



PROYECTO DE LEY PARA DINAMIZAR EL MERCADO DEL ALQUILER DE VIVIENDAS

El proyecto de Ley de Medidas para Flexibilizar el alquiler propuesto en el Congreso de los Diputados, tiene como principal objetivo dinamizar el mercado del alquiler de viviendas.

Esta nueva regulación busca reforzar la seguridad jurídica entre ambas partes del contrato, así como preservar la libertad de pactos entre las mismas. Esto permitirá un mayor equilibrio en los derechos de arrendador y arrendatario.

Con el objeto de dotar de mayor seguridad jurídica el arrendamiento de viviendas, se prevé que los arrendamientos no inscritos sobre fincas urbanas, no puedan surtir efectos frente a terceros adquirentes que inscriban su derecho y reúnan los requisitos exigidos por el art. 34 de la Ley Hipotecaria. La **inscripción en el Registro de la Propiedad** del propio contrato, podrá realizarse de manera voluntaria por cualquiera de las partes.

Las partes podrán pactar libremente la **duración del contrato**. En los casos en que la duración sea inferior a 3 años, al vencimiento el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta alcanzar una duración mínima de 3 años, salvo que el arrendatario comunique al arrendador su voluntad de no renovarlo, con al menos 30 días de antelación a la terminación del contrato o de cualquiera de sus prórrogas.

Así mismo, se regula la reducción de los plazos de prórroga, quedando fijada la obligatoria en tres años y la tácita en un año. De este modo, arrendadores y arrendatarios podrán adaptarse con mayor facilidad a eventuales cambios en sus circunstancias personales. Igualmente la actualización de las fianzas queda ajusta al nuevo plazo de 3 años.

Por otra parte y sobre la base de la flexibilización, se contempla las siguientes vías de **rescisión del contrato**:

- Por parte del *arrendatario*, se le reconoce la potestad para desistir del contrato, transcurridos al menos 6 meses, siempre que lo comunique al arrendador con un mes de antelación, sin tener que pagar indemnización alguna, con independencia de su duración.

Se reconoce la posibilidad de que las partes puedan pactar una indemnización para el caso de desistimiento.

- Por parte del *arrendador*, se contempla la posibilidad de recuperación de la vivienda para residencia habitual en determinados supuestos, una vez transcurrido al menos el primer año de duración del contrato, sin necesidad de previsión expresa en el mismo, si comunica con 2 meses de antelación la necesidad de la vivienda como permanente para sí, o



Circular nº 35

Octubre 2012

Página 2/2

para familiares de primer grado o cónyuge en caso de separación, divorcio o nulidad.

El proyecto va a suponer también una serie de cambios en la Ley de Enjuiciamiento Civil. En concreto, se vincula el lanzamiento a la falta de oposición del demandado, de manera que si éste no atiende al requerimiento de pago ni comparece para oponerse o allanarse, en el plazo de 10 días, el Juez dictará auto dando por terminado el juicio y producirá el lanzamiento. La nueva Ley va a permitir así agilizar los procesos judiciales. Junto a ello se prevé que la finalización de este proceso sea, no mediante decreto del Secretario judicial, sino mediante auto del Juez, lo que permite tanto la condena en costas como la inclusión de rentas impagadas.

La Ley contempla igualmente, una serie de medidas en el ámbito fiscal para incentivar el mercado del alquiler:

- En relación al **Impuesto de Sociedades**, se flexibilizan los criterios que permiten aplicar el régimen fiscal especial de arrendamiento de viviendas en el siguiente sentido:

- Se reduce el número mínimo de viviendas requerido.
- Disminuye el tiempo en que deben mantenerse las mismas en arrendamiento.

➤ Se suprimen los requisitos de tamaño de las viviendas.

- Se modifica la configuración del Gravamen Especial sobre Bienes Inmuebles de Entidades no Residentes, dejando sujetas a dicho gravamen exclusivamente las entidades residentes en un país o territorio que tenga la consideración de paraíso fiscal.

- Por último, en cuanto a las Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (Socimi), por ser unos instrumentos que persiguen el objetivo de la liquidez, la nueva normativa quiere fomentar su creación y funcionamiento mediante la flexibilización de algunos de sus requisitos, entre los que cabe destacar:

- Posibilidad de cotizar en un sistema multilateral de cotización.
- Se suprimen los requisitos de financiación ajena.
- Tributación al cero por ciento, respecto de las rentas que proceden del desarrollo de su objeto social y finalidad específica.
- Los inmuebles en arrendamiento deberán mantenerse durante 3 años
- El capital social mínimo será de 5 millones de euros.