



MEDIDAS DE FLEXIBILIZACIÓN Y FOMENTO DEL MERCADO DE ALQUILER DE VIVIENDAS

Con fecha 6 de junio de 2013, ha entrado en vigor la **Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas**, cuyo objetivo fundamental, según su propia Exposición de Motivos, es 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 de alquiler y las garantías que deben ofrecerse a los arrendadores para su puesta a disposición del mercado arrendaticio.

La idea esencial es, por tanto, atraer al mercado del alquiler el mayor número posible de viviendas actualmente vacías y sin uso que se hallan en manos de propietarios privados, en un país como España que posee uno de los menores parques de viviendas en arrendamiento con respecto a la media de la Unión Europea y donde el acceso a la propiedad se ha reducido considerablemente a consecuencia de la crisis que venimos padeciendo.

Para conseguir tal objetivo se ha procedido a modificar un conjunto de preceptos tanto de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, como de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, actuando sobre una serie de aspectos fundamentales que vienen a incidir en este sentido.

De este modo, en la actual Ley de Arrendamientos Urbanos (en adelante LAU), se ha comenzado por modificar su propio régimen jurídico regulado para el alquiler de viviendas en el artículo 4, reforzando la libertad de pactos y priorizando la voluntad de las partes, en el marco de lo establecido en el título II de dicha Ley, que queda patente en otros preceptos de dicha normativa igualmente reformados, como el artículo 18, relativo a la actualización de la renta que pasa a quedar fijada en los términos pactados por las partes, frente al índice general de precios de consumo que pasa a utilizarse ahora de forma subsidiaria; o el nuevo apartado 5 introducido en su artículo 17, en la que se posibilita, previo acuerdo de las partes y por un plazo determinado, la sustitución de la obligación de pago de la renta por el compromiso del arrendatario de reformar o rehabilitar el inmueble en los términos y condiciones pactadas.

La Ley excluye además de su regulación los alquileres de alojamientos privados para el turismo, antes contemplados en su artículo 5 e), que pasan a regularse por la normativa específica del sector.

Pero sin duda, una de las reformas más importante operadas en esta Ley, al objeto de dinamizar el mercado de alquiler, es la modificación de la duración de los contratos



(artículo 9), reduciéndose de 5 a 3 años la prórroga obligatoria (plazo mínimo) y de 3 a 1 la prórroga tácita; de esta forma, arrendadores y arrendatarios puede adaptarse con mayor facilidad a eventuales cambios en sus circunstancias personales, entre ellas, la recuperación del inmueble por el propio arrendador para destinarlo a vivienda permanente en determinados supuestos, circunstancia que requiere tan sólo con esta reforma, que hubiera transcurrido al menos el primer año de duración del contrato, sin necesidad de previsión expresa en el mismo y con un preaviso al arrendatario de al menos dos meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar.

Asimismo el arrendatario también goza de ciertas ventajas entre las que se halla la posibilidad de desistir del contrato en cualquier momento, una vez que hayan transcurrido al menos seis meses y lo comunique al arrendador con una antelación mínima de treinta días, reconociéndose la posibilidad de que las partes puedan pactar una indemnización para el caso de desistimiento (Artículo 11).

Otra novedad a destacar es la modificación de los artículos 13 y 14 de la LAU relativa a la enajenación de la vivienda arrendada y sus efectos frente a terceros, los cuales para que surtan efecto frente a estos deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad, de modo que el adquirente de una vivienda sólo quedará subrogado en los derechos del arrendador si el

arrendamiento se encuentra inscrito con anterioridad a la transmisión de la finca; asimismo, si 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 derecho del arrendador ha quedado resuelto, quedará del mismo modo extinguido el arrendamiento, salvo que se encuentre inscrito con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendador, incluyéndose un nuevo apartado en el artículo 27 donde se regula el procedimiento a seguir para el supuesto de incumplimiento de obligaciones (resolución por falta de pago de la renta tras el requerimiento judicial o notarial) en tales arrendamientos inscritos.

Las reformas más destacables en la Ley de Enjuiciamiento Civil (en adelante LEC), siguiendo el espíritu de esta norma, se ha llevado a cabo principalmente en el Artículo 440 (números 3 y 4), ya reformado recientemente mediante la Ley 37/2011, de 10 de octubre, de medidas de agilización procesal, pretendiendo impulsar, aún más si cabe, los procesos de desahucio por falta de pago de rentas o cantidades debidas, vinculando directamente el lanzamiento a la falta de oposición del demandado, de tal modo que si el arrendatario no atiende el requerimiento de pago o no compareciere para oponerse o allanarse, el Secretario Judicial dictará decreto dando por terminado el juicio y se producirá el lanzamiento en la fecha fijada en



el propio requerimiento practicado al demandado, sin necesidad ni tan siquiera de instar el despacho de ejecución (basta la solicitud de su ejecución en la propia demanda de desahucio, según reforma del artículo 549.3 LEC)

En los casos de lanzamiento, bien por no atender el requerimiento de pago o de incomparecencia para oponerse o allanarse, bien por desalojo sin formular oposición ni pagar la cantidad reclamada, 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 liquidación de las rentas futuras, el importe de la última mensualidad reclamada al presentar la demanda. Si por el contrario el demandado formulara oposición, se celebrará la vista en la fecha señalada.

La modificación de este precepto afecta a otros tantos artículos de la LEC que regulan de igual modo este proceso de desahucio y que vienen a adaptarse al contenido de este último, como el artículo 22.4, referente a la enervación del desahucio y el artículo 164, relativo a la comunicación edictal.

La Ley contempla finalmente en un tercer apartado la creación de un Registro de sentencias firmes de impagos de rentas de alquiler, relegando a futuro Real Decreto su organización y funcionamiento.

La finalidad no es otra que ofrecer información a dicho Registro sobre el riesgo que supone arrendar inmuebles a personas que tienen antecedentes de incumplimiento de sus obligaciones de pago de rentas en contratos de arrendamiento y que, por dicho motivo, hayan sido condenadas por sentencia firme en un procedimiento de desahucio.

Conviene, por último, tener presentes las disposiciones transitorias de esta Ley, resolviendo dos cuestiones esenciales en una normativa con una aplicación tal inmediata como la contemplada, como es la repercusión sobre los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad, así como los procesos en tramitación a la entrada en vigor de esta Ley.

Así, todos aquellos contratos de arrendamientos sometidos a la Ley 29/1994 celebrados con anterioridad continuarán rigiéndose por lo establecido en el régimen jurídico que les era de aplicación, sin perjuicio de que cuando las partes lo acuerden y no resulte contrario a las previsiones legales, los contratos preexistentes podrán adaptarse al régimen jurídico establecido en esta Ley.

Con respecto a los procesos que estuvieren en trámite a la entrada en vigor de la presente Ley no serán de aplicación las modificaciones introducidas, que continuarán sustanciándose hasta que recaiga decreto o sentencia, conforme a la legislación procesal anterior.