

NOTA INFORMATIVA A CLIENTES 03/2013

El pasado 6 de junio entró en vigor la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, («Ley 4/2013»), que introduce modificaciones en nuestra legislación arrendaticia, con el fin de *«flexibilizar el mercado del alquiler para lograr la 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»*, como así se indica en su Exposición de Motivos.

I) Modificaciones en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos («LAU»).

La Ley 4/2013 introduce las siguientes modificaciones en la LAU:

- Sin perjuicio del carácter imperativo de los Títulos I y IV de la LAU, respecto a los arrendamientos de viviendas, los mismos se regirán por lo que pacten las partes, *«en el marco de lo establecido en el Título II»*, y supletoriamente por lo dispuesto en el Código Civil, (art. 4.2), modificándose el régimen establecido hasta el momento de Ley-voluntad de las partes-Código Civil.

Se introducen dos nuevos apartados en el art. 4: el 5º, por el que las partes podrán someter las controversias dimanantes del arrendamiento a **arbitraje o mediación**, conforme a lo regulado en las respectivas normativas reguladoras; y el 6º, por el que se prevé que las partes puedan señalar una dirección electrónica donde realizar las notificaciones previstas en la LAU, *«siempre que se garantice la autenticidad de la comunicación y de su contenido y quede constancia fehaciente*

GAY CANO & PALACÍN RAMOS ABOGADOS, SOCIEDAD CIVIL PROFESIONAL

*La presente circular tiene carácter informativo y no constituye asesoramiento jurídico.
Reservados todos los derechos y/o transmisión por cualquier medio o sistema, salvo autorización expresa.*

GAY CANO
&
PALACÍN RAMOS
Abogados

de la remisión y recepción íntegras y del momento en que se hicieron».

- Se introduce el punto 2 en el art. 7, por el que se establece que para que los arrendamientos concertados sobre fincas urbanas sean oponibles, en su caso, frente a terceros, deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad en todo caso.
- En el art. 9.1 se sustituye la previsión que se hacía a los arrendamientos por plazo inferior a 5 años, por **3 años**; por tanto, si un arrendamiento se celebra por plazo inferior a 3 años, llegado el vencimiento contractualmente pactado, el arrendamiento se prorrogará anualmente hasta alcanzar los 3 años, salvo que medie denuncia del arrendatario al arrendador, manifestando su intención de no prorrogar el contrato, con un plazo de preaviso de 30 días, como mínimo, a la fecha de terminación del contrato o cualquiera de sus prorrogas.

Asimismo, el art. 9.3 prevé que no procederá la prórroga obligatoria si, transcurrido el primer año de duración del arrendamiento, el arrendador comunica al arrendatario, con un plazo de preaviso de, al menos, 2 meses, que tiene la necesidad de ocupar la vivienda arrendada para destinarla a su vivienda permanente para sí o sus familiares de primer grado por consanguinidad o adopción, o para su cónyuge, (en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial), estando el arrendatario obligado a la entrega de la vivienda arrendada.

En cambio, si transcurren 3 meses desde el desalojo del arrendatario indicado en el párrafo anterior, sin que el arrendador, (o las personas a él vinculadas relacionadas en el art. 9.3 LAU), haya ocupado la vivienda arrendada, el arrendatario puede optar, bien por ser repuesto en el uso y disfrute del bien por un nuevo periodo de 3 años, (respetando

GAY CANO & PALACÍN RAMOS ABOGADOS, SOCIEDAD CIVIL PROFESIONAL

*La presente circular tiene carácter informativo y no constituye asesoramiento jurídico.
Reservados todos los derechos y/o transmisión por cualquier medio o sistema, salvo autorización expresa.*

GAY CANO
&
PALACÍN RAMOS
Abogados

el resto de pactos contractuales al tiempo del desalojo), con la indemnización correspondiente a los gastos del desalojo, bien por una indemnización por importe equivalente a una mensualidad por cada uno de los años que quedaran por cumplir hasta completar los 3, (Párrafo 2º del art. 9.3 LAU).

Finalmente, se introduce el punto 4 al art. 9, por el que se regulan los arrendamientos de vivienda sobre fincas no inscritas en el Registro de la Propiedad, estableciéndose que durarán también 3 años, cuando el *«arrendatario haya concertado de buena fe con la persona que parezca ser propietaria»*.

- El art. 10 LAU ha sido modificado, al reducir la prórroga del contrato de arrendamiento a 1 año, en lugar de los 3 años previstos anteriormente, siempre y cuando hayan transcurrido los 3 años de duración y ninguna de las partes haya notificado a la otra, con un preaviso de 30 días, su intención de no renovarlo.
- Se modifica el art. 11 LAU, que regula el derecho de desistimiento del arrendatario, que podrá ejercitar *«una vez hayan transcurrido al menos seis meses, siempre que se lo comunique al arrendador con una antelación mínima de treinta días»*.
- El segundo párrafo del art. 13.1 LAU establece que el arrendamiento no se extinguirá, aunque el derecho del arrendador quede resuelto, por ejemplo, por una ejecución hipotecaria, siempre y cuando esté inscrito en el Registro de la Propiedad, con anterioridad al derecho que determine la resolución del derecho del arrendador.
- En caso de que la vivienda arrendada, inscrita en el Registro de la Propiedad, fuera transmitida a un tercero de buena fe,

GAY CANO & PALACÍN RAMOS ABOGADOS, SOCIEDAD CIVIL PROFESIONAL

*La presente circular tiene carácter informativo y no constituye asesoramiento jurídico.
Reservados todos los derechos y/o transmisión por cualquier medio o sistema, salvo autorización expresa.*

GAY CANO
&
PALACÍN RAMOS
Abogados

(art. 34 Ley Hipotecaria), el adquirente sólo quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador si el arrendamiento estaba inscrito en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la transmisión, (art. 14.1 LAU).

En caso de que la finca transmitida no estuviera inscrita en el Registro, el adquirente tiene derecho a que *«termine el arriendo vigente al verificarse la venta»*, (art. 1571 Código Civil), pudiendo, en su caso, el arrendatario exigir continuar en el arrendamiento durante 3 meses, abonando la renta correspondiente, y, además, exigir al vendedor una indemnización por los daños y perjuicios que se le causen, (art. 14.2 LAU).

- Se introduce en el art. 17 LAU, el apartado 5, por el que se prevé que las partes pueden pactar libremente sustituir la renta arrendaticia correspondiente a un determinado plazo por el *«compromiso del arrendatario de reformar o rehabilitar el inmueble»* en los términos y condiciones que las partes acuerden, y sin derecho de compensación a favor del arrendatario por la realización de dichas obras al término del arrendamiento.
- Se modifica el apartado 2 del art. 20 LAU, referente a los gastos generales a cargo del arrendatario, estableciéndose que durante los 3 primeros años del arrendamiento, dichos gastos, (a excepción de los tributos), sólo podrán incrementarse anualmente y por acuerdo de las partes, *«y nunca en un porcentaje superior al doble de aquel en que pueda incrementarse la renta conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del art. 18»*.
- Se incluye en el art. 25 LAU, que regula el derecho de adquisición preferente a favor del arrendatario, el apartado 8 que prevé que las partes puedan pactar la renuncia del

GAY CANO & PALACÍN RAMOS ABOGADOS, SOCIEDAD CIVIL PROFESIONAL

*La presente circular tiene carácter informativo y no constituye asesoramiento jurídico.
Reservados todos los derechos y/o transmisión por cualquier medio o sistema, salvo autorización expresa.*

GAY CANO
&
PALACÍN RAMOS
Abogados

arrendatario a dicho derecho, en cuyo caso, el arrendador deberá comunicar al arrendatario su intención de vender la vivienda arrendada, con una antelación mínima de 30 días a la fecha de formalización del contrato de compraventa.

- Finalmente, en el art. 27 LAU, referente al incumplimiento de obligaciones, se incorpora un nuevo apartado 4, que por su transcendencia, en caso de arrendamientos inscritos en el Registro de la Propiedad, os transcribimos íntegramente:

«4. 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 diez días hábiles siguientes, o conteste aceptando la resolución de pleno derecho, todo ello por medio del mismo juez o notario que hizo el requerimiento.

El título aportado al procedimiento registral, junto con la copia del acta de requerimiento, de la que resulte la notificación y que no se haya contestado por el requerido de pago o que se haya contestado aceptando la resolución de pleno derecho, será título suficiente para practicar la cancelación del arrendamiento en el Registro de la Propiedad.

Si hubiera cargas posteriores que recaigan sobre el arrendamiento, será además preciso para su cancelación justificar la notificación fehaciente a los titulares de las mismas, en el domicilio que obre en el Registro, y acreditar la consignación a su favor ante el mismo notario, de la fianza prestada por el arrendatario».

GAY CANO & PALACÍN RAMOS ABOGADOS, SOCIEDAD CIVIL PROFESIONAL

*La presente circular tiene carácter informativo y no constituye asesoramiento jurídico.
Reservados todos los derechos y/o transmisión por cualquier medio o sistema, salvo autorización expresa.*

GAY CANO
&
PALACÍN RAMOS
Abogados

En el supuesto de que existieran cargas posteriores sobre el arrendamiento, inscritas en el Registro de la Propiedad, las mismas se abonarían, en su caso, con cargo a la fianza arrendaticia.

II) Registro de sentencias firmes de impagos de rentas de alquiler.

El art. 3 de la Ley 4/2013 establece que la creación de un Registro de sentencias firmes de impagos de rentas de alquiler, cuya organización y funcionamiento se regulará mediante real decreto a elaborar con posterioridad.

Los Secretarios judiciales y, en su caso, los órganos de arbitraje, deberán comunicar a dicho Registro, los datos de las personas que hayan sido condenadas por sentencia firme en un procedimiento de desahucio, o por laudo arbitral, respectivamente. (Apartados 2 y 3 del art. 3 Ley 4/2013).

Los propietarios de inmuebles que deseen formalizar un contrato de arrendamiento, podrán acceder a la información obrante en el citado Registro, debiendo presentar al efecto una copia de la propuesta de contrato de arrendamiento en la que se identifique al eventual arrendatario, (Apartado 4 del art. 3 Ley 4/2013).

Las personas que, en su caso, hubieren sido incluidas en dicho Registro, podrán instar la cancelación de sus datos cuando hubieran satisfecho la deuda a la que vinieren condenados en virtud de procedimiento judicial de desahucio o arbitral. No obstante, los datos figurarán en el Registro durante un plazo máximo de 6 años, procediéndose a su cancelación automática a la finalización de dicho plazo, (Apartado 5 de la Ley 4/2013).

Finalmente, la Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/2013, establece que los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de dicha Ley, (es decir, con anterioridad al 6 de junio de

GAY CANO & PALACÍN RAMOS ABOGADOS, SOCIEDAD CIVIL PROFESIONAL

*La presente circular tiene carácter informativo y no constituye asesoramiento jurídico.
Reservados todos los derechos y/o transmisión por cualquier medio o sistema, salvo autorización expresa.*

GAY CANO
&
PALACÍN RAMOS
Abogados

2013), se regirán por el anterior régimen que les era de aplicación, sin perjuicio de que si media acuerdo de las partes, y no resulta contrario a las previsiones legales, los contratos preexistentes podrán adaptarse al nuevo régimen dispuesto por la Ley 4/2013.

En Zaragoza, a 3 de julio del año 2013.

GAY CANO & PALACÍN RAMOS ABOGADOS, SOCIEDAD CIVIL PROFESIONAL

*La presente circular tiene carácter informativo y no constituye asesoramiento jurídico.
Reservados todos los derechos y/o transmisión por cualquier medio o sistema, salvo autorización expresa.*