Gabinet Assessor Empresarial

Ausiàs Marc, 26 1º. 08010 Barcelona
Tel. 933 176 074 • Fax. 933 173 272
gae@gab-as.com • www.gab-as.com

LA NUEVA LEY DEL ALQUILER ¿QUÉ CAMBIOS INTRODUCE EN LOS ARRENDAMIENTOS DE INMUEBLES?

El inquilino tendrá la posibilidad de desistirse del contrato, siempre y cuando hayan transcurrido al menos 6 meses de duración del contrato y se lo haya comunicado al arrendador con una antelación mínima de 30 días. Con el fin de dar información a los propietarios sobre posibles riesgos al arrendar una vivienda, se creará un registro de sentencias firmes de impagos de renta donde el nombre del deudor permanecerá un máximo de seis años.

Con fecha 5 de junio de 2013 se ha publicado en el BOE la Ley 4/2013 de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.

Flexibilizar el mercado de alquiler

Esta Ley tiene el objetivo fundamental de flexibilizar el mercado del alquiler para lograr a 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, y que, junto al Plan Estatal de Vivienda 2013-2016 y la Ley de Rehabilitación, constituyen los principales ejes sobre los que se asienta la nueva política de vivienda del Gobierno.

Principales modificaciones en la Ley de Arrendamientos Urbanos y en la Ley de Enjuiciamiento Civil

La nueva Ley del Alquiler busca corregir las insuficiencias de la legislación actual, introduciendo una serie de **modificaciones en la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) y en la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC)**, con el objetivo de flexibilizar y dinamizar el marco actualmente vigente del mercado de alquiler, de manera que se consiga atraer al mercado del alquiler un buen número de las viviendas actualmente vacías. Esto redundará en una mayor oferta de viviendas en el mercado, una mayor capacidad de elección de los futuros arrendatarios y una disminución en el precio de los alquileres por el aumento de la oferta.

Las novedades más destacadas con respecto al régimen anterior son las siguientes:

- **Prórroga obligatoria:** se reducen de 5 a 3 los años de duración de la denominada "prórroga obligatoria" Asimismo, y se reduce de 3 a 1 año la denominada "prórroga tácita automática" (por la que se renovaba el

contrato de alquiler si ninguna de las partes manifestaba nada en contrario) pasa de 3 años a 1 año. Así la duración máxima a la que está obligada la parte arrendadora de mantenimiento del contrato de alquiler a su arrendatario son ahora 4 años.

- **Desistimiento del contrato:** El inquilino tendrá la posibilidad de desistirse del contrato, siempre y cuando hayan transcurrido al menos 6 meses de duración del contrato y se lo haya comunicado al arrendador con una antelación mínima de 30 días (anteriormente se establecía que en arrendamientos de duración pactada superior a cinco años, podía el arrendatario desistir del contrato siempre que el mismo hubiere durado al menos cinco años y diera el correspondiente preaviso al arrendador con una antelación mínima de dos meses.). Las partes podrán pactar en el contrato que, para el caso de desistimiento, deba el arrendatario indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir. Los períodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.

- **Se excluye de la LAU el alojamiento privado para el turismo:** Las viviendas para alquiler de vacaciones ya no están reguladas dentro del Régimen de los Arrendamientos Urbanos, se han vinculado a la Normativa sobre Turismo de la que disponga cada Comunidad Autónoma. Así, se establece en la nueva normativa que se excluye del ámbito de aplicación de la LAU: "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 y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial".

- **Actualización del alquiler:** Se impone que ambas partes podrán pactar para la actualización del alquiler los índices o baremos que consideren, quedando el IPC para casos de falta de pactos (antes esta subida se vinculaba al IPC para establecer la cuantía de la subida anual del alquiler).

- **Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario:** se establece que 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, pasará a ser el titular del contrato.

- **Inscripción obligatoria en el Registro de la Propiedad:** Se establece la inscripción obligatoria en el Registro de la Propiedad de los contratos de arrendamientos. La norma establece que "en todo caso, para que los arrendamientos concertados sobre fincas urbanas, surtan efecto frente a terceros que hayan inscrito su derecho, dichos arrendamientos deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad". Así, un comprador que adquiera una vivienda estará obligado a permitir que el arrendatario continúe con su contrato siempre que dicho contrato de arrendamiento esté inscrito. Además, una vez inscrito, la transmisión a un tercero de la vivienda arrendada no podrá afectar a sus derechos legales (prórroga forzosa y prórroga tácita) derivados del contrato de arrendamiento, pues el tercer adquiriente tendrá que respetar el contrato.

- **Enajenación de la vivienda arrendada**: El adquirente de una finca inscrita en el Registro de la Propiedad, arrendada como vivienda en todo o en parte, sólo quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador si el arrendamiento se hallase inscrito con anterioridad a la transmisión de la finca. Si la finca no se hallase inscrita en el Registro de la Propiedad, se aplicará lo dispuesto en el párrafo primero del artículo 1571 del Código Civil (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 adquirente hace uso del derecho reconocido por el artículo citado, el arrendatario podrá exigir que se le deje continuar durante 3 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.

- **Se fomenta la rehabilitación de la vivienda**: En los contratos de arrendamiento podrá acordarse libremente por las partes que, durante un plazo determinado, la obligación del pago de la renta pueda remplazarse total o parcialmente por el compromiso del arrendatario de reformar o rehabilitar el inmueble en los términos y condiciones pactadas. Al finalizar el arrendamiento, el arrendatario no podrá pedir en ningún caso compensación adicional por el coste de las obras realizadas en el inmueble. El incumplimiento por parte del arrendatario de la realización de las obras en los términos y condiciones pactadas podrá ser causa de resolución del contrato de arrendamiento y sin perjuicio de que el arrendador pueda exigir de inmediato del arrendatario la reposición de las cosas al estado anterior.

- **Resolución del contrato por falta de pago**: Tratándose de arrendamientos de finca urbana inscritos en el Registro de la Propiedad, si se hubiera estipulado en el contrato que el arrendamiento quedará resuelto por falta de pago de la renta y que deberá en tal caso restituirse inmediatamente el inmueble al arrendador, la resolución tendrá lugar de pleno derecho una vez el arrendador haya requerido judicial o notarialmente al arrendatario en el domicilio designado al efecto en la inscripción, instándole al pago o cumplimiento, y éste no haya contestado al requerimiento en los 10 días hábiles siguientes, o conteste aceptando la resolución de pleno derecho, todo ello por medio del mismo juez o notario que hizo el requerimiento.

- **Procedimientos de desahucio:** se vincula 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, frente al sistema actual que impide señalar el lanzamiento hasta que no se sepa si la vista se ha celebrado o no. Estas modificaciones obligan a efectuar el ajuste de otros artículos de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

- **Registro de sentencias firmes de impagos de rentas de alquiler**: Se crea un Registro de sentencias firmes de impagos de rentas de alquiler, cuya organización y funcionamiento se regulará por un Real Decreto. Tendrán acceso a la información obrante en el Registro, los propietarios de inmuebles que deseen suscribir contratos de arrendamiento, sean personas

físicas o jurídicas, con personas que tienen precedentes de incumplimiento de sus obligaciones de pago de renta en contratos de arrendamiento y que, por dicho motivo, hayan sido condenadas por sentencia firme en un procedimiento de desahucio. Las personas incluidas en el Registro podrán instar la cancelación de la inscripción cuando en el proceso correspondiente hubieran satisfecho la deuda por la que fueron condenadas. No obstante, la constancia en el citado Registro tendrá una duración máxima de 6 años, procediéndose a su cancelación automática a la finalización de dicho plazo. La inscripción estará, en todo caso sujeta a lo establecido en la Ley Orgánica Protección de Datos de Carácter Personal (LOPD).

- **Entrada en vigor:** La Ley entró en vigor al día siguiente de su publicación en el BOE. Con relación a las modificaciones en la LAU, estas medidas contenidas en la Ley no afectarán a aquellos contratos celebrados con anterioridad a su entrada en vigor, si bien las partes podrán adaptar el arrendamiento preexistente al nuevo régimen legal. Por otro lado, no serán de aplicación las modificaciones introducidas en la LEC (procesos de desahucio), a los procesos que estuvieran en trámite a la entrada en vigor de esta nueva Ley del Alquiler. Estos procesos se sustanciarán, hasta que recaiga decreto o sentencia, conforme a la legislación procesal anterior.

Pueden ponerse en contacto con este despacho profesional para cualquier duda o aclaración que puedan tener al respecto.

Junio 2013

Dpto. Juridico-Mercantil

GABINET ASSESSOR EMPRESARIAL, S.L.