



mercantil/litigación

2-2013
Junio, 2013

LEY 4/2013, DE 4 DE JUNIO, DE MEDIDAS DE FLEXIBILIZACIÓN Y FOMENTO DEL MERCADO DE ALQUILER DE VIVIENDAS

Con fecha 5 de junio de 2013 se ha publicado en el Boletín Oficial del Estado (BOE) la [Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas](#) (en adelante, la Ley), que tiene por **objetivo fundamental flexibilizar el mercado del alquiler para lograr la necesaria dinamización del mismo**, por medio de la búsqueda del necesario equilibrio entre las necesidades de vivienda en alquiler y las garantías que deben ofrecerse a los arrendadores para su puesta a disposición del mercado arrendaticio.

Para lograr la finalidad indicada de flexibilizar y dinamizar el mercado del alquiler de viviendas **se ha modificado la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU)** en los siguientes aspectos fundamentales: **(i)** el régimen jurídico aplicable, reforzando la libertad de pactos y dando prioridad a la voluntad de las partes; **(ii)** la duración del arrendamiento, reduciendo de cinco a tres años la prórroga obligatoria y de tres a uno la prórroga tácita; **(iii)** los supuestos en los que procede la recuperación del inmueble por el arrendador para destinarlo a vivienda permanente; y **(iv)** el establecimiento de un derecho de desistimiento del arrendatario, una vez hayan transcurrido al menos seis meses de duración del contrato y lo comunique al arrendador con una antelación mínima de treinta días.

Por otra parte, la Ley establece un distinto régimen jurídico para los arrendamientos dependiendo de que hayan sido inscritos o no en el Registro de la Propiedad, de modo que: **(i)** los arrendamientos no inscritos sobre fincas urbanas no puedan surtir efectos frente a terceros adquirentes que inscriban su derecho; y, **(ii)** el tercero adquirente de una vivienda que reúna los requisitos exigidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria no pueda resultar perjudicado por la existencia de un arrendamiento no inscrito.

Asimismo, para proteger la calidad de los destinos turísticos, en vista del significativo aumento del uso del alojamiento privado para el turismo, que podría estar dando cobertura a situaciones de intrusismo y competencia desleal, la reforma excluye específicamente este tipo de arrendamientos para que queden regulados por la normativa sectorial específica o, en su defecto, se les aplique el régimen de los arrendamientos de temporada.

Adicionalmente, **al objeto de abordar las cuestiones más puntuales que están generando problemas en los procesos de desahucio, se modifica la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (LEC)**, vinculándose el lanzamiento a la falta de oposición del demandado, de tal modo que si éste no atendiere el requerimiento de pago o no compareciere para oponerse o allanarse, el secretario judicial dictará decreto dando por terminado el juicio y producirá el lanzamiento.

En las líneas que siguen se expondrán con mayor detalle las referidas modificaciones.

1. MODIFICACIONES A LA LEY 29/1994, DE 24 DE NOVIEMBRE, DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

1.1 Prioridad de la voluntad de las partes

Marcada por el espíritu que inspira la reforma, la primera modificación que introduce la ley está dirigida a sentar como **principio general en los contratos de arrendamiento de vivienda la prevalencia de la autonomía de la voluntad**.

Así, frente a la anterior redacción de la norma, en la que el principio general era que la voluntad de las partes sólo operase en defecto de lo dispuesto en el Título II de la LAU, el **artículo 4.2** de dicha ley pasa ahora a establecer 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”.

En el mismo sentido de potenciar la autonomía de la voluntad y la agilidad en este tipo de negocios jurídicos así como en la resolución de las controversias que los mismos pudieran suscitar, la reforma incorpora **dos nuevos apartados en el artículo 4** de la LAU. El primero de ellos (**artículo 4.5** de la LAU) recoge la posibilidad de someter a **mediación o arbitraje las controversias surgidas de los contratos de arrendamientos urbanos** “que por su naturaleza puedan resolverse a través de estas formas de resolución de conflictos”. Por su parte, el segundo de los apartados añadidos en este artículo por la reforma (**artículo 4.6** de la LAU) faculta a las partes para “señalar una **dirección electrónica a los efectos de realizar las notificaciones**”, siempre y cuando se garantice la autenticidad de la comunicación, la integridad de su contenido y que quede constancia fehaciente de la remisión y recepción, así como del momento en que las mismas se produjeron.

En la línea de impulsar la voluntad de las partes como elemento nuclear de la regulación de los contratos de arrendamientos urbanos, **se añade un apartado 5 al artículo 17** de la LAU en virtud del cual las partes pueden acordar **reemplazar total o parcialmente** la obligación –esencial– de **pago de la renta por el compromiso del arrendatario de reformar o rehabilitar el inmueble** en los términos y condiciones pactadas, estableciéndose la facultad de que el incumplimiento de dicha obligación por parte el arrendatario podrá ser causa de resolución del contrato.

Se introduce igualmente el **poder de disposición de las partes sobre la actualización de la renta arrendaticia**. Así, frente a la anterior regulación dada por el **artículo 18** de la LAU, que imponía la actualización de la renta conforme a la evolución del IPC general, la actual redacción de dicho precepto establece que la actualización de la renta se llevará a cabo “en los términos pactados por las partes”, estableciéndose como régimen supletorio la actualización según la evolución del IPC.

Por último, otra de las modificaciones introducidas para ampliar el ámbito de actuación de la autonomía de la voluntad de las partes afecta al **apartado 8 del artículo 25** de la LAU que, frente a la situación vigente hasta ahora, en la que el arrendatario con un contrato de arrendamiento de duración pactada inferior a los cinco años no podía renunciar a su derecho de adquisición preferente, prevé expresamente la posibilidad de las partes de **pactar la renuncia a tal derecho de adquisición preferente por parte del arrendatario**, añadiéndose la obligación del arrendador de, en tales supuestos, comunicar al arrendatario su intención de vender la vivienda con una antelación mínima de 30 días a la fecha de formalización del contrato de compraventa.

1.2 Flexibilización de la duración del contrato

Se modifica el **artículo 9.1** de la LAU, **reduciéndose el plazo de prórroga forzosa de cinco a tres años**; y el **artículo 10**, reduciéndose el **plazo de prórroga tácita de tres años a uno**.

1.3 Potestad de recuperar la vivienda por el propietario

Se modifica el **apartado 3 del artículo 9** de la LAU en el sentido de que el propietario podrá **recuperar su vivienda vigente el contrato sin necesidad de pacto expreso** a tal efecto –como se exigía hasta ahora–, siempre que haya transcurrido el primer año de duración del contrato y el arrendador comunique al arrendatario con al menos dos meses de antelación (salvo que las partes pacten otro plazo diferente) que va a necesitar la vivienda permanente para él mismo, sus familiares de primer grado o su cónyuge en caso de separación, divorcio o nulidad.

1.4 Potestad de desistimiento del arrendatario

Frente a la situación actual, en la que el arrendatario sólo puede desistir del contrato de arrendamiento de más de cinco años cuando hubiese transcurrido dicho periodo y lo hubiese comunicado con dos meses de antelación, la Ley introduce un cambio en la redacción del **artículo 11** de la LAU de modo que **el arrendatario podrá desistir del contrato de arrendamiento una vez que hayan transcurrido al menos seis meses y siempre que lo comunique al arrendador con una antelación mínima de 30 días**.

Se mantiene la posibilidad de que las partes puedan pactar, para el caso de desistimiento, una indemnización a favor del arrendador equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir.

1.5 Otras modificaciones

La reforma incluye otras modificaciones de diversa naturaleza tales como: **excluir de la aplicación de la LAU los supuestos de uso de alojamiento privado con fines turísticos (artículo 5 letra e)**, que quedarán regulados por la normativa sectorial específica; determinar que el **titular del contrato de arrendamiento en caso de separación, divorcio o nulidad del matrimonio** será el cónyuge a quien se haya atribuido el uso de la vivienda arrendada de forma permanente o en un plazo superior al plazo que reste por cumplir del contrato de arrendamiento (**artículo 15.1**); **prohibir la realización por el arrendatario de obras que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad de la vivienda (artículo 23)**; **ampliar los supuestos en que el arrendatario puede realizar**

obras para adaptar la vivienda en caso de **discapacidad o edad superior a setenta años** (**artículo 24**) o añadir como causa de **resolución de pleno derecho** del contrato de arrendamiento la realización de **daños causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas por el arrendador** cuando su consentimiento sea necesario (**artículo 35**).

2. REGULACIÓN DE LOS EFECTOS EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE SU INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

En relación con los efectos de la inscripción en el Registro de la Propiedad de los contratos de arrendamiento **se añade un apartado 2 al artículo 7** de la LAU en el que se establece que **para que** los arrendamientos urbanos **surtan efecto frente a terceros que hayan inscrito su derecho**, dichos arrendamientos **deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad**.

En la misma línea, **se añade también un apartado 4 al artículo 9** de la LAU en virtud del cual, si el **arrendamiento** se ha realizado **sobre una finca no inscrita**, dichos arrendamientos tendrán también una duración de tres años si el arrendatario celebró el contrato de buena fe con la persona que pareciese ser la propietaria en virtud de un estado de cosas cuya creación sea imputable al verdadero propietario, sin perjuicio de la facultad de no renovación del apartado 1 del artículo 9. Se añade también una remisión al artículo 1.571 del Código Civil¹ para el caso de que el arrendador, en estos supuestos, enajenase la vivienda arrendada, así como para el caso de que fuere vencido en juicio por el verdadero propietario en el que además responderá de los daños y perjuicios causados.

Al **artículo 10**, por su parte, **se le añade un apartado 2** en virtud del cual, **inscrito el contrato de arrendamiento**, el **derecho de prórroga** del contrato, del artículo 9 y apartado 1 del artículo 10, se impondrá en relación a terceros adquirentes de buena fe del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

También sufre importantes modificaciones el **artículo 13**, que establece ahora que si durante la duración del contrato el **derecho del arrendador quedara resuelto** 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, el **contrato de arrendamiento quedará extinguido** (frente a la regulación anterior en la que se preveía que el arrendatario tendría derecho, en todo caso, a continuar en el arrendamiento hasta que se cumpliese el plazo de cinco años). **Se exceptúan** de esa extinción los supuestos en los que el **contrato de arrendamiento hubiera accedido al Registro de la Propiedad** antes que los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendador, en los que continuará el arrendamiento por la duración pactada.

¹ “El comprador de una finca arrendada tiene derecho a que termine el arriendo vigente al verificarse la venta, salvo pacto en contrario y lo dispuesto en la Ley Hipotecaria.

Si el comprador usare de este derecho, el arrendatario podrá exigir que se le deje recoger los frutos de la cosecha que corresponda al año agrícola corriente y que el vendedor le indemnice los daños y perjuicios que se le causen.”

La reforma opera también un profundo cambio en el **artículo 14** de la LAU. Mientras que hasta la reforma el comprador de una vivienda que hubiese sido objeto de alquiler estaba obligado a respetar el arrendamiento hasta que éste alcanzase una duración de cinco años con independencia de que el contrato de arrendamiento estuviese o no inscrito en el Registro de la Propiedad, ahora dicha obligación desaparece, estando **el comprador obligado a mantener al inquilino únicamente si el arrendamiento se encontraba inscrito con anterioridad a la transmisión de la finca**. No obstante lo anterior, la inscripción del contrato de arrendamiento sigue configurándose por la LAU como una facultad, sin ser por tanto obligatoria.

Se introduce un apartado 2 al mencionado artículo 14 de la LAU que remite al artículo 1571 del Código Civil para el supuesto de que la **finca no se hallase inscrita en el Registro de la Propiedad**, según el cual el comprador de una finca arrendada tiene derecho a que termine el arriendo al verificarse la venta salvo pacto en contrario y lo dispuesto en la Ley Hipotecaria. Si el adquirente diera por finalizado el arrendamiento, el arrendatario podrá exigir que se le deje continuar durante tres meses, en los cuales deberá satisfacer las rentas y cantidades asimiladas, así como exigir al vendedor que le indemnice de los daños y perjuicios que se le causen.

Por último, la reforma añade un **apartado 4 al artículo 27** de la LAU en virtud del cual, si el **contrato de arrendamiento está inscrito** y en el mismo **se hubiese pactado su resolución por impago** de renta con inmediata restitución del inmueble al arrendador, la resolución operará una vez se haya notificado al arrendatario en el domicilio designado al efecto en la inscripción y éste no haya contestado al requerimiento en los diez días siguientes o conteste aceptando la resolución.

Se especifica que el título aportado al procedimiento registral junto con la copia del acta de requerimiento de la que resulte la notificación y que no se haya contestado por el requerido o se haya contestado aceptando la resolución, será título suficiente para practicar la cancelación del arrendamiento en el Registro de la Propiedad, añadiéndose que si hubiera cargas posteriores que recaigan sobre el arrendamiento será preciso para su cancelación justificar la notificación fehaciente a los titulares de las mismas y acreditar la consignación ante notario a favor de dichos titulares de la fianza prestada por el arrendatario.

3. MODIFICACIONES A LA LEY 1/2000, DE 7 DE ENERO, DE ENJUICIAMIENTO CIVIL

3.1 Enervación del desahucio

Se modifica el **apartado 4 del artículo 22** de la LEC en el sentido de **eliminar la mención a la celebración de vista, que sólo tendrá lugar en caso de oposición del demandado, en los procesos de desahucio por falta de pago** en los supuestos en que el requerido pague al actor o ponga a su disposición en el tribunal o notarialmente el importe de las cantidades reclamadas en la demanda, y el de las que adeude en el momento de dicho pago enervador del desahucio.

Asimismo se modifica el **plazo del requerimiento de pago** por cualquier medio fehaciente **que impide la enervación**, que era de un mes de antelación a la presentación de la demanda, por el de **treinta días**.

3.2 Comunicación edictal

Se modifica el **artículo 164** de la LEC para incluir la mención al “**requerimiento**” en los casos de comunicación edictal al arrendatario a través del tablón de anuncios de la oficina judicial.

3.3 Condenas de futuro

Se modifica el **apartado 2 del artículo 220** de la LEC para incluir una mención, junto a la sentencia, al “**auto o el decreto**” que se pudieran dictar con la condena a satisfacer las rentas debidas que se devenguen con posterioridad a la presentación de la demanda y hasta la entrega de la posesión efectiva de la finca.

3.4 Procedimiento de desahucio

Se modifica el **apartado 3 del artículo 440** de la LEC para, en el procedimiento de desahucio, **vincular el lanzamiento a la falta de oposición del demandado**. En estos supuestos -de falta de oposición del demandado-, no habrá celebración de vista, que sólo tendrá lugar si el demandado formulara oposición.

Asimismo, se modifica también el referido apartado 3 del artículo 440 para incluir que, en los casos en que el demandado atendiere el requerimiento en cuanto al desalojo sin formular oposición ni pagar la cantidad que se reclamase, se dejará sin efecto la diligencia de lanzamiento, salvo que el demandante interese su mantenimiento para **levantar acta sobre el estado de la finca**.

Se añade un último párrafo al citado apartado 3 indicando que el decreto dando por terminado el juicio de desahucio impondrá las costas al demandado e incluirá las rentas debidas que se devenguen con posterioridad a la presentación de la demanda hasta la entrega de la posesión efectiva de la finca, tomándose como base de la liquidación de esas rentas futuras, el importe de la última mensualidad reclamada al presentar la demanda.

Se modifica también el **apartado 4 del mismo artículo 440** para indicar que en la **resolución que se dicte teniendo por opuesto al demandado se fijará día y hora para que tenga lugar, en su caso, el lanzamiento**.

3.5 Notificaciones

Se modifica el **apartado 3 del artículo 497** de la LEC para añadir que no será necesaria la publicación de edictos en los boletines oficiales en los procesos de desahucio en los que se acumule la acción de reclamación de las rentas y cantidades debidas, **bastando la publicación del edicto en el tablón de anuncios de la oficina judicial**.

3.6 Demanda ejecutiva

Se modifica el **apartado 3 del artículo 549** de la LEC para especificar que la solicitud de ejecución en la demanda de desahucio será suficiente también para la ejecución directa de los **decretos** que pongan fin al desahucio si no hubiera oposición al requerimiento.

3.7 Práctica del lanzamiento

Se añade un último párrafo al **apartado 1 del artículo 703** de la LEC especificando que, para evitar demoras en la práctica del lanzamiento, en los casos de desahucio por falta de pago de rentas o cantidades debidas, o por expiración del plazo, previa autorización del secretario judicial, bastará con la **presencia de un único funcionario con categoría de Gestor, que podrá solicitar el auxilio, en su caso, de la fuerza pública.**

4. OTRAS MODIFICACIONES

4.1 Registro de sentencias firmes de impagos de rentas de alquiler

Con el objetivo de ofrecer información sobre el riesgo que supone arrendar inmuebles a personas que tienen precedentes de incumplimiento de sus obligaciones de pago de renta en contratos de arrendamientos y que hayan sido condenadas por sentencia firme, se crea en virtud del artículo tercero de la Ley un registro de sentencias (y laudos) firmes de impagos de rentas de alquiler, cuya organización y funcionamiento se regulará por Real Decreto.

Corresponde al secretario judicial, o a los órganos de arbitraje competentes, en caso de que las personas declaradas responsables del impago de rentas de arrendamientos lo hayan sido por medio de laudo arbitral, remitir al registro la información correspondiente.

La información obrante en el registro será accesible a los propietarios de inmuebles que deseen suscribir contratos de arrendamiento sobre los mismos, presentando a tal efecto una propuesta de contrato de arrendamiento en la que se identifique al eventual arrendatario.

Podrán instar la cancelación de la inscripción las personas incluidas en el mismo cuando en el proceso correspondiente hubieran satisfecho la deuda por la que fueron condenadas. En cualquier caso, la constancia en el registro tendrá una duración máxima de seis años, procediéndose a su cancelación automática transcurrido dicho plazo.

La inscripción en el Registro estará sujeta a la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

4.2 Transmisión de información sobre contratos de arrendamientos de vivienda

Con la finalidad de definir, proponer y ejecutar la política del Gobierno relativa al acceso a la vivienda, se prevé en la Disposición adicional primera la transmisión de información sobre contratos de arrendamientos de vivienda, facultándose al Ministerio de Fomento para articular instrumentos de colaboración que le permitan obtener información acerca de: (i) la localización de las viviendas; (ii) de los contratos de arrendamiento sobre las mismas de los que se tenga constancia a través de los Registradores de la Propiedad; (iii) de los registros administrativos de los contratos de arrendamiento o de depósito de fianzas de las Comunidades Autónomas y del Consejo General del Notariado; (iv) aquellos datos de carácter estadístico que consten en la Administración Tributaria derivados del acceso a beneficios fiscales de arrendadores y arrendatarios.

4.3 Ayudas a los Planes Estatales de Vivienda y Renta Básica de Emancipación

Se regula en la Ley el régimen aplicable a las ayudas de los Planes Estatales de Vivienda y Renta Básica de Emancipación que será el siguiente:

- Se mantienen las ayudas de subsidiación de préstamos convenidos que se vinieren percibiendo, así como las ayudas de subsidiación de préstamos convenidos reconocidas con anterioridad al 15 de julio de 2012 que cuenten con la conformidad del Ministerio de Fomento y siempre que ese préstamo se formalice por el beneficiario en el plazo máximo de dos meses desde la entrada en vigor de la Ley.

Se suprimen el resto de ayudas de subsidiación al préstamo reconocidas dentro del marco de los Planes Estatales de Vivienda, no admitiéndose nuevos reconocimientos de ayudas de subsidiación de préstamos que procedan de los Planes Estatales de Vivienda.

- Las Ayudas Estatales Directas a la Entrada que subsisten conforme a la Disposición Transitoria Primera del Real Decreto 1713/2010, de 17 de diciembre, solo podrán obtenerse cuando cuenten con la conformidad expresa del Ministerio de Fomento a la entrada en vigor de la ley y siempre que ese préstamo se formalice por el beneficiario en el plazo máximo de dos meses desde la entrada en vigor de la misma.
- Hasta que sean efectivas las nuevas líneas de ayudas del Plan Estatal de Fomento del Alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, se mantienen las ayudas del programa de inquilinos, ayudas a las áreas de rehabilitación integral y renovación urbana, rehabilitación aislada y programa RENOVE, acogidas a los Planes Estatales de Vivienda.

El resto de subvenciones acogidas a los Planes Estatales de Vivienda se suprimen y quedan sin efecto.

- Las ayudas de Renta Básica de Emancipación reguladas en el Real Decreto 1472/2007, de 2 de noviembre, que subsisten a la supresión realizada por el Real Decreto-ley 20/2011, de 30 de diciembre y por el Real Decreto-ley 20/2012, de 13 de julio, se mantienen hasta que sean efectivas las nuevas líneas de ayudas del Plan Estatal de Fomento del Alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016.

5. ENTRADA EN VIGOR

La Ley **entra en vigor al día siguiente de su publicación** en el BOE (5 de junio de 2013), esto es, el 6 de junio de 2013.

No obstante, se prevé el siguiente **régimen transitorio**:

- Los **contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la entrada en vigor** de la Ley **continuarán rigiéndose** por lo establecido en el **régimen jurídico que les era de aplicación**. Sin perjuicio de ello, cuando las partes lo acuerden y no resulte contrario a las previsiones legales, los contratos preexistentes podrán adaptarse al régimen jurídico establecido en la Ley (Disposición Transitoria Primera).

- A los **procesos** que estuvieran en trámite a la entrada en vigor de la Ley **no les serán de aplicación las modificaciones a la LEC**, por lo que se sustanciarán, hasta que recaiga decreto o sentencia, conforme a la legislación procesal anterior (Disposición Transitoria Segunda).

La presente publicación contiene información de carácter general, sin que constituya opinión profesional ni asesoramiento jurídico.

© Junio 2013. J&A Garrigues, S.L.P. quedan reservados todos los derechos. Se prohíbe la explotación, reproducción, distribución, comunicación pública y transformación, total y parcial, de esta obra, sin autorización escrita de J&A Garrigues, S.L.P.