

Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas [BOE n.º 134, de 5-VI-2013]

Alquiler de viviendas

1. El propósito de la norma

La política de vivienda de la presente legislatura presenta como uno de sus ejes fundamentales el fomento del mercado de alquiler de viviendas. En España sólo un pequeño porcentaje de la población reside en régimen de arrendamiento a pesar de que existen millones de viviendas vacías y la Ley 4/2013, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas (en adelante LMAV), persigue el propósito de convertir el mercado del alquiler en una alternativa eficaz al mercado de propiedad. Para conseguir tal finalidad, refuerza la posición jurídica de los arrendadores en detrimento de la de los arrendatarios. Esta circunstancia ha propiciado ya señaladas críticas que denuncian una falta de sensibilización con la dimensión social del asunto de la «vivienda». En cualquier caso, debe admitirse que muchas de las disposiciones protectoras del inquilino que ahora resultan suprimidas o atenuadas influían en la renuencia de los propietarios de viviendas para ofertarlas en arrendamiento; y que será necesario esperar un tiempo prudencial para valorar los efectos de la nueva regulación en el mercado de alquiler. También ha de aceptarse que las políticas públicas en materia de vivienda dirigidas a los colectivos más necesitados, ciertamente debilitadas en el actual contexto de contención del gasto público (cfr. Disposición Adicional Segunda LMAV), son compatibles con la modificación de la normativa sobre arrendamiento.

Como es sabido, existen antecedentes normativos recientes dirigidos en alguna medida a dinamizar el mercado de alquiler, especialmente centrados en la agilización de los procesos de desahucio. Ahora bien, la LMAV realiza una reforma integral del régimen jurídico del arrendamiento de vivienda, a través de la modificación sustancial de la [Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos](#) [BOE n.º 282, de 25-XI-1994], en adelante LAU, y de aspectos más puntuales de la [Ley 1/2000, de 7 de enero, de enjuiciamiento civil](#) [BOE n.º 7, de 8-I-2000]. Además, faculta al Ministerio de Fomento para articular instrumentos de colaboración que le permitan obtener información sobre contratos de arrendamiento de vivienda (Disposición Adicional Primera LMAV) y crea un Registro de Sentencias Firmes de Impago de Rentas de Alquiler para ofrecer información sobre el riesgo que supone arrendar inmuebles a personas con precedentes de impago de renta (artículo 3 LMAV).

Si bien, inicialmente, el [Proyecto de Ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas, de 7 de septiembre de 2012](#) [BOCG 10-A-21-1] contemplaba medidas de carácter fiscal para incentivar el mercado del alquiler, las mismas fueron introducidas (vía enmienda) en la [Ley 16/2012, de 27 de diciembre, que adopta](#)

[diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica](#) [BOE n.º 312, de 28-XII-2012].

La nueva regulación sólo se aplica a los contratos celebrados tras su entrada en vigor (Disposición Transitoria Primera LMAV), de modo que se complica el panorama normativo. Coexisten ahora en nuestro ordenamiento contratos sometidos al [Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de arrendamientos urbanos](#) [BOE n.º 311, de 29-XII-1964], al régimen previsto por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre antes de la LMAV y al establecido por aquélla tras la reciente modificación. Por su parte, los procesos en tramitación siguen rigiéndose por la legislación procesal anterior (Disposición Transitoria Segunda LMAV).

2. Modificaciones relevantes de la Ley de Arrendamientos Urbanos

La primera modificación (probablemente superflua conforme a una buena técnica jurídica) afecta al ámbito de aplicación de la LAU. Para evitar que el uso del alojamiento privado como turismo implique situaciones de intrusismo y competencia desleal (afirma el preámbulo de la LMAV), quedan expresamente excluidos los contratos comercializados o promocionados en canales de oferta turística para que queden sometidos a la normativa sectorial o, en su defecto, se les aplique el régimen de los arrendamientos de temporada.

En segundo término, se refuerza la autonomía negocial de las partes, lo que implica la supresión de algunas normas hasta ahora imperativas y tuitivas del arrendatario. Destaca la posibilidad de que la renta sea actualizada en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, en los términos pactados por las partes (hasta ahora sólo se permitía actualizar la renta durante los cinco primeros años de duración del contrato conforme a las variaciones del IPC). Por otro lado, se permite libremente la renuncia del arrendatario al derecho de adquisición preferente (antes sólo era posible en contratos de duración pactada superior a cinco años). Además, se faculta al arrendador para exigir inmediatamente al arrendatario que realiza obras no consentidas (que afecten a la estabilidad o seguridad de la vivienda) la reposición de las cosas al estado anterior, sin necesidad de esperar a la conclusión del contrato (en caso de no optar por la resolución), tal como imponía hasta ahora la Ley.

La LAU mantiene un buen número de preceptos imperativos cuyo objetivo es la salvaguarda del derecho de vivienda del arrendatario, pero los más relevantes le dispensan ahora una protección menor. Un asunto de gran trascendencia es el de la duración mínima por vía de prórroga anual forzosa (para el arrendador) del arrendamiento, que se reduce de cinco a tres años; manteniéndose esa duración mínima en el supuesto de finca no inscrita, cuando concurren los requisitos de protección de la apariencia jurídica. Al mismo tiempo, la duración de la prórroga tácita pasa de tres a un año. La modificación del régimen de prórroga forzosa se acompaña de una ampliación de la excepción legal a la misma, cuando el arrendador necesita la vivienda para destinarla a «vivienda permanente» propia o de los familiares de primer grado (de

consanguinidad o por adopción) o del cónyuge en supuestos de sentencia firme de separación, nulidad o divorcio: procede transcurrido el primer año de duración del contrato, sin necesidad de hacer, como ocurría antes, expresa previsión a la «necesidad» en el propio contrato.

Otro tema de gran calado en el que resulta mermada la protección del arrendatario es de la oponibilidad del arrendamiento frente a terceros. A través de una regulación no demasiado precisa (y algo dispersa) se establece el principio de inoponibilidad del arrendamiento no inscrito: procede la extinción del mismo en caso de enajenación de la vivienda a adquirente de buena fe o de extinción del derecho de propiedad del arrendador por otras causas. Sin embargo, inscrito el arrendamiento, el adquirente (o el nuevo propietario) se subroga en los derechos y obligaciones del arrendatario y queda sometido al régimen de duración mínima y prórroga tácita. La nueva situación implica un cambio relevante pues, antes, el adquirente de buena fe (o el nuevo propietario) quedaba sometido al régimen de duración mínima de cinco años, aun cuando el arrendamiento no se hubiera inscrito.

Otra modificación, en beneficio del arrendador, es la regulación (*ex novo*) de la condición resolutoria por impago de renta que, en caso de arrendamiento inscrito, opera la resolución de pleno derecho (y procede la cancelación registral) si media requerimiento de pago judicial o notarial, sin que se produzca en el plazo de diez días contestación diversa a la aceptación de la resolución.

Aunque, en líneas generales, la nueva regulación implica un empeoramiento de la posición del arrendatario, hay algunas novedades en sentido contrario. Así, en primer término, destaca la facultad de aquél de desistir del contrato una vez que hayan transcurrido al menos seis meses, comunicándolo al arrendador con una antelación mínima de treinta días. En tal caso, sólo procede indemnización (una mensualidad de renta por cada año que quede por cumplir) si las partes lo pactan así en el contrato. Mejora así notablemente la posición del inquilino que, hasta el momento, sólo podía desistir en los contratos de duración superior a cinco años (y cuando habían transcurrido esos cinco). Resulta igualmente interesante la posibilidad de que las partes acuerden que, durante un plazo determinado, la obligación de pago de la renta se reemplace total o parcialmente por el compromiso del arrendatario de rehabilitar o reformar el inmueble. Por otro lado, se extiende la protección dispensada al arrendatario con discapacidad (con relación a la adaptación de la vivienda) al arrendatario con edad superior a setenta años. Finalmente, se prevé que el cónyuge a quien se haya atribuido el uso de la vivienda de forma permanente o en plazo superior al que reste por cumplir del contrato pase a ser titular del mismo (antes sólo se afirmaba su derecho a continuar en el uso de la vivienda).

3. Modificación de la Ley de Enjuiciamiento Civil

La agilización del proceso de desahucio se había abordado en diversas reformas de la anterior legislatura. Así, en la [Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios](#) [BOE n.º 283, de 24-XI-2009]; y en la [Ley 37/2011, de 10 de octubre, de medidas de agilización procesal](#) [BOE n.º 245, de 11-X-2011]. La LMAV modifica diversos preceptos de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, para vincular el lanzamiento a la falta de oposición del demandado. Si éste no atiende el requerimiento de pago o no comparece para oponerse o allanarse, el secretario judicial dictará decreto dando por terminado el juicio y se producirá el lanzamiento. Se modifica así el sistema anterior que impedía señalar el lanzamiento hasta que no se supiera si la vista se había celebrado o no.

MARÍA JOSÉ VAQUERO PINTO
Profesora Contratada Doctora de Derecho Civil
Universidad de Salamanca
chevaq@usal.es