

**NOTA SOBRE LA LEY 4/2013, DE 4 DE JUNIO, DE MEDIDAS DE**  
**FLEXIBILIZACIÓN Y FOMENTO DEL MERCADO DEL ALQUILER DE**  
**VIVIENDAS**

El pasado 5 de junio de 2013 se publicó en el Boletín Oficial del Estado la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, en adelante, la “**Ley 4/2013**”, cuya entrada en vigor se produjo al día siguiente de su publicación.

La Ley 4/2013 tiene por objetivo dinamizar e incentivar el mercado del alquiler, mediante la implementación de las siguientes medidas: **(i)** la flexibilización y desregulación del régimen jurídico de los arrendamientos de vivienda; **(ii)** el fortalecimiento de la posición procesal del arrendador frente al arrendatario moroso en los juicios de desahucio; y **(iii)** la creación del Registro de sentencias firmes de impagos de rentas de alquiler.

A continuación, pasamos a exponer los puntos esenciales de cada una de las referidas medidas:

## **I.- MODIFICACIÓN DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS.**

La Ley 1/2013 modifica la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (“**LAU**”), en los siguientes aspectos:

**a. Incremento de la libre voluntad de las partes** (modificación artículo 4 LAU).

Se mantiene el carácter imperativo de los títulos I (ámbito de aplicación de la LAU) y IV (fianza y formalización del contrato) de la LAU, pero se refuerza el poder de disposición de las partes, de forma que, para el resto de aspectos, todos los arrendamientos de vivienda se regirán, en primer lugar, por los pactos y cláusulas que las partes hayan determinado expresamente.

El título II de la LAU sólo resultará aplicable para aquellas cuestiones no reguladas en el contrato de arrendamiento de vivienda.

En este contexto, se introduce la posibilidad de que las partes puedan someterse a mediación o arbitraje respecto de aquellas controversias que puedan resolverse por dichas vías.

**b. Posibilidad de realizar las comunicaciones entre las partes mediante correo electrónico** (modificación artículo 4 LAU).

La Ley 4/2013 permite que las partes puedan señalar una dirección electrónica para realizar las notificaciones, siempre y cuando se garantice la autenticidad de la comunicación y de su contenido y quede constancia fehaciente de la remisión y recepción íntegras y del momento en que se hicieron.

**c. Alteración del régimen de eficacia de los arrendamientos frente a terceros adquirentes** (modificación artículos 7 y 14 LAU).

En pos de la seguridad del tráfico jurídico, la Ley 4/2013 establece el principio de que sólo los arrendamientos de vivienda sobre fincas urbanas inscritos en el Registro de la Propiedad surtirán efectos frente a terceros adquirentes de buena fe (artículo 34 Ley Hipotecaria) que hayan inscrito su derecho.

**d. Duración de los arrendamientos de vivienda** (modificación artículos 9 y 10 LAU).

La Ley 4/2013 reduce a 3 años la duración mínima obligatoria de los contratos de arrendamiento de vivienda.

Por otro lado, con el objeto de dinamizar y flexibilizar el mercado del alquiler, se introducen tres novedades con relación con el régimen de prórroga de los arrendamientos de vivienda:

(i) Reducción de la prórroga obligatoria de 5 a 3 años. (artículo 9.1 LAU)

Cuando el contrato de arrendamiento para uso de vivienda tenga una duración inferior a 3 años, el arrendatario tiene derecho a una prórroga obligatoria hasta llegar a los 3 años (antes 5 años).

(ii) Reducción de la prórroga tácita de 3 a 1 año. (artículo 10.1 LAU)

Si al término de la fecha de vencimiento del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurrido el período de duración mínima de 3 años, ninguna de las partes notifica a la otra su voluntad de no continuar con el arrendamiento, éste se prorrogará durante un año más.

(iii) Efectos de las prórrogas frente a terceros. (artículo 10.2 LAU)

Si el contrato de arrendamiento está inscrito en el Registro de la Propiedad, el derecho de prórroga desplegará efectos frente a terceros adquirentes de buena fe que hayan inscrito su derecho.

En el caso de fincas no inscritas, la duración del arrendamiento será de 3 años cuando el el arrendatario haya concertado de buena fe con la persona que parezca ser propietaria en virtud de un estado de cosas cuya creación sea imputable al verdadero propietario. En tal caso, de conformidad con el artículo 1.571 del Código Civil, si el arrendador vendiese la vivienda arrendada, y el nuevo propietario quisiera poner fin al arrendamiento, el arrendatario tendría derecho a una indemnización por daños y perjuicios, que debería abonar el vendedor (artículo 9.4 LAU).

**e. Recuperación de la vivienda arrendada antes de la finalización del contrato** (modificación artículo 9.3 LAU).

El arrendador podrá recuperar la vivienda arrendada si, antes de la finalización del contrato, le surgiera la necesidad de destinar dicha vivienda para su vivienda permanente, la de alguno de sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción, o para su cónyuge, en caso de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial.

El arrendador podrá hacer uso de este derecho cuando haya transcurrido el primer año de duración del contrato. El arrendador deberá comunicar esta circunstancia al arrendatario con, al menos, dos meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar.

Si el arrendador, o sus familiares, no ocupan la vivienda, el arrendatario que se vio obligado a dejar la vivienda arrendada podrá optar entre retornar a la vivienda por un nuevo periodo de hasta 3 años –con las mismas condiciones que tenía– o ser indemnizado –una mensualidad por cada año de contrato que restaba por cumplir hasta completar los 3 años–.

No obstante, al haber perdido el título II de la LAU su carácter imperativo, estas previsiones pueden ser modificadas por la voluntad de las partes.

**f. Desistimiento del contrato por el arrendatario** (modificación artículo 11 LAU).

El arrendatario puede desistir del contrato cuando hayan transcurrido, al menos, seis meses, debiendo comunicar el ejercicio de este derecho con una antelación mínima de 30 días.

La nueva regulación permite este derecho del arrendatario en cualquier contrato de arrendamiento de vivienda. La anterior regulación restringía la facultad de desistimiento del arrendatario a aquellos arrendamientos que fuesen de duración superior a 5 años y en los que hubiesen transcurrido, al menos, los primeros cinco años –exigiéndose un preaviso de 2 meses–

Se deja a la libertad de las partes la fijación, o no, de una indemnización en caso de desistimiento.

**g. Actualización de rentas** (modificación artículo 18 LAU).

Con la reforma operada por la Ley 4/2013, la renta del arrendamiento de vivienda, con independencia de la duración del contrato y del tiempo que lleve en vigor el arrendamiento, se actualizará anualmente en función de lo que pacten las partes. Y sólo en defecto de pacto expreso se aplicará la actualización contemplada en el artículo 18 de la LAU: actualización con arreglo al IPC en el periodo de los 12 meses anteriores a la fecha de actualización.

El sistema anterior no contemplaba la posibilidad de pactar la actualización durante los primeros cinco años, que siempre debía ser la resultante de aplicar el IPC de los doce meses anteriores.

**h. Arrendatarios con discapacidad** (modificación artículo 24 LAU).

En la anterior redacción de la LAU, ya se contemplaba la posibilidad que tenía el arrendatario, previa notificación por escrito al arrendador, de ejecutar obras en la vivienda cuando él o su cónyuge –o personas con la que conviva de forma permanente en análoga relación de afectividad– tuvieran algún tipo de minusvalía.

La Ley 4/2013 ha ampliado el círculo de supuestos en los que poder beneficiarse de esta facultad, determinando que también se tendrá derecho a realizar obras cuando el arrendatario, o su cónyuge o equivalente, tengan más de 70 años.

Asimismo, se incorporan dos límites a esta facultad de realizar obras por el arrendatario con discapacidad: por un lado, se especifica que esta facultad sólo atañe al interior de las viviendas –sin afectar a elementos o servicios comunes–; y, por otro lado, que las obras sólo se permitirán cuando no supongan una disminución en la estabilidad o seguridad de la vivienda.

- i. Derecho de adquisición preferente del arrendatario** (modificación artículo 25.8 LAU).

La Ley 4/2013 habilita a las partes a pactar la renuncia del arrendatario al derecho de adquisición preferente sobre la vivienda arrendada. Antes esta posibilidad sólo se permitía respecto de aquellos contratos de duración superior a 5 años.

- j. Resolución del arrendamiento de vivienda por falta de pago y cancelación registral** (modificación artículo 27 LAU).

Si las partes han contemplado en el contrato que la falta de pago de las rentas es causa de resolución del contrato, y el arrendamiento está inscrito en el Registro de la Propiedad, el arrendador podrá requerir, judicial o notarialmente, el pago al arrendatario. El arrendamiento se resolverá en el momento en que transcurran 10 días tras el requerimiento judicial, plazo de tiempo de que dispone el arrendatario para oponerse o para aceptar la resolución.

El título aportado al Registro, junto con la copia del acta de requerimiento, será título suficiente para practicar la cancelación registral del arrendamiento.



**k. Derecho transitorio** (Disposición transitoria primera)

Los contratos de arrendamiento sometidos a la LAU, celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 4/2013, continuarán gobernándose por lo establecido en el régimen jurídico que les era de aplicación, sin perjuicio del derecho de las partes de adaptar, de mutuo acuerdo, su contrato al régimen jurídico de la Ley 4/2013.

## **II.- MODIFICACIÓN DE LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL**

La Ley 4/2013 modifica la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (“**LEC**”) con el objeto de fortalecer la posición procesal del arrendador demandante en los juicios de desahucio por impago de rentas. En este sentido, podemos destacar las siguientes novedades:

- a.-** Se agiliza la práctica del lanzamiento, que se practicará en la fecha señalada en el requerimiento de pago, siempre que el demandado no lo atienda ni formule oposición a la demanda.
- b.-** En el supuesto de que el demandado atendiera el requerimiento, en cuanto al desalojo del inmueble, la Ley 4/2013 añade la posibilidad de que el demandante solicite que se practique de todas formas la diligencia de lanzamiento, con el limitado alcance de levantar acta sobre el estado en que se encuentre la finca.
- c.-** Con el fin de agilizar la práctica de los lanzamientos, previa autorización del secretario judicial, bastará con la presencia en la diligencia de un único funcionario con la categoría de “*Gestor*”, que en todo caso podrá solicitar el auxilio de la fuerza pública.
- d.-** En relación con el Derecho transitorio, los procesos de desahucio iniciados a la entrada en vigor de la Ley 4/2013 se sustanciarán, hasta su finalización, conforme a la legislación procesal anterior.

### **III.- REGISTRO DE SENTENCIAS FIRMES DE IMPAGOS DE RENTAS DE ALQUILER**

La Ley 4/2013 crea un Registro de sentencias firmes de impagos de rentas de alquiler, cuya organización y funcionamiento serán regulados por un futuro Real Decreto.

El Registro contendrá la información que le suministren los secretarios judiciales sobre las sentencias firmes de impagos de alquiler, información a la que tendrán acceso los propietarios de inmuebles (personas físicas o jurídicas) que deseen suscribir contratos de arrendamiento sobre los mismos, previa presentación de la propuesta de contrato y la identificación del eventual arrendatario.

Finalmente, se prevé que las personas incluidas en el Registro puedan instar la cancelación de la inscripción cuando en el proceso correspondiente hubieran satisfecho la deuda por la que fueron condenadas. En todo caso, se producirá la cancelación automática de las inscripciones en el plazo de 6 años.

Quedamos a su disposición por si necesita alguna aclaración o ampliación sobre el contenido de esta nota.

Madrid, a 12 de junio de 2013