

La reforma en el arrendamiento de viviendas.

Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.

siempre legal

En España, históricamente, predomina la tendencia a hacernos propietarios de nuestra propia vivienda, existiendo una tasa de alquiler de tan solo el 17%, frente a la media de la Unión Europea que está cerca del 30%.

Ante esta situación, y las dificultades emergentes al acceso al alquiler debidas por un lado, a la crisis económica y financiera que afecta a la ciudadanía española y por otro, a las elevadas rentas, se ha promulgado la Ley 4/2013, con el objeto de encontrar los mecanismos de flexibilización y dinamización del mercado arrendaticio, consiguiendo atraer al elevado número de viviendas desocupadas existentes en la actualidad, y aliviar el "miedo" entre los propietarios privados a optar por el alquiler; miedo generado principalmente a consecuencia de los plazos del procedimiento de desahucio en caso de impago de las rentas, cuestión que ya se intentó mejorar con las anteriores reformas del 2009 y 2011.

Así las cosas, esta Ley, que no deroga la anterior Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, sí modifica algunos de sus aspectos de manera sustancial, e incorpora nuevas novedades encaminadas a dar más garantías a los propietarios.

Los textos normativos que modifica son principalmente la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos y la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil.

En cuanto a la Ley de Arrendamientos Urbanos, las modificaciones más relevantes se centran principalmente en los siguientes aspectos:

- Régimen aplicable (artículo 4). Se altera el orden de prioridad en el régimen aplicable,

de manera que, donde antes primaba lo dispuesto en el Título II de la Ley, en el nuevo orden primarán los pactos, cláusulas y condiciones determinados por la voluntad de las partes, lo establecido en el Título II, y supletoriamente el Código Civil.

- Dentro del mismo artículo, se introducen dos novedades igualmente reseñables, por un lado, la concreción de la posibilidad de someter cualquier controversia derivada del contrato de arrendamiento al *arbitraje o mediación*, y por otro, con la intención de incorporar las nuevas tecnologías a la contratación, la posibilidad de señalar una *dirección electrónica* a los efectos de notificación siempre que se pueda acreditar la autenticidad de la comunicación y de su contenido dejando constancia de la remisión y recepción.

- Una novedad importante se centra en los efectos de dar *publicidad al contrato de arrendamiento a través del Registro de la Propiedad*, frente a terceros (Artículo 7). Esta inscripción evitaría en el caso de que se enajenara la vivienda, bien por ejecución hipotecaria, bien por venta, u opción a compra, entre otros casos, a que el contrato se entendiera rescindido; en defecto de inscripción, el nuevo adquirente no estaría obligado a mantener el arrendamiento.

- *Duración del arrendamiento* (artículo 9). Se realizan modificaciones de manera que la *prórroga obligatoria* situada en este momento en cinco años, pasa a ser de tres años, y la *prórroga tácita* que hasta ahora era de tres, se reduce a un año.

- *Rescisión del contrato para destinar la vivienda a uso particular*. Hasta ahora, para el caso de que el propietario quisiera



Higinio García Pi
Abogado. Socio Director
del despacho García Pi
Abogados Asociados S.L.



Javier Iscar de Hoyos
Abogado. Socio Fundador
del despacho García Pi
Abogados Asociados S.L.
Secretario general de la
Asociación Europea
de Arbitraje, Aeade

recuperar la vivienda para uso propio permanente como vivienda habitual o para un familiar de hasta el primer grado, tenía que dejarlo estipulado con carácter previo en el contrato a la firma del mismo. Con la modificación introducida en esta Ley, se permite, a pesar de no haberlo estipulado, recuperar el inmueble en base a esta necesidad, siempre y cuando haya transcurrido al menos un año desde la firma del contrato, y se preavise al menos con dos meses de antelación a los inquilinos.

- *Desistimiento por parte del arrendatario* (artículo 11). Se concede la facultad al inquilino una vez que hayan transcurrido seis meses, a rescindir el contrato de arrendamiento, siempre y cuando medie un preaviso de al menos treinta días a la fecha de rescisión, no teniendo que esperar a la fecha de rescisión estipulada en el contrato, obligación impuesta en la regulación anterior. Aunque se reconoce la posibilidad de establecer alguna penalización de una mensualidad por cada año que reste de contrato, o la parte proporcional si el periodo es inferior.

- *Actualización de la renta* (artículo 18). El Índice de Precios de Mercado ya no será la única fuente para la actualización de la renta, sino que podrá pactarse por las partes la forma en que se actualizarán anualmente las rentas; en defecto de pacto, se aplicará el Índice de Precios de Mercado.

- En cuanto a la renta, creemos interesante comentar la posibilidad de que las partes acuerden que, durante un plazo determinado, la obligación de pago de la renta pueda remplazarse total o parcialmente por el compromiso del arrendatario de reformar o rehabilitar el inmueble, opción que sería interesante para aquellos inmuebles que bien por su antigüedad, bien por la falta de mantenimiento, sean más difíciles de alquilar. Obviamente, respondiendo a una voluntad entre partes exigirá que dejen determinados todos los aspectos relevantes; costes de la obra, naturaleza, plazos de construcción, y la fecha fin de la compensación.

- *Incumplimiento de las obligaciones* (artículo 27). Como novedad, y como otro efecto de la inscripción del Arrendamiento en el Registro de la



Propiedad, en el caso de que esté inscrito y se estipule en el contrato la resolución del mismo por impago de la renta, esta resolución tendrá lugar de pleno derecho una vez el arrendador haya requerido judicial o notarialmente al arrendatario y éste no haya contestado al requerimiento, o se haya conformado.

- El título aportado al procedimiento registral, junto con la copia del acta de requerimiento, será título suficiente para cancelar la anotación del arrendamiento.

- Se crea un *Registro de Sentencias firmes de impagos de renta de alquiler*, cuya organización y funcionamiento se regulará en un futuro mediante Decreto; con este registro se dan mayores garantías a los propietarios que de manera previa podrán saber si su posible inquilino ha sido condenado por sentencias o laudos firmes por impagos de rentas. Obviamente, a este registro no podrá tener acceso cualquier persona, únicamente los propietarios que pretendan alquilar y que presenten una propuesta de contrato de arrendamiento que identifique al eventual arrendatario. Estas anotaciones serán cancelables con el pago de la deuda, o mediante el transcurso de seis años desde la anotación.

- *Ayudas de Renta Básica de la Emancipación*. Se mantienen algunas ayudas que estaban en vigor a la entrada en vigor de la ley de las establecidas en el Real Decreto 1472/2007 de 2 de noviembre, sin embargo, algunas como las ayudas de Renta Básica a la emancipación subsistirán solo hasta que se hagan 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.

Estas reformas entrarán en vigor el día después de la publicación de la Ley en el BOE, es decir, el 6 de junio de 2013, sin embargo, afectará a los contratos celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 4/2013, salvo que las partes pacten lo contrario.

También se introducen modificaciones en la Ley de Enjuiciamiento Civil, con el objetivo de agilizar el procedimiento, intentando acortar los procedimientos judiciales que tienen como objetivo lanzar a los inquilinos morosos de las viviendas; de esta manera, las modificaciones más importantes se encaminan a vincular el lanzamiento con la falta de oposición del demandado, de manera que si no abonara las rentas debidas una vez que es requerido para ello, o no compareciese para oponerse o conformarse, el secretario judicial mediante Decreto acordará tener por concluido el juicio y se mantendrá la fecha del lanzamiento.

Recordemos que si nuestra intención es alquilar una vivienda, habrá que tener cuenta también el *Real Decreto 253/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios*, rectificado recientemente, que regula el procedimiento de adquisición del Certificado de Eficiencia Energética cuya incorporación a los contratos de arrendamiento es obligatoria desde el 1 de junio de 2013, certificado que deberá realizar un técnico competente.

Debido a estas modificaciones y atendiendo a la necesidad de cumplir lo establecido legalmente, les aconsejamos que se dirijan a un asesor especializado que les ayude a confeccionar el contrato evitando consecuencias indeseadas de futuro. ■