

Comentarios a la Ley 4/2013, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.

BIB 2013\1476

Pedro, Padilla Ruiz. Abogado Diploma de Estudios Avanzados (DEA) Agente de la Propiedad Inmobiliaria Funcionario de carrera: Técnico de Administración General

Publicación:

Revista Aranzadi Doctrinal num.4/2013

Editorial Aranzadi, SA

Como sabemos, el mercado inmobiliario español se encuentra actualmente en un proceso que busca la recuperación dentro de un entorno de crisis que dura ya varios años. La peculiaridad de preferir una vivienda en propiedad antes que vivir de alquiler (que en Europa supone un 30% del conjunto de las viviendas frente al 17% en España, como indica el preámbulo de la Ley) ha supuesto un cierto agravamiento de la situación actual, donde existen un gran número de viviendas vacías sin posibilidad de venta por falta de financiación y por precios aún elevados, y que tampoco se alquilan debido a tres factores fundamentales: el ya mencionado de la tradición tendente a la adquisición en propiedad; el precio de los alquileres y finalmente una legislación que si bien venía otorgando cierta libertad de pactos a los contratantes aún imponía unos requisitos legales rígidos en algunos de sus apartados, que la nueva ley trata ahora de flexibilizar.

Como puso de manifiesto la Ministra de Fomento en el debate de totalidad celebrada el 20 de diciembre de 2012 (Diario de Sesiones nº 84, pág. 47) «En España, tan solo el 25,6% de las personas con rentas bajas alquilan vivienda, frente al 52,9% de media en Europa [...]. Según Eurostat, somos el país con una mayor desproporción en la relación entre propietarios e inquilinos. Frente al 61% de la media europea, la relación en ambas modalidades supera en España el 80%. Tenemos más de 3 millones de viviendas vacías que podrían dedicarse al alquiler y, como he recordado anteriormente, hay un stock de vivienda nueva sin vender preocupante, de casi 700.000».

Pero el handicap más importante que ha restringido la opción por la puesta en alquiler a los propietarios de viviendas ha sido la gran morosidad y los correlativos problemas para desahuciar y cobrar las deudas que quedaron pendientes, al margen de los abundantes casos de deterioro en que se dejaban las viviendas, en

muchas ocasiones provocados adrede, cuando finalmente el arrendatario era lanzado. Además, la duración mínima obligatoria de cinco años (más tres) de los contratos tampoco animaba mucho a los propietarios a arriesgarse.

Resumidamente, podemos centrar las novedades de la [Ley 4/2013 \(RCL 2013, 841\)](#) en cinco elementos fundamentales:

- Se modifica la [Ley 29/1994 \(RCL 1994, 3272 y RCL 1995, 1141\)](#) , de Arrendamientos Urbanos (LAU) priorizando la libertad de pactos en los arrendamientos de viviendas.

- Se reduce la duración obligatoria del contrato para el arrendador de cinco a tres años y de tres a un año en el caso de la prórroga tras concluir el plazo de prórroga forzosa. Como indica el preámbulo, la idea es favorecer la adaptación de propietarios y arrendatarios a los cambios que se puedan producir en sus condiciones laborales, familiares, etc. durante la vigencia del contrato, teniendo en cuenta obviamente que en la actualidad esas necesidades se centran sobre todo en la movilidad laboral inducida por las circunstancias económicas de estos años.

Así pues, las referencias que la LAU hace a los cinco y a los tres años obligatorios para el arrendador se sustituyen por la nueva duración de tres y uno, respectivamente.

- Se mejoran las opciones del arrendador para recuperar el uso de la vivienda en determinadas circunstancias, siempre que haya transcurrido al menos un año de vigencia del contrato y sin necesidad de que ello conste en el contrato.

- Se crea el Registro de sentencias firmes de impagos de rentas de alquiler con el fin, una vez más, de luchar contra la morosidad, y donde puedan acudir los futuros arrendadores a consultar los antecedentes del posible *inquilino* .

- Finalmente, destacan las medidas de seguridad para los terceros adquirentes, que no se verán perjudicados por los arrendamientos no inscritos en el Registro de la Propiedad.

Por otro lado, y siendo el legislador consciente de los problemas prácticos planteados por el alquiler privado de viviendas turísticas, ha querido dejar fuera de esta norma su regulación, que quedaría en una de carácter sectorial específica o en su defecto en el régimen de arrendamiento de temporada. Por otra parte, y como indicábamos anteriormente, se modifica el régimen de la [Ley 1/2000 \(RCL 2000, 34, 962 y RCL 2001, 1892\)](#) , de Enjuiciamiento Civil para los casos de desahucio, vinculando el lanzamiento del arrendatario deudor a su falta de oposición, acortando los plazos y agilizando dicho trámite para poner en posesión del arrendador lo antes posible la vivienda y que no se vea perjudicado por la simple inactividad del demandado.

Realizaremos un repaso a las más importantes novedades que incluye la Ley 4/2013, contenidas en sus tres artículos, que modifican la Ley 29/1994 y la Ley 1/2000, y que crea el Registro de sentencias firmes de impagos de rentas de

alquiler.

Modificaciones de la [ley 29/1994 \(RCL 1994, 3272 y RCL 1995, 1141\)](#) , de Arrendamientos Urbanos .-

Artículo 4.- Dicho precepto establece el régimen jurídico aplicable a los arrendamientos urbanos. Lo más destacado es -al margen de que elimina del apartado primero la mención al Título V (procesos arrendaticios) al estar derogado por la [Ley de Enjuiciamiento Civil \(RCL 2000, 34, 962 y RCL 2001, 1892\)](#) - que da prioridad a los pactos, cláusulas y condiciones establecidos por la voluntad de las partes, dentro del respeto a lo dispuesto en el Título II (de los arrendamientos de vivienda) al contrario que la redacción anterior, en la que se priorizaba éste, eliminando por lo tanto el segundo párrafo del apartado segundo en el que se establecía precisamente esa libertad de pactos para viviendas con más de 300 metros cuadrados de superficie o con rentas 5,5 veces superiores al salario mínimo interprofesional (la tradicional vivienda suntuaria).

Este artículo añade otros dos apartados: el número 5 trata de favorecer el sometimiento de las discrepancias entre arrendador y arrendatario a través de los procedimientos de mediación y arbitraje, que pese a ofrecer un verdadero potencial en nuestro ordenamiento ha sido poco utilizado e infravalorado históricamente por el legislador al no saber potenciarlo lo suficiente, perjudicando los dos grandes beneficios que el sistema ofrecía: la rapidez y economía y la descongestión de la jurisdicción.

El último apartado del artículo 4 hace un guiño a las posibilidades que ofrecen las tecnologías de la información y la comunicación (TIC) permitiendo a las partes que establezcan una dirección de correo electrónico a efectos de notificaciones, con las garantías oportunas en cuanto a la autenticidad de la comunicación, del contenido y la fehaciencia de la remisión y recepción del mismo.

Artículo 5.- Se incluye un apartado para añadir a las exclusiones de aplicación de esta ley el alquiler de viviendas de temporada de carácter turístico.

Artículo 7.- Cambia su nombre e incluye un nuevo párrafo. Bajo el epígrafe «Condición y efectos frente a terceros del arrendamiento de viviendas» añade a su redacción anterior la exigencia de inscripción registral de los arrendamientos para que tengan efectos frente a terceros, siempre que éstos últimos hayan inscrito su derecho también en el Registro de la Propiedad.

No podemos despreciar la importancia de este pequeño apartado, que viene a dotar de mayor contenido a la posibilidad de inscripción ya prevista en el artículo 2.5 de la [Ley Hipotecaria \(RCL 1946, 886\)](#) (incluido precisamente por la LAU) por cuanto con base en la seguridad del tráfico jurídico se está reforzando el derecho del tercer adquirente de buena fe que hasta ahora podía encontrarse con la compra de una vivienda que ya estuviese alquilada sin conocerlo y viendo perjudicado su derecho de posesión.

A la vez, la inscripción protege al arrendatario frente a supuestos de pérdida del

derecho del arrendador previstos en el artículo 13.

Pero qué ocurre con los contratos existentes a la fecha de entrada en vigor de la [ley 4/2013 \(RCL 2013, 841\)](#) . Como establece la Disposición Transitoria Primera y resulta lógico, los contratos celebrados con anterioridad al 6 de junio de 2013 continúan rigiéndose por el régimen jurídico a ellos aplicable sin perjuicio de que por pacto entre las partes se puedan adaptar al contenido que marca la nueva Ley.

Sin embargo, el Preámbulo, en el penúltimo párrafo de su apartado II, establece que este nuevo régimen no creará «mengua alguna de los derechos ni del arrendador, ni del arrendatario» cuando el nuevo artículo 7.2 no sólo no hace referencia alguna al mantenimiento de esos derechos sino que precisamente está diciendo que el contrato no inscrito no prevalece frente a terceros adquirentes de buena fe (según el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, en relación con el 14 LAU). Se plantean aquí algunas interesantes cuestiones cuando el contrato no se ha inscrito en el Registro: el adquirente no vería perjudicado su derecho (relativamente, según veremos ahora) extinguiéndose el contrato de arrendamiento salvo pacto en contrario, en aplicación de lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 1571 del [Código Civil \(LEG 1889, 7\)](#) , de acuerdo a lo establecido en el segundo apartado del artículo 14 de la LAU.

Empero, la Ley permite que el arrendatario se mantenga en el uso de la vivienda durante tres meses con el fin de que pueda encontrar otra vivienda, así como exigir indemnización de daños y perjuicios al vendedor. Por tanto, no queda muy claro el mantenimiento de los derechos que pretende el Preámbulo, dándose además a entender que la conveniencia de inscribir el arrendamiento también cae del lado del vendedor para evitar esa indemnización.

Además, en este caso de arrendamiento no inscrito, y si el vendedor nada dice al comprador sobre la existencia del contrato, éste también podría actuar contra el vendedor por los perjuicios que la imposibilidad de entrar en la inmediata posesión de la vivienda le producirían.

Artículo 9.- Respecto al plazo mínimo de duración del contrato y como adelantamos anteriormente, el citado artículo reduce de cinco a tres años dicho período. Por otra parte, el apartado 3 modifica el régimen de rescisión del contrato por necesidad de ocupación de la vivienda del arrendador o de su familia en el sentido de que en vez de tenerse que establecer la inaplicación de la prórroga obligatoria en el mismo contrato, ahora se permite al arrendador comunicar dicha circunstancia posteriormente, pero siempre que haya transcurrido al menos el primer año de duración del contrato. Este cambio normativo tiene dos importantes lecturas; por un lado se libera al arrendador de la obligación de hacer una previsión de necesidades de la vivienda en el momento de firmar el contrato, y que en muchas ocasiones tenía que ser a largo plazo (cinco años) y por otra parte se otorga cierta seguridad al arrendatario en el uso de la vivienda al ofrecerle al menos un año de posesión.

El preaviso al arrendatario deberá realizarse con dos meses de antelación al

momento en que se necesite la vivienda salvo que se llegue a un acuerdo diferente entre las partes en virtud de la cláusula general de libertad de pactos.

En su nuevo apartado 4 el legislador incluye una previsión que salva muchas situaciones problemáticas producidas hasta ahora. En el caso de arrendamiento de fincas no inscritas se prevé la duración mínima de tres años cuando el arrendatario haya actuado de buena fe contratando con quien aparenta ser el propietario, «en virtud de un estado de cosas cuya creación sea imputable al verdadero propietario», si bien se mantiene la facultad de no renovación del contrato una vez transcurrido el periodo mínimo de tres años. También se establece que Si el arrendador enajenase la vivienda «arrendada, se estará a lo dispuesto en el artículo 1571 del Código Civil. Si fuere vencido en juicio por el verdadero propietario, se estará a lo dispuesto en el citado artículo 1571 del Código Civil, además de que corresponda indemnizar los daños y perjuicios causados».

Artículo 10.- En cuanto a la prórroga tácita del contrato, este artículo ahora establece una importante novedad, por cuanto lo que antes esa prórroga era hasta tres años ahora queda en uno solo, agregando que dicha prórroga también se podrá oponer frente a terceros en el caso de los contratos inscritos.

Se liberaliza la posibilidad de desistimiento del contrato siempre que hubieran transcurrido seis meses de vigencia, reduciendo además el preaviso de 60 a 30 días. Como sabemos, el texto anterior sólo permitía el desistimiento en los contratos de duración pactada superior a los cinco años cuando se había cumplido dicha duración, si bien en la práctica nada se oponía a que en cualquier momento el arrendatario pudiera dar por finalizada la vigencia del contrato, sin perjuicio de las indemnizaciones que en su caso correspondiese.

Artículo 13.- Este artículo regula los casos de resolución del derecho del arrendador por 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 apartado primero establecía antes de la reforma que si durante los cinco primeros años de duración del contrato el derecho del arrendador quedaba resuelto por esas causas, el arrendatario podía continuar en el uso de la vivienda hasta que se cumpliesen los cinco años. Ahora se incluyen dos importantes modificaciones; la primera elimina el plazo que aseguraba el derecho del arrendatario, con lo que el contrato quedará extinguido en el momento en el que lo haga el derecho del arrendador; y la segunda y obvia, quedan exceptuados de esa extinción los arrendamientos inscritos.

Finalmente, se prevé el supuesto de contratos realizados por quienes gocen de otros derechos distintos al propietario, como el usufructuario, superficiario u otros. En estos casos el contrato se extingue cuando lo haga el derecho del arrendador.

Artículo 15.- En cuanto a la subrogación en la posición del arrendatario en casos de nulidad matrimonial, separación o divorcio, el nuevo artículo 15 incluye como novedades que se sustituye la referencia a la atribución de dicho uso de acuerdo con el Código Civil por una cláusula general a favor de la legislación civil. Por otro

lado, se mejora la seguridad de esa nueva relación contractual al establecerse que el cónyuge beneficiario del uso de la vivienda pasa a ser titular del contrato cuando el otorgamiento de dicho uso sea permanente o supere el plazo contractual del arrendamiento.

Artículo 17.- Una medida a favor de la reforma y rehabilitación de viviendas arrendadas es la establecida en su nuevo apartado 5 al permitir que las partes, libremente, acuerden una compensación total o parcial de la renta a cambio de la realización por el arrendatario de dicho tipo de obras, incluyendo la previsión de que en caso de no cumplirse dicho compromiso se pueda resolver el contrato, además de permitir obligar al arrendatario a retrotraer la vivienda a su estado anterior por obras no consentidas, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 23.2. Finalmente, se añade que el arrendatario no tendrá derecho a compensación adicional cuando se resuelva el contrato.

Como se ve, con esta medida se trata principalmente de favorecer la realización de obras de acondicionamiento y mejora dentro de un parque inmobiliario de alquiler bastante envejecido al resultar inviable en muchas ocasiones realizar dichas reformas por el coste que suponía para el arrendatario sin la garantía de obtener una compensación a cambio.

Artículo 18.- Por lo que respecta a la actualización de la renta, el artículo 18.1 disponía su obligatoriedad durante los cinco primeros años de duración del contrato y ahora se ha liberalizado totalmente esa posibilidad de actualización, precisando que la misma se regirá por lo que las partes libremente determinen, en consonancia con la regla que ahora viene siendo general.

Artículo 23.- Concordando con lo anterior, también se modifica este artículo, relativo a las obras realizadas por el arrendatario, impidiendo en cualquier caso las obras que supongan una «disminución en la estabilidad o seguridad de la vivienda» con o sin consentimiento del arrendador.

Artículo 24.- Con el fin de favorecer la realización de obras de adaptación de la vivienda para personas con discapacidad (la nueva redacción sustituye la palabra minusválido por discapacitado) ahora se habla tanto de obras como de actuaciones, con lo cual se amplía el contenido de este artículo, si bien será necesario interpretar qué ha querido decir el legislador con el término actuación. Si nos fijamos, por ejemplo, en lo establecido en la ley de Haciendas Locales ([Real Decreto Legislativo 2/2004 \[RCL 2004, 602, 670\]](#)) para el impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, se entenderían incluidas las instalaciones, como por ejemplo una rampa de acceso o una silla elevadora para salvar una escalera y que no requieran obra. En resumen, entendemos que lo que pretende el legislador al introducir el concepto actuaciones es, como indicábamos, permitir la utilización de todos los medios que la técnica actual o futura pone a disposición de las personas con discapacidad para salvar los obstáculos arquitectónicos y que cada vez requieren la ejecución de menos obras en el sentido estricto de la palabra.

Pero tampoco hemos de olvidar que este precepto no solamente se aplica a favor

de personas con discapacidad sino que por una parte se limita a las obras o actuaciones que se realicen en el interior de la vivienda, y por otro lado se amplía su ámbito subjetivo de aplicación también a las personas mayores de 70 años, sea el arrendatario, su cónyuge, pareja o familiar, añadiendo además que han de convivir de manera permanente (lo cual es lógico para justificar la ejecución de esas modificaciones) y limitándolas a aquellas que no afecten a los elementos o servicios comunes del edificio ni provoquen una merma en su estabilidad o seguridad.

Artículo 25.- En consonancia con la regla de libertad de pactos se ha eliminado la prohibición de renunciar al tanteo y retracto en contratos inferiores a cinco años, con lo que ahora podrá acordarse para contratos de cualquier duración, incluyéndose la necesidad de que el arrendador comunique la intención de vender la vivienda con una antelación mínima de 30 días al momento en que se formalice el contrato de compraventa.

Artículo 27.- La ley 4/2013 añade un nuevo apartado 4, que regula los supuestos de incumplimiento de las obligaciones contractuales. Tiene gran importancia por cuanto, para los contratos inscritos en el Registro de la Propiedad en los que se haya estipulado su resolución en caso de impago de la renta y la inmediata restitución de la vivienda (recordemos que el artículo 27.2.a sigue manteniendo la opción de resolución del contrato en caso de falta de pago de la renta o de cualquier cantidad similar) se prevé que dicha resolución contractual tendrá también efectos inmediatos desde el momento en que se haya hecho un requerimiento judicial o notarial de pago en el domicilio indicado en la inscripción registral a estos efectos y no se haya contestado en el plazo de 10 días hábiles o bien se acepte la resolución, siempre que dicha contestación se haya realizado por el mismo medio, notarial o judicial.

Insistimos en la importancia de esta norma por cuanto trata de agilizar la resolución del contrato por impago, desgraciadamente tan frecuente en España, así como la cancelación de la inscripción registral, otorgando un soporte documental -título suficiente- para instar el lanzamiento en caso de que no se deje efectivamente la vivienda, permitiendo, al menos en teoría, un lanzamiento mucho más rápido y el acortamiento de los hasta ahora engorrosos procesos judiciales de desahucio.

Artículo 35.- Se agrega a las causas de resolución de pleno derecho del contrato el supuesto del artículo 27.2.d): «La realización de daños causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas por el arrendador cuando el consentimiento de éste sea necesario»

Modificaciones de la [ley 1/2000 \(RCL 2000, 34, 962 y RCL 2001, 1892\)](#) , de enjuiciamiento civil .-

Resulta obvio que si el legislador ha querido agilizar el mercado de vivienda en alquiler y mejorar uno de sus aspectos más controvertidos, como es el procedimiento de desahucio, haya previsto ciertas modificaciones de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y que se centran en los procesos de desahucio por falta de

pago de la renta, que por otro lado son también los más habituales en la práctica diaria en este ámbito, si bien en este apartado las modificaciones son más bien puntuales.

Artículo 440.- Al margen de algunas correcciones del texto de la Ley destacaremos la novedad incluida en el artículo 440.3, dentro del Título III, regulador del juicio verbal de desahucio, al considerar directamente consentida la resolución del contrato cuando no haya oposición al requerimiento de pago. También es importante señalar que cuando no se atendía el requerimiento de pago o no se comparecía en el juicio, el Secretario judicial dictaba decreto dando por terminado el juicio y trasladándolo al demandante para que solicitase la ejecución. Pues bien, ahora se ha eliminado este requisito y con el decreto se puede llevar a cabo directamente el lanzamiento en la fecha que se haya establecido, con lo cual se elimina un trámite que podría considerarse innecesario por cuanto se obligaba al arrendador a impulsar el procedimiento y su normal terminación a través del lanzamiento cuando claramente el demandado no tenía ninguna intención de resolverlo por otros medios.

En caso de que el demandado desaloje voluntariamente la vivienda tras su requerimiento pero no pague las cantidades adeudadas, el decreto por el que se da por terminado el procedimiento dejará ahora sin efecto la diligencia de lanzamiento salvo que el demandante solicite su mantenimiento para que se levante acta sobre el estado en el que ha quedado la vivienda, manteniendo la posibilidad de solicitar el despacho de ejecución en cuanto a la cantidad reclamada. En ambos casos se impondrán las costas al demandado, incluyendo las rentas devengadas posteriormente a la presentación de la demanda hasta que se entregue efectivamente la posesión de la vivienda al arrendador, previendo la norma que la base de la renta será la correspondiente a la última mensualidad reclamada al presentar la demanda.

Concluye este apartado 3 con la posibilidad de que se celebre la vista en la fecha señalada cuando el demandado se opusiera al requerimiento.

Artículo 497.- Incluye en su apartado 3 la no necesidad de publicación de edictos en el Boletín Oficial en los procedimientos de desahucio se les acumule la acción de reclamación de rentas y cantidades debidas.

Artículo 703.- Su apartado 1 ahora permite que sea un solo funcionario con categoría de gestor el que lleve a cabo la práctica del lanzamiento. Dicho funcionario deberá ser autorizado por el secretario judicial y tendrá el carácter de autoridad en el sentido de poder solicitar el auxilio de la fuerza pública en caso de que sea necesario.

Creación del Registro de sentencias firmes de impagos de rentas de alquiler

.-

A modo de registro de morosos, en él se inscribirán tanto las sentencias firmes como los laudos arbitrales que declaren el impago de rentas, y al que podrán acudir

los propietarios mediante una propuesta de contrato de alquiler.

La duración máxima de la inscripción será de seis años y se podrá cancelar por el deudor una vez acreditado el pago de la deuda en el correspondiente procedimiento. En cualquier caso dicho registro y su acceso se deben atener a la [Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre \(RCL 1999, 3058\)](#) , de Protección de Datos de Carácter Personal.

Conclusiones .-

Si bien no se hace una reforma en profundidad podemos decir que se establecen importantes modificaciones tanto en la [Ley de Arrendamientos Urbanos \(RCL 1994, 3272 y RCL 1995, 1141\)](#) como en la [Ley de Enjuiciamiento Civil \(RCL 2000, 34, 962 y RCL 2001, 1892\)](#) , que tratan de favorecer el mercado de alquiler, donde debemos destacar la reducción de cinco a tres años y de tres a uno en la duración mínima del contrato o de la prórroga respectivamente, a voluntad del arrendatario; la protección del arrendatario y del tercero adquirente a través del reforzamiento de la inscripción del contrato en el Registro de la Propiedad y de su régimen jurídico; las modificaciones al régimen de obras de mejora y rehabilitación de la vivienda; y finalmente la agilización del procedimiento judicial de desahucio.

No obstante, la tradición española de buscar vivienda en propiedad frente al arrendamiento, con los índices comparativos con el resto Europa que hemos mencionado al comienzo de este comentario, no va a cambiar demasiado, en nuestra opinión, a pesar de la buena fe del legislador. En cualquier caso, esperamos que las novedades incluidas en la [ley 4/2013 \(RCL 2013, 841\)](#) animen tanto a propietarios como a posibles arrendatarios a cambiar en lo posible la situación.
