

UNA VISIÓN CRÍTICA DE LOS RECIENTES CAMBIOS EN LA
LEGISLACIÓN ARRENDATICIA URBANA ESPAÑOLA

*A CRITICAL VIEW OF RECENT CHANGES IN URBAN RENTAL
LEGISLATION IN SPAIN*

Rev. Boliv. de Derecho N° 33, enero 2022, ISSN: 2070-8157, pp. 202-227



M^a Pilar
MONTES
RODRÍGUEZ

ARTÍCULO RECIBIDO: 3 de noviembre de 2021

ARTÍCULO APROBADO: 30 de noviembre de 2021

RESUMEN: El presente trabajo realiza un análisis crítico de las más recientes novedades legislativas en el Ordenamiento jurídico español en materia de arrendamientos urbanos, incluidas las medidas excepcionales adoptadas como consecuencia de la crisis sanitaria derivada de la pandemia por COVID 19.

PALABRAS CLAVE: arrendamiento urbano; arrendamiento de vivienda; arrendamiento para uso distinto del de vivienda; alquiler; vivienda; arrendador; arrendatario.

ABSTRACT: *This paper carries out a critical analysis of the most recent legislative developments in the Spanish legal system on urban leases, including the exceptional measures adopted as a result of the health crisis derived from the COVID 19 pandemic.*

KEY WORDS: *urban leasing; leasing of housing; lease for other use than housing; rental; living place; landlord tenant; lessee.*

SUMARIO.- I. CONSIDERACIONES PRELIMINARES.- II. LA YA LEJANA REFORMA DE 2013: LEY 4/2013, DE 4 DE JUNIO. III. LAS MÁS RECIENTES REFORMAS SOBRE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA Y ALQUILER.- 1. Real Decreto Ley 21/2018, de 14 de diciembre.- 2. Resolución de 22 de enero de 2019 Acuerdo de derogación RD Ley 21/2018. Sus consecuencias.- 3. Real Decreto Ley 7/2019, de 1 de marzo. La STC. 14/2020, de 28 de enero.- IV. NORMATIVA ARRENDATICA ESPECIAL COVID 19.- 1. Arrendamiento de vivienda.- A) *Real Decreto Ley 11/2020, de 31 de marzo y sus modificaciones.*- 2. Arrendamiento para uso distinto del de vivienda.- A) *Real Decreto Ley 15/2020, de 25 de abril.* B) *Real Decreto Ley 35/2020, de 22 de diciembre.*- 3. Derecho de arrendadores y propietarios a la compensación. V. ¿NUEVA LEY DE VIVIENDA?

I. CONSIDERACIONES PRELIMINARES.

El arrendamiento urbano ha sido, desde siempre, una institución jurídica de gran importancia social y, por tanto, de especial relevancia práctica, en la medida en que a través de este contrato pueden los ciudadanos satisfacer, por un lado, su necesidad permanente de una vivienda digna y adecuada (art. 47 CE), incluso en un país donde la opción preferida para cumplir tal finalidad ha sido habitualmente la compraventa, y, por otro, ejercitar la libertad de empresa utilizando el inmueble arrendado para tal fin. Su utilidad social y económica ha motivado también que haya sido un instrumento más o menos usado por los legisladores para corregir y dinamizar o limitar el mercado inmobiliario, especialmente en tiempos de crisis.

Ello ha llevado a significativos cambios en su regulación desde su inclusión en el Código civil en 1889, pero ha sido en los últimos tiempos, debido a la importante crisis económica sufrida a finales de la primera década del Siglo XXI, cuando su régimen jurídico ha sufrido notables modificaciones, desgraciadamente no siempre con la técnica legislativa adecuada lo que en una materia tan utilizada genera singulares problemas de seguridad jurídica.

La vigente Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos ha sufrido en los 10 últimos años importantes reformas que perseguían dotar a este instrumento jurídico de mayor flexibilidad y que generaron un incremento del número de contratos de arrendamiento de vivienda y un despegue del alquiler turístico como alternativa más económica para el turista que el establecimiento hotelero. Ese aumento tanto de los contratos de alquiler (y su menor duración) como la competencia de los arrendamientos turísticos provocó, como efecto

• M^a Pilar Montes Rodríguez

M^a Pilar Montes Rodríguez se licenció en Derecho en la Facultad de Derecho de Valencia, en 1988, se doctoró en la misma Universidad en 1998 con una tesis dirigida por el Dr. Ballarín Hernández sobre la integración de la oferta publicitaria en el contrato. Es profesora Titular de Escuela Universitaria en el Departamento de Derecho civil de la Universitat de València desde 1998 y ha colaborado en numerosos proyectos de investigación sobre protección de la clientela bancaria, fraude electrónico especializándose en derecho contractual y protección de los consumidores y usuarios.

pernicioso para el arrendatario, una generalizada elevación de las rentas, más importante en grandes ciudades o en lugares en los que el mercado de alquiler era escaso. Y a todo ello cabe unir, en el último año, los efectos de una crisis sanitaria mundial debida a la pandemia por COVID 19 que ha exigido, en nuestro país, la adopción de medidas excepcionales de carácter temporal para intentar paliar en la medida de lo posible los efectos económicos y sociales de la misma sobre los arrendamientos tanto de vivienda como para un uso diferente del de vivienda.

II. LA YA LEJANA REFORMA DE 2013: LEY 4/2013, DE 4 DE JUNIO.

El primero de estos cambios normativos fue introducido por la Ley 4/2013, de 4 de junio (en adelante Ley 4/2013). Perseguía, según su Exposición de Motivos, flexibilizar el mercado de alquiler (dada la alta tasa de propiedad y el reducido número de población, un 17% en ese momento, con vivienda arrendada) para lograr su necesaria dinamización.

Este objetivo se pretendía cumplir, en primer lugar, modificando el régimen jurídico aplicable contemplado en el art. 4, reforzando la libertad de pactos. En este sentido el Art. 1^o uno Ley 4/2013 modificó el art. 4 LAU, en especial el apartado 2 en el que se afirmó que los arrendamientos de vivienda se regirán por los pactos, cláusulas y condiciones determinados por la voluntad de las partes en el marco de lo establecido en el Título II de la presente ley y, supletoriamente por lo dispuesto en el Código civil.

No obstante, esta alteración del tenor literal de la norma, con una dicción más que criticable¹, a mi juicio no cambió realmente el marco jurídico del Título II, de carácter esencialmente semi imperativo y concretado en su art. 6², que no fue modificado³ y en el que se siguieron declarando nulas las estipulaciones que modificaran, en perjuicio del arrendatario, las normas de ese título, salvo en los casos en que la propia norma expresamente lo autorizara. En realidad, el nuevo art. 4.2 LAU puso de relieve que, en el imperativo y protector régimen normativo del

1 El texto definitivo introdujo el contenido de una enmienda transaccional a las enmiendas n^o 4 del GP Izquierda Plural, n^o 84 del GP Vasco (EAJ-PNV) y n^o 131 GP Socialista

2 En esta línea se pronunció respecto del Proyecto COSTAL RODAL, L.: "Arrendamiento de vivienda: derechos del arrendatario y naturaleza de las normas, según la proyectada reforma de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos", *RDACMI*, núm. 2/2013, p. 3, no puede afirmarse con rotundidad el carácter dispositivo de las normas del Título II LAU. Por aplicación de ese art. 6, las partes no podrán modificar en perjuicio del arrendatario lo dispuesto en el Título II LAU, salvo que la propia norma expresamente lo autorice. El Título II LAU seguirá conteniendo, aun después de la reforma, las normas de protección del arrendatario de vivienda, inderogables por la voluntad de las partes, salvo que la propia norma expresamente lo autorice. Lo que obligará a repasar, uno a uno, los nuevos preceptos del Título II LAU para averiguar si se dota a los mismo de un contenido dispositivo o si, por el contrario, el precepto en cuestión mantiene el carácter imperativo de antaño.

3 Al comentar el Proyecto de Ley CARRASCO PERERA, Á.: "Comentarios al Proyecto de Ley de Reforma de los Arrendamientos de vivienda", *Revista CESCO* núm. 4, 2012, p. 121, señalaba que para restituir el arrendamiento de vivienda al reino de la libertad contractual debería derogarse el art. 6, algo que el proyecto olvidaba aunque suponía que el error sería subsanado durante el proceso legislativo. Esto evidentemente no sucedió.

arrendamiento de vivienda, se habían introducido nuevas excepciones dispositivas, que permitían pactos hasta entonces vedados entre arrendador y arrendatario, en la medida en que eran objetivamente perjudiciales para el arrendatario como, por ejemplo, la modificación introducida en el art 25.8 que permitía el pacto de renuncia del arrendatario al derecho de adquisición preferente, o el apartado 4 del art. 16 que permitió con condiciones el pacto de no subrogación en caso de muerte. Pero la regla general siguió siendo el carácter imperativo de las normas, que sólo permitiría el pacto beneficioso para el arrendatario (art. 6 LAU).

En segundo lugar y con idéntica finalidad flexibilizadora, se redujo la duración de la prórroga obligatoria para el arrendador del contrato de arrendamiento de vivienda de 5 a 3 años (art. 9) y de 3 a 1 la prórroga tácita (art. 10), lo que, según la E.M Ley 4/2013, permitiría adaptarse a arrendadores y arrendatarios a eventuales cambios en sus circunstancias personales pero que produjo, como consecuencia, una mayor rotación en los arrendamientos con un importantísimo incremento de las rentas, sobre todo en grandes ciudades.

Y en la misma línea se dictaron medidas dirigidas a facilitar el cese sobrevenido del contrato de arrendamiento, mediante la recuperación del inmueble por el arrendador, transcurrido un año de contrato, sin necesidad de previsión expresa en el mismo (art. 9.3) y mayores facilidades para el desistimiento del arrendatario, transcurridos 6 meses del inicio del contrato (art. 11).

Además, y en aras de la supuesta defensa de la seguridad del tráfico jurídico, en el art. 13 se permitió la extinción automática del contrato cuando decayera el derecho del arrendador, fuera tan sólo de goce o de propiedad en los casos en que se ejercitara un derecho de retracto convencional, de opción de compra, apertura de sustitución fideicomisaria o enajenación forzosa por ejecución hipotecaria o sentencia judicial. En la misma línea el art. 14 admitía que al adquirente de la vivienda arrendada que ostentara los requisitos del art. 34 LH, sólo le serían oponibles, y por tanto no se extinguirían, los arrendamientos inscritos en el Registro de la Propiedad⁴,

4 Para TORRES LÓPEZ, A.: "13 puntos relevantes del nuevo Real Decreto-Ley 7/2019 de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler", blog.sepin/2019/03/13-puntos-relevantes-rdl-2019-vivienda-alquiler, p. 4, la cuasi necesaria inscripción fue una novedad introducida por la Ley 4/2013, que se ha demostrado totalmente alejada de la realidad. Nadie discute que el Registro de la Propiedad es el mejor garante de la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario, sin embargo, especialmente en el caso de las viviendas, dichos contratos, dada la sencillez de los mismos, no suelen acceder al Registro siendo la sanción por la falta de inscripción totalmente desproporcionada y claramente perjudicial para la parte más débil del contrato.

algo que repetía el apartado 2 del art. 7 y que fue muy criticado por la doctrina⁵. Si la finca no aparecía inmatriculada en el RP, sería de aplicación el art. 1571 CC.⁶

Entre los aciertos cabe citar en primer lugar uno que, en otras circunstancias resultaría obvio, y es su tramitación como proyecto de Ley y su aprobación como Ley ordinaria. Este instrumento normativo no ha vuelto a ser utilizado hasta el momento con el resto de modificaciones del régimen jurídico de los arrendamientos urbanos, que han utilizado de manera generalizada el Real Decreto Ley, con mayor o menor fortuna.

La reforma de 2013 también introdujo un apartado e) al art. 5, que incluía entre los arrendamientos excluidos a los denominados arrendamientos turísticos, con la finalidad de evitar situaciones de intrusismo y competencia desleal.⁷ Por tanto, entendió excluidos el nuevo apartado los contratos que consistieran en la cesión temporal (y onerosa⁸) de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales

- 5 Así respecto del Proyecto, CARRASCO PERERA, Á.: “Comentarios al Proyecto de Ley...”, cit., p. 126, para quien la verdadera estrella de la reforma no es otra que la final claudicación del régimen arrendaticio frente a quienes de antiguo -y más en los tiempos de miseria que corren-han estado presionando para llevar el gato del inquilinato al agua del Registro de la Propiedad. Para conseguirlo se pretende “normalizar” el estatuto jurídico existente, para que el arrendamiento de vivienda se someta “al régimen general establecido por nuestro sistema de seguridad del tráfico jurídico inmobiliario”. En la misma línea FUENTES-LOJO RIUS, A.: “El nuevo Real Decreto Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler: aspectos arrendaticios de derecho sustantivo y procesal” *El Derecho*, 5-03-2019, p. 2, al afirmar que 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 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 LAU el principio de oponibilidad registral del art. 32 LH de tal forma que si el arrendatario no tenía su título inscrito en el RP el contrato de arrendamiento se extinguía *ope legis* en caso de enajenación voluntaria (compraventa) o forzosa (ejecución hipotecaria) aunque si bien ello quedaba matizado, aunque de forma algo confusa, por el nuevo redactado del art. 14 LAU en cuanto a las enajenaciones voluntarias. Se impuso en dicha reforma el principio de publicidad registral y no el de publicidad legal, como hasta entonces.
- 6 Para FUENTES-LOJO RIUS, A.: “El nuevo Real Decreto Ley 7/2019...”, cit., p. 2, la lógica decimonónica del principio legal de *venta quita renta* del art. 1571 CC se impuso sin tener en cuenta que, más allá de estar ante un contrato de arrendamiento de cosa del Código civil, estamos ante una vía de acceso del ciudadano a la vivienda.
- 7 Muy crítico con estos argumentos se muestra, CARRASCO PERERA, Á.: “Comentarios al Proyecto de Ley...”, cit., pp. 120 y 121, al hablar de disparatada justificación que la EM ofrece para esta novedad. Para este autor, por la cautela que evite que se produzcan situaciones de intrusismo y competencia desleal, se expulsa estos arrendamientos del ámbito de la LAU para su regulación en la normativa sectorial, que era precisamente lo que estaba ya ocurriendo, “con el agravante que “la normativa sectorial” especifica a que se refiere es un conjunto de reglamentaciones aisladas de las CCAA sobre arrendamientos turísticos, que no contienen un régimen jurídico civil”. En la misma línea GUILARTE GUTIÉRREZ, V.: “Comentario al art. 5”, en AA.VV.: *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos* (dir. por F. CRESPO ALLUÉ y V. GUILARTE GUTIÉRREZ), Thomson Reuters Lex Nova, 1^a ed., Pamplona, 2014, p. 107. La enmienda núm. 85 (BOCG, Congreso de los Diputados, X legislatura, serie A: Proyectos de Ley, Enmiendas e índice de enmiendas al articulado, de 12 de febrero de 2013, p. 65) presentada por el Grupo Parlamentario vasco (EAJ-PNV) solicitaba la supresión del art. 5 e), por entender que excluir esta modalidad del ámbito de aplicación de la Ley es incongruente con los objetivos que persigue la Ley.
- 8 Sobre la necesaria onerosidad para que se produzca la exclusión me pronuncié en MONTES RODRÍGUEZ, M^a. P.: “El arrendamiento turístico en la Comunidad Valenciana”, *A.J.I.*, núm. 4, febrero 2016, p. 203 y ss, y en especial 205 al delimitar los requisitos que debía cumplir tal arrendamiento turístico

de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial de carácter autonómico⁹.

La redacción del art. 15 se modificó, a efectos de incluir de manera específica la doctrina jurisprudencial¹⁰ de la subrogación contractual *ope legis* en favor del cónyuge adjudicatario, siempre que se cumplan los requisitos (comunicación al arrendador en el plazo de dos meses desde la notificación de la resolución) exigidos en el precepto.

También resultó apropiada la introducción en el art. 17 de un nuevo apartado 5, que reconocía expresamente la posibilidad de pactar la sustitución del pago de la renta por el compromiso del arrendatario de reformar o rehabilitar el inmueble, esto es que el pago de la renta en dinero o signo que lo represente se pueda hacer en especie¹¹. Una suerte de arrendamiento *ad meliorandum*, En principio tal pacto era admisible con anterioridad, en la medida en que no era objetivamente perjudicial para el arrendatario y, por tanto, estaba permitido por el art. 6. Pero resulta muy interesante que tal posibilidad se concrete expresamente delimitando su ámbito de actuación y efectos.

Otras modificaciones se introdujeron en el apartado primero del art. 18 al establecer, en defecto de pacto expreso, una actualización automática de la renta, aplicando a la misma la variación porcentual del IPC de los 12 meses anteriores, regla que, en un escenario de inflación, favorecía al arrendador manteniendo el valor adquisitivo de la renta, en el apartado 1 del art. 19 en el que, sin mejorar la confusa redacción, redujo a 3 años el plazo de duración del contrato para que pudiera elevarse la renta por mejoras y en el apartado 2 del art. 20 donde se limitó el incremento máximo de la suma de gastos generales a abonar por el arrendatario, con excepción de los tributos, al doble de lo que lo hiciera la renta de acuerdo con el art. 18.1.

También se introdujeron cambios en relación con las obras a realizar por arrendador y arrendatario, especialmente acertados en el art 23 en cuyo

9 El Estado español había regulado esta materia a través del RD 2877/1982, de 15 de octubre, de ordenación de apartamentos turísticos y viviendas vacacionales, que fue derogado por el RD 39/2010, de 15 de enero. La razón que justificaría la derogación de la normativa estatal en favor de la de las Comunidades autónomas radica, según la EM del mencionado Real Decreto, en la entrada en vigor de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, que incorpora al derecho español la Directiva 2006/123/CE, del Parlamento europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior. Una crítica sobre esta dejación de funciones dado que no siempre existe normativa autonómica de aplicación en MONTES RODRIGUEZ, M^a. P.: "El arrendamiento turístico...", cit., pp. 206 a 210. En la CCAA Valenciana se ha dictado recientemente el Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, de aprobación del Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana.

10 En este sentido STS 18 de enero 2010 y STS 587/2015, de 26 de octubre (RJ 2015, 5608).

11 CARRASCO PERERA, Á.: "Comentarios al Proyecto de Ley...", cit., p. 121, se muestra muy crítico con esta modificación: "no se comprende qué urgencia había de reformar la LAU para dar entrada a una norma tan peregrina, que puede tener algún sentido en el arrendamiento de solar *ad meliorandum* o en un arrendamiento de local de negocio, pero es poco concebible en un arrendamiento de vivienda. Mas lo serio es que la figura atípica desentona con la totalidad del régimen arrendaticio."

apartado I se dejó meridianamente claro (a diferencia de la criticable redacción inicial) que, en ningún caso,¹²el arrendatario podría realizar obras que provocaran una disminución en la estabilidad o seguridad de la vivienda. Si, infringiendo esta prohibición, se realizaren, el arrendador podrá exigir de inmediato al arrendatario la reposición de las cosas al estado anterior. Los cambios en el art. 24 fueron de terminología y límites, pues en coherencia con lo anterior, impedía aquellas obras de adaptación a la discapacidad o ancianidad que disminuyeran la estabilidad o seguridad o afectaran a elementos comunes del edificio.

Además, y como ya se señaló con anterioridad, se modificó el apartado 8 del art 25, permitiendo el pacto de renuncia del arrendatario de vivienda al derecho de adquisición preferente y se introdujo un apartado 4 al art. 27 sobre la resolución pactada en arrendamientos inscritos en el Registro de la Propiedad.

En coherencia con los cambios apuntados, el Título III modificó acertadamente el art. 35 permitiendo la resolución del contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda por el arrendador por la realización por el arrendatario de daños causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas por el arrendador cuando el consentimiento de éste sea necesario, supuesto incluido en el apartado d) del art. 27. Además, en el Título IV el art. 36, dedicado a la fianza, modificó los plazos contemplados en sus apartados 2 y 3.

III. LAS MÁS RECIENTES REFORMAS SOBRE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA Y ALQUILER.

I. Real Decreto Ley 21/2018, de 14 de diciembre.

Con posterioridad, a finales de 2018, sin que se hubieran cumplido las expectativas de la reforma de 2013 y con un mercado de alquiler con precios mucho más elevados por la menor oferta, se dicta por el Gobierno, con una más que dudosa técnica legislativa el Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre (en adelante (RDL 21/2018), de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

Su EM intentaba justificar la extraordinaria y urgente necesidad exigida por el art. 86 CE en cinco motivos intrínsecamente vinculados entre sí. El primero, la grave situación de vulnerabilidad económica y social de un gran número de familias y hogares para afrontar los pagos de la vivienda alquilada. El segundo, el desigual y heterogéneo comportamiento del mercado de alquiler, con incremento de precios

12 En el texto original del apartado primero del art. 23 se decía que “el arrendatario no podrá realizar sin consentimiento del arrendador, expresado por escrito, obras que modifiquen la configuración de la vivienda o de los accesorios a que se refiere el apartado 2 del art. 2, o que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad de la misma”. Por tanto, era admisible la realización de obras por el arrendatario que provocaran una disminución de la estabilidad o seguridad si eran consentidas por escrito por el arrendador.

en lugares en los que la creciente demanda de alquiler de vivienda competiría con el fenómeno en expansión del arrendamiento turístico a través de plataformas P2P. El tercero, la escasez del parque de vivienda social. El cuarto, conectado con los tres anteriores, el incremento del número de desahucios vinculados a un contrato de alquiler. Y el quinto y último, la necesidad de responder desde el ámbito de la vivienda a las deficiencias de accesibilidad que sufren las personas con discapacidad y movilidad reducida, en un contexto de progresivo y alarmante envejecimiento de la población.

Todas estas circunstancias, que ya se prolongaban en los últimos años, justificarían para el Gobierno, desde un punto de vista formal la extraordinaria y urgente necesidad requerida para el instrumento utilizado¹³, el Decreto Ley (art. 86 CE) y desde un punto de vista material la ampliación del periodo de duración “obligatoria” del contrato de arrendamiento de vivienda a 5 años (periodo originario en la LAU 1994) si el arrendador es persona física ampliable a 7 años si es persona jurídica.

No obstante ninguna de las medidas adoptadas en el mismo afectaban a la libre determinación de la renta por las partes, tal y como señala el no modificado art. 17 LAU y por tanto no establecía específicas medidas que corrigieran la elevación excesiva de las rentas en el arrendamiento de vivienda¹⁴.

El RDL 21/2018 modificó, en el Título I LAU, de nuevo el texto del art. 4.2, sin rectificar el criticable inciso primero relativo al régimen jurídico aplicable a los arrendamientos de vivienda, pero incorporando una excepción respecto a las viviendas suntuarias,¹⁵ a las que aplica un régimen jurídico diferente al resto de arrendamientos de vivienda, pues se regirán por la voluntad de las partes, en su

13 Cierto es que este instrumento normativo ya había sido utilizado en esta materia. En este sentido cabe recordar el Real Decreto Ley 2/1985, de 30 de abril, sobre medidas de política económica (el llamado Decreto Boyer) que suprimió la prórroga forzosa en los contratos de arrendamiento de vivienda sometidos al TRLAU 1964

14 En este sentido la EM afirmaba: “Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, y sin perjuicio de que futuras iniciativas legislativas puedan completar la regulación en materia de vivienda, abordando los aspectos estructurales, los principios generales y las garantías que aseguren la igualdad en el ejercicio de este derecho en el conjunto del Estado, resulta imprescindible la adopción urgente de una norma con rango de ley que permita la modificación de diferentes disposiciones normativas para adoptar determinadas medidas que cuentan con un alto grado de consenso social y no admiten demora, al afectar al ejercicio del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada de muchos hogares.”

15 El art. primero uno del Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. modificó el apartado 2 del art. 4 en los siguientes términos: «2. Respetando lo establecido en el apartado anterior, los arrendamientos de vivienda se regirán por los pactos, cláusulas y condiciones determinados por la voluntad de las partes, en el marco de lo establecido en el título II de la presente ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil. Se exceptúan de lo así dispuesto los arrendamientos de viviendas cuya superficie sea superior a 300 metros cuadrados o en los que la renta inicial en cómputo anual exceda de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional en cómputo anual y el arrendamiento corresponda a la totalidad de la vivienda. Estos arrendamientos se regirán por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el Título II de la presente ley y, supletoriamente, por las disposiciones del Código Civil.» Con idéntico texto se reprodujo en el art. primero uno del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler

defecto, por lo dispuesto en el Título II de la presente ley y, supletoriamente, por las disposiciones del Código Civil. Con ello se excluiría la aplicación automática del art. 6 al arrendamiento de vivienda suntuaria en la medida en que permitiría, en cualquier caso, los acuerdos de las partes perjudiciales para el arrendatario de vivienda suntuaria al que, aunque satisfaga su necesidad permanente de vivienda, no se le protege como al resto.

También se alteró de nuevo el tenor literal del art. 5 e), ampliando la exclusión de los arrendamientos turísticos. En efecto, en el art primero dos del Real Decretoley 21/2018 se dio una nueva redacción al apartado e): La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística.

Especialmente el RDL 21/2018 introdujo cambios en el Título II LAU, dedicado al arrendamiento de vivienda, tendentes a proteger en mayor medida al arrendatario, aumentando su duración obligatoria, al imponer a voluntad del arrendatario, una prórroga forzosa durante 5 años (plazo inicial LAU 1994) si el arrendador era persona física o 7 si era jurídica. Además, opta por el mantenimiento del contrato, aunque cambie el arrendador, al imponer en los supuestos de arrendamiento inscrito en el Registro de la Propiedad el derecho de prórroga legal del arrendatario, frente a terceros adquirentes que reunieran los requisitos del art. 34 LH (art. 10.2), en aparente coherencia con el apartado segundo del art. 7, y sin modificar lo dispuesto en los arts. 13 y 14, lo que planteaba dudas respecto de su aplicación.

Así mismo, cambió la redacción del art. 16.4, permitiendo el pacto de no subrogación en caso del fallecimiento del arrendatario, sólo si había transcurrido el primer periodo de prórroga (5 o 7 años).

La modificación del art. 18 cambió radicalmente el régimen jurídico aplicable en relación a la actualización de la renta. Si tras la reforma de 2013, la actualización era automática, el RDL 21/2018 optó por la solución contraria: en defecto de pacto expreso, no se aplicaría revisión de rentas a los contratos. Evidentemente esta regla sólo favorecía al arrendatario si hay inflación.

El art. 19 también sufrió alteraciones en toda su redacción, no sólo respecto del plazo (antes de 3 años y ahora de 5 o 7 años) necesario para la realización de obras de mejora con derecho a elevar la renta, sino que añade un apartado 4º en el que se dispone que en cualquier momento desde el inicio de la vigencia del contrato de arrendamiento y previo acuerdo entre arrendador y arrendatario, podrán realizarse obras de mejora en la vivienda arrendada e incrementarse la

renta del contrato, sin que ello implique la interrupción del periodo de prórroga obligatoria establecido en el art. 9 o de prórroga tácita a que se refiere el art. 10 de la presente Ley, o un nuevo inicio del cómputo de tales plazos. En todo caso, el alcance de las obras de mejora deberá ir más allá del cumplimiento del deber de conservación por parte del arrendador al que se refiere el art. 21 de esta Ley, y sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores y de la indemnización que proceda en virtud del art. 22.

Y, asimismo sufrieron modificación varios apartados del art. 20. En el primero se introdujo un último inciso en el que los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato serían a cargo del arrendador cuando este fuera persona jurídica, salvo en el caso de aquellos servicios que hubieran sido contratados por iniciativa directa del arrendatario. Y en el segundo se cambiaron los plazos (5 años si arrendador persona física y 7 si persona jurídica) manteniendo que, durante los mismos, sólo se podrían, por acuerdo de las partes, elevar anualmente los gastos a los que se refiere el apartado 1, con excepción de los tributos y nunca en un porcentaje superior al doble del que pueda elevarse la renta.

El último de los preceptos del Título II LAU modificados por el RDL 21/2018 fue el art. 25 en su apartado 7, en el que se introdujo un nuevo inciso en el que en los casos en que no hubiera derecho de tanteo y retracto a favor del arrendatario por enajenar conjuntamente todas las viviendas o locales propiedad del arrendador o de manera conjunta con otros propietarios, la legislación de vivienda podría establecer un derecho de tanteo respecto de la totalidad del inmueble en favor del órgano que designe la Administración competente en materia de vivienda, que normalmente sería autonómica.

En el Título IV también se modificó nuevamente el art. 36 dedicado a la fianza., en el que además de los plazos, se introdujo un segundo inciso en el apartado 5 relativo a las garantías de cumplimiento del arrendatario limitando su valor en el caso del arrendamiento de vivienda a dos mensualidades de renta.

2. Resolución de 22 de enero de 2019 Acuerdo de derogación RD Ley 21/2018. Sus consecuencias.

El mencionado R D Ley 21/2018, publicado en el BOE de 18 de diciembre 2018 entró en vigor al día siguiente y su vigencia se mantuvo durante 26 días puesto que no logró su convalidación por el Congreso, tal y como exige el art. 86 CE. Por Resolución de 22 de enero de 2019, del Congreso de los Diputados, se ordenó la publicación en el BOE (día 24) del Acuerdo de derogación del Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. Con ello se produjo una vuelta a la vigencia de la LAU en su texto

derivado de la Ley de 2013, lo que generó una importantísima inseguridad jurídica entre quienes pretendían celebrar un contrato sujeto a esta Ley⁶.

3. Real Decreto Ley 7/2019, de 1 de marzo. La STC. 14/2020, de 28 de enero.

El impás duró poco más de un mes porque el Gobierno español, que en ese momento se encontraba en funciones, al estar disueltas las Cortes Generales por la convocatoria de elecciones, volvió a dictar por razones de urgente necesidad¹⁷ una norma con rango de ley, el Real Decreto Ley 7/2019 de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler (en adelante RDL 7/2019), que en esta ocasión si obtuvo la necesaria convalidación. Las razones para utilizar tal instrumento eran las mismas que aparecían en el RDL 21/2018 a pesar de su fracaso y las críticas doctrinales se multiplicaron¹⁸.

Y al hilo de la discusión planteada en torno a la técnica legislativa utilizada, en abril de 2019 102 diputados del Grupo Parlamentario Popular del Congreso de los Diputados interpusieron recurso de inconstitucionalidad contra el Real Decreto ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. El recurso se dirigió en primer lugar contra todo el RDL 7 /2019, por no respetar el presupuesto habilitante del art.86.I CE, “extraordinaria y urgente necesidad” y además contra determinados preceptos por no cumplir bien “la conexión de sentido” con ese presupuesto habilitante exigida por el TC o por no hacerlo con la necesidad de no afectar a los derechos, deberes y libertades de los ciudadanos regulados en el T. I.

La STC 14/2020, de 28 de marzo¹⁹ desestimó el primer motivo del recurso planteado contra todo el Real Decreto Ley 7/2019, de 1 de marzo, que solicitaba la declaración íntegra de inconstitucionalidad por no concurrir el presupuesto

16 Para TORRES LÓPEZ, A.: “13 puntos relevantes...”, cit., p. 2, la situación no puede más que calificarse de esperpéntica, no podemos olvidar que nos hallamos ante el sexto régimen jurídico aplicable a los contratos de arrendamiento, con algunos de ellos, como es el caso del anterior Real Decreto Ley 21/2018, que regirá solamente para los contratos celebrados en un periodo tan corto de tiempo como es el que transcurre entre el 19 de diciembre de 2018 y el 22 de enero de 2019. Igualmente puede utilizarse aquel calificativo si observamos como el instrumento de nuevo utilizado al efecto es el Real Decreto-ley, que además ahora debe ser convalidado, no por el Congreso de los Diputados sino por la Diputación Permanente, lo que puede llegar a poner en tela de juicio, aún más, la constitucionalidad del mismo

17 QUICIOS MOLINA, M^a. S.: “Las reformas de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 2013 y 2019. Particular atención al juicio de desahucio, el registro de arrendamientos morosos y el régimen transitorio. Medidas adoptadas durante el estado de alarma por el COVID-19”, en *Comentarios a la Ley de Arrendamientos urbanos* (COORD. R. BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO), 7^a ed., Aranzadi, 2020, p. 25.

18 Así MARTÍN-ZAMORANO, J. M.: “Comentarios al Real Decreto-Ley 7/2019, de medidas urgentes en materia de alquiler y vivienda”, <https://almacendelderecho.org/comentarios-al-real-decreto-ley-72019-de-medidas-urgentes-em-materia-de-alquiler-y-vivienda>, p. 2 donde señala que es incomprensible que se pretenda la reforma del alquiler de vivienda sin haber realizado y publicado previamente un estudio profundo de la situación actual del mercado y del efecto que las medidas incluidas en él puede tener sobre el mismo. Además, apunta el citado autor en relación el uso del Real Decreto-Ley, que las circunstancias de gravedad o urgencia que se indican en la E.M. no justifican prescindir de los trabajos legislativos previos que esta norma exige.

19 TOL 7.753.420.

habilitante del art. 86.I CE, esto es la situación de *extraordinaria y urgente necesidad*. En su análisis el Alto Tribunal partió de su consolidada jurisprudencia sobre la materia, iniciada con la STC 29/1982, entendiendo que el control del presupuesto habilitante del art. 86.I CE exige primero, que el Gobierno haga una definición “explícita y razonada” de la situación concurrente, y segundo, que exista además una “conexión de sentido” entre la situación definida y las medidas que en el decreto-ley se adopten.

En cuanto al primero de los requisitos la sentencia afirma que “el concepto de «extraordinaria y urgente necesidad» que emplea el art. 86.I CE no constituye «una cláusula o expresión vacía de significado dentro de la cual el lógico margen de apreciación política del Gobierno se mueva libremente sin restricción alguna, sino, por el contrario, la constatación de un límite jurídico a la actuación mediante decretos-leyes» [entre las más recientes, SSTC 61/2018, de 7 de junio, FJ 4 a), y 152/2017, de 21 de diciembre, FJ 3, ambas con cita de otras]. Y por eso hemos dicho que «sin perjuicio del peso que en la apreciación de lo que haya de considerarse como caso de extraordinaria y urgente necesidad haya de concederse al juicio puramente político de los órganos a los que incumbe la dirección del Estado, es función propia de este Tribunal el aseguramiento de estos límites, la garantía de que en el ejercicio de esta facultad, como cualquier otra, los poderes públicos se mueven dentro del marco trazado por la Constitución, de forma que este Tribunal puede, en supuestos de uso abusivo o arbitrario, rechazar la definición que los órganos políticos hagan de una situación determinada como de ‘extraordinaria y urgente necesidad’ y, en consecuencia, declarar la inconstitucionalidad por inexistencia del presupuesto habilitante por invasión de las facultades reservadas a las Cortes Generales por la Constitución» (por todas, STC 18/2016, de 4 de febrero, FJ 3, con cita de otras anteriores). Es verdad que hemos dicho también, como recuerda el Abogado del Estado, que el control de este Tribunal es un «control externo, en el sentido de que debe verificar, pero no sustituir, el juicio político o de oportunidad que corresponde al Gobierno» [SSTC 61/2018, FJ 4 b), y 142/2014, de 11 de septiembre, FJ 3, citadas por el abogado del Estado en sus alegaciones], pero ello no significa que no pueda cuestionarse ante este Tribunal la veracidad de los datos o afirmaciones efectuadas por el Gobierno para justificar la existencia de una situación de extraordinaria y urgente necesidad. Con la doctrina del «control externo» se trata simplemente de deslindar el control político o de oportunidad, que este Tribunal tiene vedado, del control estrictamente jurídico que debe verificar (art. 27 de la Ley Orgánica del Tribunal Constitucional), teniendo siempre presente para este último el necesario «margen de apreciación» que debe reconocerse al Gobierno como órgano de dirección política cuando de decisiones de esta naturaleza se trata”.

Partiendo de estas premisas, la Sentencia entra a valorar la descripción explícita y razonada de la situación de *extraordinaria y urgente necesidad* ofrecida por el Gobierno tanto en la Exposición de Motivos del propio Real Decreto 7/2019, como de los argumentos utilizados por el Ministro de Fomento el 3 de abril de 2019 en el debate de convalidación ante la Diputación Permanente del Congreso así como en la Memoria del análisis de impacto normativo aportada por el Gobierno en su escrito de alegaciones.

De todos estos argumentos, entiende el TC que debe realizar una valoración conjunta, para extraer esa conexión de sentido entre la situación definida y las medidas que se adopten, aunque “cuando se recurre el real decreto-ley en su conjunto no es posible, por tanto, aislar uno por uno los motivos invocados por el Gobierno para, desacreditándolos individualmente, concluir que no existe una situación de las características exigidas («extraordinaria y urgente necesidad»). En estos casos, la perspectiva ha de ser de conjunto, y desde esta aproximación, la situación descrita por el Gobierno se mantiene dentro de los márgenes de apreciación que deben reconocérsele para hacer uso de la potestad legislativa excepcional del art. 86.I CE”.

Por tanto, concluye el Alto Tribunal señalando que “es una situación acreditada de manera suficiente en este proceso y que reúne las características del art. 86.I CE que legitiman a un Gobierno para revertirla o corregirla con urgencia, más rápidamente que mediante la aprobación de una ley formal en el parlamento, como se defiende en la memoria del análisis de impacto normativo antes transcrita [*supra*, fundamento jurídico 3, letra c), apartado tercero], ante los perjuicios concretos, precisos y determinados que para esas familias y hogares produce la situación actual y el retraso en la tramitación de esa ley en el parlamento (para una norma parecida, STC 93/2015, de 14 de mayo, sobre el Decreto-ley del Gobierno de Andalucía 6/2013, de 9 de abril, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda, FJ 9). En realidad, los recurrentes no cuestionan la existencia de esta situación, sino su importancia, es decir, la decisión misma de actuar con urgencia mediante real decreto-ley. Pero ello representa una valoración esencialmente política de ordenación de prioridades de actuación que este Tribunal no puede enjuiciar”.

Partiendo pues de la constitucionalidad, aunque discutible oportunidad, de la opción legislativa elegida, cabe señalar en su defensa que en el RDL 7/2019 los cambios no coincidieron exactamente con los de su precedente, sino que la nueva norma intentó corregir algunas de las deficiencias más flagrantes de su predecesor.

En efecto, en coherencia con la filosofía que preside la nueva normativa, dirigida a la protección del arrendatario mediante el mantenimiento del contrato durante el periodo de prórroga legal, aunque cambie la titularidad del bien arrendado, se

suprimieron por un lado el apartado 2º del art. 7, en el que se señalaba que en todo caso, para que los arrendamientos concertados sobre fincas urbanas surtieran efecto frente a terceros que hubieran inscrito su derecho, dichos arrendamientos deberían inscribirse en el Registro de la Propiedad²⁰, y por otro el apartado 4º del art. 9²¹ y el apartado 2º del art. 10²².

Además, y en concordancia con lo anteriormente expuesto, se modificaron tanto el art. 13 como el 14. En el primero se suprime la extinción automática del contrato si durante toda su duración se resuelve forzosamente el derecho del arrendador por el ejercicio de un retracto convencional, la apertura de una sustitución fideicomisaria, la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial o el ejercicio de un derecho de opción de compra y, por tanto, todas las referencias en su apartado 1ª a los arrendamientos inscritos y su oponibilidad.

Y se sustituye por un régimen jurídico diferenciado. El contrato se mantendrá con plena vigencia y el arrendatario podrá continuar durante el periodo de prórroga forzosa, 5 años si el arrendador era persona física y 7 si es persona jurídica. Si el contrato tuviera una duración superior, transcurrido el periodo de prórroga forzosa si se producirá la extinción del contrato si se resuelve el derecho del arrendador. Se exceptúa el supuesto en que el contrato haya accedió al RP con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendador. En este caso, continuará el arrendamiento por la duración pactada. Además se añade un tercer párrafo en el que se afirma que durarán cinco años los arrendamientos de vivienda ajena que el arrendatario haya concertado de buena fe con la persona que aparezca como propietario de la finca en el Registro de la Propiedad, o que parezca serlo en virtud de un estado de cosas cuya creación sea imputable al verdadero propietario, sin perjuicio de la facultad de no renovación a que se refiere el art. 9.1, salvo que el referido propietario sea persona jurídica, en cuyo caso durarán siete años. Por su parte, en el art. 14 desapareció la referencia

20 En cualquier caso, para LÓPEZ MARTÍNEZ, J. C., MORENO GARCÍA, A. y SOLER PASCUAL, C. A.: *Ley de arrendamientos Urbanos. Comentarios, concordancias, jurisprudencia, n. complementarias e índice analítico*, 12ª ed., Colex, 2020, p. 59, por lo tanto y de acuerdo con la Disposición Transitoria 1ª Real Decreto Ley 7/2019, respecto de los contratos de arrendamiento celebrados a partir del día 6 de junio 2013 y hasta el 6 de marzo de 2019 en que entró en vigor el RDL7/2019, será aplicable este párrafo 2º.

21 El apartado 4 suprimido señalaba que tratándose de finca no inscrita, también durarán tres años los arrendamientos de vivienda que el arrendatario haya concertado de buena fe con la persona que parezca ser propietaria en virtud de un estado de cosas cuya creación sea imputable al verdadero propietario, sin perjuicio de la facultad de no renovación a que se refiere el apartado 1 de este artículo. Si el arrendador enajenase la vivienda arrendada, se estará a lo dispuesto en el art. 1.571 del Código Civil. Si fuere vencido en juicio por el verdadero propietario, se estará a lo dispuesto en el citado art. 1.571 del Código Civil, además de que corresponda indemnizar los daños y perjuicios causados.

22 El apartado 2 suprimido señalaba que una vez inscrito el contrato de arrendamiento, el derecho de prórroga establecido en el art. 9, así como la prórroga de un año a la que se refiere el apartado anterior, se impondrán en relación a terceros adquirentes que reúnan las condiciones del art. 34 de la Ley Hipotecaria.

en el primer párrafo de apartado I a la inscripción en el Registro de la Propiedad y se suprimió su apartado 2²³.

Todas estas modificaciones resultaban imprescindibles si se deseaba una normativa coherente²⁴ a la vista de los cambios ya introducidos en el RDL 21/2018 y que permanecen en el RDL 7/2019. En la nueva norma se mantiene el arrendamiento durante los 5 primeros años o 7 si el arrendador es persona jurídica, aunque se enajene la vivienda arrendada o se resuelva el derecho del arrendador, excepto si se trata de usufructuario, superficiario o con análogo derecho de goce (art. 13.2 LAU).

Además, se cambió la redacción del apartado 3^o del art. 9, suprimiendo la referencia a los 7 años si fuera persona jurídica y exigiendo que el arrendador, para ejercer su potestad de recuperar la vivienda, deba especificar en la comunicación al arrendatario, la causa o causas por las que necesita la vivienda. El art. 18 también sufrió cambios al sustituirse el tercero y farragoso párrafo del apartado 1^o, dedicado a limitar la actualización en los arrendamientos de renta reducida, por otro mucho más sencillo y de aplicación generalizada. En el último párrafo del art. 20 se suprime la excepción a la atribución al arrendador persona jurídica de gastos de gestión inmobiliaria y formalización del contrato.

IV. NORMATIVA ARRENDATICIA ESPECIAL COVID 19.

I. Arrendamiento de vivienda.

A) Real Decreto Ley 11/2020, de 31 de marzo y sus modificaciones.

El Real Decreto 11/2020, de 31 de marzo (en adelante RDL 11/2020) por el que se adoptaron medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID 19 se dictó 15 días después de decretado el Estado de alarma el 14 de marzo de 2020, como consecuencia de la crisis sanitaria provocada por la pandemia de COVID 19 y perseguía paliar el impacto que esta situación generó en el sector de la población más vulnerable, y en especial, en contratos vigentes de larga duración entre los que se encontraba el arrendamiento de vivienda y vino a modificar e introducir nuevas medidas complementarias a lo ya dispuesto en el RD Ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID.-19. Dada la duración de la pandemia y

23 En el apartado 2^o suprimido se afirmaba qué si la finca no se hallase inscrita en el Registro de la Propiedad, se aplicará lo dispuesto en el párrafo primero del art. 1571 del Código Civil. Si el adquirente usare del derecho reconocido por el artículo citado, el arrendatario podrá exigir que se le deje continuar durante tres meses, desde que el adquirente le notifique fehacientemente su propósito, durante los cuales deberá satisfacer la renta y demás cantidades que se devenguen al adquirente. Podrá exigir, además, al vendedor, que le indemnice los daños y perjuicios que se le causen.

24 En este sentido QUICIOS MOLINA, M^o. S.: "Las reformas de la Ley...", cit., p. 33.

las sucesivas prórrogas y nuevos establecimientos del Estado de Alarma, la norma ha sido objeto de numerosas modificaciones²⁵ que a veces han puesto en riesgo la seguridad jurídica. La última de ellas hasta el momento se introduce por el R D Ley 21/2021, de 26 de octubre, por el que se prorrogan las medidas de protección social para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica. Esta disposición, que entró en vigor el día siguiente a su publicación en el BOE, el 28 de octubre 2021, modifica, en su art. 2, el RDL 11/2020, prorrogando las medidas de sus arts 1, 1 bis, 2 y 4.1 hasta el 28 de febrero 2022.

En general la terminología utilizada en el RDL 11/2020 deja mucho que desear, al referirse al contrato de arrendamiento de vivienda descrito en el art. 2 LAU como contrato de vivienda habitual (arts. 4 y 8) o arrendamiento de vivienda habitual. (art. 2).

En la sección 1ª del su Capítulo I se dictan medidas dirigidas a familias y colectivos vulnerables que hayan celebrado un contrato de arrendamiento de vivienda o alquiler. En este sentido se dictan tres tipos de medidas. La primera es de carácter procesal, relativa a la suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativas habitacionales. En el art. 1 se reconoce a la persona arrendataria que se encuentre en situación de vulnerabilidad económica, descrita en el art. 5 de la propia norma y dentro de los límites temporales fijados en la misma, la posibilidad de instar un incidente de suspensión extraordinaria del desahucio o lanzamiento A estas medidas se le unió las introducidas en el art. 1 bis por el art. 1.2 del Real Decreto Ley 37/2020, de 22 de diciembre, y que también modificó el art. 1 RDL 11/2020. En el nuevo art. 1 bis, es el juez el que tendrá la facultad de suspender de manera extraordinaria y temporal el lanzamiento en los juicios verbales del art. 250.1 2º, 4º y 7º LEC y de otros procesos penales en los que se sustancie el lanzamiento de la vivienda habitual de personas que la habiliten sin título siempre que se den las circunstancias contempladas en su apartado 2 y 3 y nunca en los casos recogidos en el apartado 7º.

La segunda, contemplada en el art. 2, afecta a la duración del contrato de arrendamiento de vivienda, al reconocer a favor del arrendatario un derecho de prórroga extraordinaria de los mismos. En él se dispone que en los contratos de arrendamiento de vivienda (añade de manera innecesaria el término habitual) sujetos a la LAU, en los que, dentro del periodo de eficacia del propio RDL 11/2020, finalice el periodo de prórroga obligatoria previsto en el art. 9.1 LAU o el periodo de prórroga tácita previsto en el art. 10.1 LAU, podrá aplicarse, previa solicitud del arrendatario, una prórroga extraordinaria del plazo del contrato de arrendamiento por un periodo máximo de seis meses, durante los cuales

25 El R D Ley 11/2020 ha sido modificado entre otros por el R D Ley 20/2020, R D Ley 37/2020, de 22 de diciembre y por el R D Ley 1/2021, de 19 de enero, de protección de los consumidores y usuarios frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica.

se seguirán aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor. Esta solicitud de prórroga extraordinaria deberá ser aceptada por el arrendador; salvo que se hayan fijado otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes, o en el caso de que el arrendador haya comunicado en los plazos y condiciones establecidos en el art. 9.3 LAU, la necesidad de ocupar la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial.

La tercera de las medidas afecta al pago de la renta por el arrendatario, que puede haberse visto afectado económica y socialmente como consecuencia de la pandemia. El art. 3, tras la expresión genérica *moratoria de deuda arrendaticia*, informa que se establecen medidas conducentes a procurar la moratoria de la deuda arrendaticia para las personas arrendatarias de vivienda en situación de vulnerabilidad económica por la COVID 19. El texto de la propia norma pone de relieve la complejidad del conflicto de intereses y por ello las soluciones planteadas son radicalmente diferentes atendiendo a quien sea el arrendador.

En efecto, el art. 4, tras la rúbrica aplicación automática de la moratoria de la deuda arrendaticia en caso de grandes tenedores y empresas o entidades públicas de vivienda dispone en su apartado 1^o que la persona arrendataria de un contrato de vivienda habitual (su denominación correcta es arrendamiento de vivienda) suscrito al amparo de LAU que se encuentre en situación de vulnerabilidad económica, tal y como se define en el artículo siguiente, podrá solicitar de la persona arrendadora, cuando ésta sea una empresa o entidad pública de vivienda o un gran tenedor, entendiéndose por tal la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m², hasta el 28 de febrero 2022, el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta, siempre que dicho aplazamiento o la condonación total o parcial de la misma no se hubiera conseguido ya con carácter voluntario por acuerdo entre ambas partes.

En el caso de que el acuerdo no se hubiese producido, señala el apartado 2^o de la citada norma, el arrendador comunicará expresamente al arrendatario, en el plazo máximo de 7 días laborables, su decisión, escogida entre las siguientes alternativas:

a) Una reducción del 50% de la renta arrendaticia durante el tiempo que dure el Estado de Alarma decretado por el Gobierno y las mensualidades siguientes, si aquel plazo fuera insuficiente en relación con la situación de vulnerabilidad provocada a causa del COVID-19, con un máximo en todo caso de cuatro meses.

b) Una moratoria en el pago de la renta arrendaticia que se aplicará de manera automática y que afectará al periodo de tiempo que dure el Estado de Alarma decretado por el Gobierno y a las mensualidades siguientes, prorrogables una a una, si aquel plazo fuera insuficiente en relación con la situación de vulnerabilidad provocada a causa del COVID-19, sin que puedan superarse, en ningún caso, los cuatro meses. Dicha renta se aplazará, a partir de la siguiente mensualidad de renta arrendaticia, mediante el fraccionamiento de las cuotas durante al menos tres años, que se contarán a partir del momento en el que se supere la situación aludida anteriormente, o a partir de la finalización del plazo de los cuatro meses antes citado, y siempre dentro del plazo a lo largo del cual continúe la vigencia del contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prórrogas. La persona arrendataria no tendrá ningún tipo de penalización y las cantidades aplazadas serán devueltas a la persona arrendadora sin intereses. Así mismo el apartado 4º añade que la persona arrendataria podrá tener acceso al programa de ayudas transitorias de financiación reguladas por el art. 9, levantándose la moratoria en el pago de la renta arrendaticia y el consiguiente fraccionamiento de las cuotas preestablecido, en la primera mensualidad de renta en la que dicha financiación esté a disposición de la persona obligada a su pago. No dice la norma si el arrendatario debe solicitar necesariamente tales medidas, pero si dispone en el apartado 7 las consecuencias de la aplicación indebida de la moratoria excepcional, para evitar fraudes por parte de aquel²⁶.

Por tanto, la solución preferida por la norma es el acuerdo entre las partes, pero, en su defecto, opta por la protección de la persona arrendataria vulnerable económicamente, permitiendo elegir al arrendador entre, bien una quita del 50% de hasta 4 meses o bien un aplazamiento de hasta 4 mensualidades, que serían devueltas sin intereses de manera fraccionada hasta tres años, pero siempre dentro del periodo de vigencia del contrato o de cualquiera de sus prórrogas. La decisión del arrendador deberá ser comunicada expresamente al arrendatario, en el plazo máximo de 7 días laborables desde la solicitud. Aunque no lo exige la norma resultaría conveniente que ambas comunicaciones se realicen por escrito y de manera fehaciente.

26 Artículo 7. Consecuencias de la aplicación indebida por la persona arrendataria de la moratoria excepcional de la deuda arrendaticia y de las ayudas públicas para vivienda habitual en situación de vulnerabilidad económica a causa del COVID-19.

1. La persona o personas que se hayan beneficiado de una moratoria de la deuda arrendaticia de su vivienda habitual y/o de ayudas públicas para atender al pago de la misma sin reunir los requisitos previstos en el artículo 5, serán responsables de los daños y perjuicios que se hayan podido producir, así como de todos los gastos generados por la aplicación de estas medidas excepcionales, sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden a que la conducta de los mismos pudiera dar lugar.

2. El importe de los daños, perjuicios y gastos no podrá ser inferior al beneficio indebidamente obtenido por la persona arrendataria por la aplicación de la norma, la cual incurrirá en responsabilidad, también, en los casos en los que, voluntaria y deliberadamente, busque situarse o mantenerse en los supuestos de vulnerabilidad económica con la finalidad de obtener la aplicación de las medidas reguladas por este real decreto-ley.

Por el contrario, si el arrendador no es un gran tenedor o una empresa o entidad pública de empresas, la única solución posible pasa por el pacto entre las dos partes contratantes. Así lo indica el art. 8, en el que tras una demasiado extensa rúbrica, dispone en su apartado 1º que la persona arrendataria de un contrato de vivienda habitual (de nuevo confunde la terminología del arrendamiento de vivienda) suscrito al amparo de la LAU, que se encuentre en situación de vulnerabilidad económica, tal y como se define en el art. 5, podrá solicitar de la persona arrendadora, cuando ésta no sea ninguna de las comprendidas en el art. 4, en el plazo de tres meses desde la entrada en vigor de este Real Decreto-ley y en los términos recogidos en los apartados 2 a 4 siguientes, el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta, siempre que dicho aplazamiento o la condonación total o parcial de la misma no se hubiera acordado previamente entre ambas partes con carácter voluntario. Una vez recibida la solicitud, señala el apartado 2º que la persona arrendadora comunicará a la arrendataria, en el plazo máximo de 7 días laborables, las condiciones de aplazamiento o de fraccionamiento aplazado de la deuda que acepta o, en su defecto, las posibles alternativas que plantea en relación con las mismas.

Pero si la persona física arrendadora no aceptare ningún acuerdo sobre el aplazamiento y, en cualquier caso, cuando la persona arrendataria se encuentre en la situación de vulnerabilidad sobrevenida referida en el art. 5, ésta podrá tener acceso al programa de ayudas transitorias de financiación reguladas en el art. 9. Evidentemente en este caso estamos ante una norma plenamente dispositiva que no obliga al pequeño arrendador, que probablemente se encuentre también en dificultades a llegar a un acuerdo ni tampoco a quita o moratoria alguna.

2. Arrendamiento para uso distinto del de vivienda.

A) Real Decreto Ley 15/2020, de 25 de abril.

El Real Decreto Ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo (en adelante RDL 15/2020) adoptó una serie de normas destinadas a reducir los costes operativos de PYMES y autónomos derivados de la falta o minoración de los ingresos, que podían dar lugar a la incapacidad financiera para hacer frente al cumplimiento total o parcial de sus obligaciones de pago. Entre estos se encontraba la renta de los arrendamientos para uso distinto del de vivienda.

Respecto de los mismos, como señaló su EM y, a falta de acuerdo ente las partes, la LAU no prevé causa alguna de exclusión del pago de la renta por fuerza mayor o por declaración de Estado de Alarma, salvo los supuestos incluidos en el art. 26 sobre habitabilidad de la vivienda, aplicables a los arrendamientos para uso distinto del de vivienda por el art. 30 LAU. Asimismo, si se acude a la regulación del Código Civil referida a la fuerza mayor, tampoco ofrece una solución idónea

porque no ajusta la distribución del riesgo entre las partes, aunque puede justificar la resolución contractual en los casos más graves. Por ello entiende que procede prever una regulación específica en línea con la cláusula *rebus sic stantibus*, de elaboración jurisprudencial, que permita la modulación o modificación de las obligaciones contractuales, si concurren los requisitos exigidos: imprevisibilidad e inevitabilidad del riesgo derivado, excesiva onerosidad de la prestación debida y buena fe contractual.

Y de nuevo aquí las soluciones ofrecidas variaron atendiendo a si el arrendador era o no un gran tenedor, mejorando sustancialmente la terminología respecto del RDL 11/2020, ahora mucho más ajustada a la contemplada en la LAU. El art. 1º se ocupó del primero de estos supuestos prefiriendo el acuerdo antes que la solución impuesta por la norma. Su apartado 1º dispuso que la persona física o jurídica arrendataria de un contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda del art. 3 LAU o de industria, que cumpliera los requisitos previstos en el art. 3, podría solicitar de la persona arrendadora, cuando esta fuera una empresa o entidad pública de vivienda, o un gran tenedor, entendiéndose por tal la persona física o jurídica que fuera titular de más de 10 inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m², en el plazo de un mes desde la entrada en vigor de este real decreto-ley, la moratoria establecida en el apartado 2 de este artículo, que debería ser aceptada por el arrendador, siempre que no se hubiera alcanzado ya un acuerdo entre ambas partes de moratoria o reducción de la renta.

Esa moratoria en el pago de la renta arrendaticia se aplicaría de manera automática y afectaría al periodo de tiempo que durara el Estado de Alarma y sus prórrogas y a las mensualidades siguientes, prorrogables una a una, si aquel plazo fuera insuficiente en relación con el impacto provocado por el COVID-19, sin que pudieran superarse, en ningún caso, los cuatro meses. Dicha renta se aplazaría, sin penalización ni devengo de intereses, a partir de la siguiente mensualidad de renta arrendaticia, mediante el fraccionamiento de las cuotas en un plazo de dos años, que se contarían a partir del momento en el que se superara la situación aludida anteriormente, o a partir de la finalización del plazo de los cuatro meses antes citado, y siempre dentro del plazo de vigencia del contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prórrogas.

Si, por el contrario, el arrendador no fuera un gran tenedor ni una empresa o entidad pública de vivienda, el art. 2, de una manera imprecisa, pareció optar por el acuerdo de las partes, espontáneo o nacido de la solicitud de aplazamiento del arrendatario. Así, su apartado 1º señaló "la persona física o jurídica arrendataria de un contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda de conformidad con lo previsto en el art. 3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, o de industria,

cuyo arrendador sea distinto de los definidos en el art. 1.1, y cumpla los requisitos previstos en el art. 3, podrá solicitar de la persona arrendadora, en el plazo de un mes, desde la entrada en vigor de este Real Decreto-ley el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta siempre que dicho aplazamiento o una rebaja de la renta no se hubiera acordado por ambas partes con carácter voluntario." Y para facilitar el mismo, permite en su apartado 2º utilizar para el pago de la renta total o parcialmente la fianza, que como se recordará es de 2 mensualidades de renta en el arrendamiento para uso distinto del de vivienda (art. 36.1 LAU). En caso de que se disponga total o parcialmente de la misma, el arrendatario deberá reponer el importe de la fianza dispuesta en el plazo de un año desde la celebración del acuerdo o en el plazo que reste de vigencia del contrato, en caso de que este plazo fuera inferior a un año.

B) Real Decreto Ley 35/2020, de 22 de diciembre.

A finales de 2020 se dictó el Real Decreto Ley 35/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes de apoyo al sector turístico, la hostelería y el comercio y en materia tributaria (en adelante el RDL 35/2020), en el que se contemplaron de nuevo medidas para reducir los gastos fijos de arrendamiento que soportaban empresas y autónomos, como continuación y mejora de lo propuesto por el RDL 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo. Y su EM añadió nuevos argumentos justificativos frente a las críticas por el instrumento legislativo utilizado. Así entendió que las medidas propuestas no lesionaban los derechos constitucionales que a las partes asistían y respetaban el contenido esencial de la propiedad privada y la libre empresa consagrados en los arts. 33 y 38 CE y se ajustarían a los parámetros de constitucionalidad que se han venido estableciendo por la jurisprudencia del TC para medidas semejantes de intervención estatal en relaciones jurídico-privadas, al no implicar el vaciamiento del contenido económico de la renta acordada y no suponer una pérdida esencial, o vaciamiento, de la utilidad económica del bien arrendado (SSTC 89/1994, de 17 de marzo). Además, y de acuerdo con la jurisprudencia constitucional, la utilidad económica de la propiedad dada en arrendamiento implicaría la percepción de la correspondiente merced arrendaticia.

Específicamente, el RDL 35/2020 cumpliría, para su EM, con los juicios de idoneidad y necesidad, pues en él se primaba con claridad que habría que estar a lo que voluntariamente pactaran el arrendador y el arrendatario de establecimientos comerciales, al restringirse la aplicación de estas medidas únicamente en aquellos casos en los que no existieran pactos entre particulares en relación con la situación de vulnerabilidad provocada a causa del SARS-CoV-2. Y, finalmente, la norma cumpliría con el juicio de proporcionalidad en sentido estricto, pues con el mantenimiento de las relaciones contractuales existentes antes de la pandemia

facilitaría la solución de conflictos, y evitaría pérdidas de empleos, empresas y de negocios, impagos, situaciones concursales y litigiosidad en el futuro.

La sorpresa se produce cuando acudimos a las concretas medidas del Capítulo I y encontramos que el art. 2 dedicado a otros arrendamientos para uso distinto del de vivienda reproduce literalmente el contenido del precepto del mismo número del RDL 15/2020. En cuanto al arrendamiento para uso distinto del de vivienda con grandes tenedores, los apartados 1º y 3º 1º del art. 1 reproducen sustancialmente lo dispuesto en su correlativo del anterior R D Ley, aunque con algunos cambios en la redacción que ciertamente lo clarifican, al evidenciar la preferencia legal por el acuerdo de las partes frente a la imposición de una reducción o de una moratoria. Sí añade el apartado 2º del RDL 35/2020 que, en los casos en los que en el contrato de arrendamiento esté previsto el pago, además de la renta arrendaticia, de otros gastos derivados de servicios de mantenimiento o de otro tipo, y de los cuales el arrendatario se beneficia, estos gastos comunes quedarán excluidos de las medidas previstas en el apartado anterior.

Además el apartado 4 dispone que en caso de que las partes hubieran llegado a un acuerdo sobre la reducción de la renta o la moratoria de su pago que afectara únicamente a una parte del período comprendido por el Estado de Alarma declarado por el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, y sus prórrogas, así como a un máximo de cuatro meses posteriores a la finalización de la última prórroga de dicho estado de alarma, los apartados 1 y 2 de este artículo también resultarían de aplicación, pero la medida correspondiente prevista en el apartado 1 se aplicaría únicamente para la parte del período no afectada por el acuerdo de las partes.

3. Derecho de arrendadores y propietarios a la compensación.

La Disposición adicional segunda del RD Ley 37/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad social y económica en el ámbito de la vivienda y en materia de transportes introdujo un derecho de los arrendadores afectados por el RD Ley 11/2020, a solicitar una compensación en los términos previstos en los apartados siguientes del citado precepto cuando la administración competente, en los tres meses siguientes a la fecha en que se emita el informe de los servicios sociales señalando las medidas adecuadas para atender la situación de vulnerabilidad acreditada facilitando el acceso de las personas vulnerables a una vivienda digna, no hubiera adoptado tales medidas (ap. 1º).

Su apartado 2º , modificado por el artículo tercero del reciente RD Ley 21/2021, de 26 de octubre, señala que tal compensación consistirá en el valor medio que correspondería a un alquiler de vivienda en el entorno en que se

encuentre el inmueble, determinado a partir de los índices de referencia del precio del alquiler de vivienda u otras referencias objetivas representativas del mercado de arrendamiento, más los gastos corrientes de la vivienda que acredite haber asumido el arrendador; por el período que medie entre que se acordare la suspensión y el momento en el que la misma se levante por el Tribunal o hasta el 28 febrero 2022. No obstante, si dicho valor fuera superior a la renta que viniera percibiendo el arrendador; la compensación consistirá en renta dejada de percibir durante el mismo período señalado anteriormente más los gastos corrientes. El apartado 3^o, también objeto de modificación por RD Ley 21/2021, dispone que la solicitud de compensación podrá presentarse hasta el 31 marzo 2022, debiendo formular el arrendador una exposición razonada y justificada de la compensación que considere procedente sobre la base de los criterios indicados anteriormente.

Este derecho de compensación se extendió, por el apartado 4^o de la D.A segunda del RD Ley 37/2020, a los propietarios de las viviendas afectadas por las medidas adoptadas conforme al art. I bis del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, si durante los tres meses siguientes a la fecha en que se emita el informe de los servicios sociales señalando las medidas adecuadas para atender la situación de vulnerabilidad acreditada, tales medidas no se hubieran adoptado por la Administración competente y siempre que los propietarios acrediten que la suspensión del lanzamiento les haya ocasionado perjuicio económico al encontrarse la vivienda ofertada en venta o arrendamiento con anterioridad a la entrada en el inmueble. Los apartados 5^o y 6^o de la mencionada norma también han sido modificados por el reciente RD Ley 16/2021. En el primero se dispone que si se acreditara la concurrencia de perjuicio económico en los términos establecidos en el apartado anterior; la compensación consistirá en el valor medio que correspondería a un alquiler de vivienda en el entorno en que se encuentre el inmueble, determinado a partir de los índices de referencia del precio del alquiler de vivienda u otras referencias objetivas representativas del mercado de arrendamiento, más los gastos corrientes de la vivienda que acredite haber asumido su propietario, por el período que medie entre que se acordare la suspensión y el momento en el que la misma se levante por auto o hasta el 31 de octubre de 2021. En el segundo se amplía el plazo de presentación de la solicitud de compensación hasta el 30 de noviembre de 2021, debiendo formular el titular de la vivienda una exposición razonada y justificada de la compensación que considere procedente sobre la base de los criterios indicados anteriormente.

V. ¿NUEVA LEY DE VIVIENDA?

No podemos concluir esta breve visión crítica a los cambios normativos en el arrendamiento urbano sin echar una mirada hacia al futuro, al parecer muy cercano. En efecto, durante los primeros meses de 2021 en el seno del Gobierno de coalición

se ha producido un intenso debate y negociación en torno a la redacción de una futura Ley de vivienda en la que, entre otros aspectos, podría limitarse la libertad que en la actualidad reconoce el art. 17 LAU a las partes para determinar la renta en el arrendamiento de vivienda.

De acuerdo con el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia publicado en el BOE el 30 de abril²⁷, el Gobierno debe llevar el Anteproyecto de Ley de vivienda al Consejo de Ministros para su aprobación en el segundo trimestre de este año, periodo que estamos a punto de finalizar. En este sentido, el Consejo de Ministros del martes 26 de octubre 2021 tomó en consideración en primera lectura el Anteproyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda. Tras ella, el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana iniciará la tramitación del anteproyecto de Ley que constará de audiencia e información pública, informes preceptivos y demás trámites previos a la conformación de un texto final que se elevará de nuevo para su aprobación y remisión posterior a las Cortes Generales. Parece pues que, al menos en esta ocasión, no se va recurrir al Decreto ley.

En el mencionado Anteproyecto de Ley figuran medidas como la prohibición de enajenar parque público de vivienda social y mecanismos de contención y bajada de los precios del alquiler de la vivienda en las denominadas zonas de mercado residencial tensionado mediante incentivos fiscales, y de manera excepcional y limitada en el tiempo con prórrogas extraordinarias, limitación del precio de la renta de nuevos contratos a la del contrato anterior y, en el caso de propietarios grandes tenedores, pudiendo establecer límites a su importe en función de índice de precios de referencia.

Por tanto, parece que se avecinan nuevos cambios legislativos respecto de los que se reclama prudencia y adecuada técnica al legislador desde el punto de vista de la seguridad jurídica²⁸ en la medida en que el arrendamiento urbano, como todo contrato que se prolonga en el tiempo, necesita estabilidad en su regulación para que pueda ponerse a prueba la eficacia real de sus medidas.

27 Resolución de 29 de abril de 2021, de la Subsecretaría, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 27 de abril de 2021, por el que aprueba el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

28 Al respecto ya pronosticaba FUERTES, J.: "¿Nueva? Reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos (Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo)", www.elEconomista.es, 14-03-2019, p. 3, "Intuimos que, dada la convulsa situación política actual y el incierto resultado del cercano horizonte electoral, se nos avecinan futuras reformas en la materia, que complicarán aún más si cabe, la d ya de por sí compleja regulación de los arrendamientos. En aras de la seguridad jurídica, convendría disfrutar de cierto reposo legislativo en la materia, aunque habida cuenta de este *regreso al futuro*, de momento, se nos antoja misión imposible".

BIBLIOGRAFÍA

CARRASCO PERERA, Á.: “Comentarios al Proyecto de Ley de Reforma de los Arrendamientos de vivienda”, *Revista CESCO*, núm. 4, 2012.

COSTAL RODAL, L.: “Arrendamiento de vivienda: derechos del arrendatario y naturaleza de las normas, según la proyectada reforma de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos”, *RDACMI*, núm. 2/2013.

FUENTES-LOJO RIUS, A.: “El nuevo Real Decreto Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler: aspectos arrendaticios de derecho sustantivo y procesal” *El Derecho*, 5-03-2019.

FUERTES, J.: “¿Nueva? Reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos (Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo”, www.elEconomista.es, 14-03-2019.

GUILARTE GUTIÉRREZ, V.: “Comentario al art. 5”, en AA.VV.: *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos* (dir. por F. Crespón Allué y V. Guilarte Gutiérrez), Thomson Reuters Lex Nova, 1^a ed., Pamplona, 2014.

LÓPEZ MARTÍNEZ, J. C., MORENO GARCÍA, A. y SOLER PASCUAL, C. A.: *Ley de arrendamientos Urbanos. Comentarios, concordancias, jurisprudencia, n. complementarias e índice analítico*, 12^a ed., Colex, 2020.

MARTÍN-ZAMORANO, J. M.: “Comentarios al Real Decreto-Ley 7/2019, de medidas urgentes en materia de alquiler y vivienda”, <https://almacendelderecho.org/comentarios-al-real-decreto-ley-72019-de-medidas-urgentes-em-materia-de-alquiler-y-vivienda>.

MONTES RODRÍGUEZ, M^a. P.: “El arrendamiento turístico en la Comunidad Valenciana”, *Actualidad Jurídica Iberoamericana*, núm. 4, febrero 2016.

QUICIOS MOLINA, M^a. S.: “Las reformas de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 2013 y 2019. Particular atención al juicio de desahucio, el registro de arrendamientos morosos y el régimen transitorio. Medidas adoptadas durante el estado de alarma por el COVID-19”, en *Comentarios a la Ley de Arrendamientos urbanos* (coord. R. BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO), 7^a ed., Aranzadi, 2020.

TORRES LÓPEZ, A.: “13 puntos relevantes del nuevo Real Decreto-Ley 7/2019 de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler”, blog.sepin/2019/03/13-puntos-relevantes-rdl-2019-vivienda-alquiler.