

NOVEDADES INTRODUCIDAS POR LA LEY 4/2013, DE 4 DE JUNIO, DE MEDIDAS DE FLEXIBILIZACIÓN Y FOMENTO DEL MERCADO DEL ALQUILER DE VIVIENDAS EN LA LEGISLACIÓN ARRENDATICIA

Novedades introducidas por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado del Alquiler de Viviendas en la legislación arrendaticia

El 5 de junio de 2013 se publicó en el BOE la Ley 4/2013, de 4 de junio, de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado del Alquiler de Viviendas. Como su nombre indica, la nueva norma busca flexibilizar el mercado del alquiler en nuestro país. Con esta finalidad se ha venido a reforzar el principio de libertad de pactos, a acortar el periodo de duración obligatoria y a someter la oponibilidad del contrato de arrendamiento frente a tercero a los principios generales del sistema registral español.

El 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 (la “Ley 4/2013”) por la que se reformó la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (“LAU”), y algunos artículos de la Ley de Enjuiciamiento Civil (“LEC”) relativos a los procesos arrendaticios. La norma entró en vigor al día siguiente de su publicación en el *Boletín Oficial*, aunque contiene un régimen transitorio que modula su aplicación a los contratos suscritos y a los procedimientos iniciados con anterioridad.

Como indica su nombre, y se dice en el preámbulo, la norma nace con el objetivo de “flexibilizar el mercado del alquiler de vivienda” ante la constatación de que en España el porcentaje de personas que viven en viviendas de alquiler se sitúa en un 17% frente a la media de la Unión Europea, en que ese porcentaje se acerca al 30%. Datos como los anteriores llevan a la convicción de que en nuestro país el mercado del alquiler no es una alternativa válida frente al mercado de propiedad. Ante esa realidad, se asiste a una nueva reforma en materia de arrendamientos urbanos que sigue la senda liberalizadora que se inició con el Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica, y que continuó con la vigente LAU, con la que se continúa buscando ese “necesario equilibrio entre las necesidades de la vivienda en alquiler y las garantías que deben ofrecerse a los arrendadores para su puesta a disposición del mercado arrendaticio”.

Para el cumplimiento de la finalidad descrita, la Ley 4/2013 ha introducido una serie de reformas de naturaleza sustantiva que vienen a aumentar el ámbito de la autonomía privada en los contratos de

New developments introduced by Law 4/2013 of 4 June on measures to increase the flexibility of and promote the housing rental market

On 5 June 2013, Law 4/2013 of 4 June on measures to increase the flexibility of and promote the housing rental market was published in Spain's Official Gazette. As its title indicates, its purpose is to make the housing market more flexible in Spain. To this end, the principle of freedom of contract has been reinforced, the mandatory term has been reduced and the effects of lease contracts vis-à-vis third parties are subject to the general principles of the Spanish registration system.

arrendamiento de vivienda, a relajar el contenido de aquellas disposiciones que afectaban a su duración y a enfatizar el carácter personal del derecho del arrendatario al someter a inscripción registral su oponibilidad frente a terceros.

En materia procesal la reforma fundamental ya se produjo con Ley 37/2011, de 10 de octubre, de Medidas de Agilización Procesal, que vino a adaptar el juicio de desahucio a la estructura del proceso monitorio. Las modificaciones que ahora se introducen son fundamentalmente aclaraciones y mejoras cuya necesidad se ha puesto de manifiesto en la práctica de los procedimientos.

En este trabajo se analizan las reformas introducidas agrupadas en los siguientes bloques: (i) medidas sustantivas destinadas a flexibilizar el régimen de los contratos de arrendamiento; (ii) modificaciones en materia de publicidad registral y oponibilidad frente a terceros del contrato de arrendamiento en caso de transmisión de la vivienda arrendada; (iii) modificaciones en el ámbito de los procesos arrendaticios; y (iv) otras modificaciones.

1 · Medidas sustantivas destinadas a flexibilizar el régimen de los contratos de arrendamiento

Las medidas destinadas a flexibilizar el régimen de los contratos de arrendamiento pueden ser sistematizadas como sigue: (i) modificaciones que suponen un mayor protagonismo de la voluntad de las partes en el contrato de arrendamiento de vivienda; (ii) modificaciones que afectan al plazo de duración del contrato de arrendamiento de vivienda; y (iii) otras modificaciones.

1.1 · Modificaciones que suponen un mayor protagonismo de la voluntad de las partes en el arrendamiento de vivienda

Al regular el régimen jurídico aplicable a los distintos contratos de arrendamiento, el artículo 4 de la LAU establecía (i) la aplicación imperativa de sus títulos I y IV a todo contrato de arrendamiento; (ii) el sometimiento de los arrendamientos de vivienda a las normas del título II, y en lo no previsto, a la voluntad de las partes y supletoriamente a las normas del Código Civil; y (iii) el sometimiento de los arrendamientos para uso distinto al de vivienda a la voluntad de las partes, y en lo no previsto, a las disposiciones del título III y supletoriamente a las disposiciones del Código Civil. Con la reforma, el apartado 2 de este artículo 4 ha pasado a establecer que los contratos de arrendamiento de vivienda se registrarán *“por los pactos, cláusulas y condiciones determinados por la voluntad de las partes, en el marco de lo establecido en el Título II de la presente ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil”*.

La nueva dicción del artículo no permite concluir que las normas de este título II hayan perdido su carácter imperativo. Así se confirma al comprobar que la reforma no ha afectado al artículo 6 con el que se inicia este título, en el que se disponía, y se dispone, que serán nulas y se tendrán por no puestas aquellas previsiones contractuales que modifiquen en perjuicio del arrendatario o del subarrendatario las normas de este título II salvo en aquellos casos en los que la propia norma lo autorice.

Ahora bien, sí puede decirse que la nueva redacción ha querido destacar el papel de la autonomía privada y, de hecho, la Ley 4/2013 ha reformado alguno de los artículos de este título II para contemplar la posibilidad de determinados pactos de las partes antes no previstos, entre ellos, (i) la sustitución por tiempo determinado y de forma total o parcial de la obligación de pago de la renta por la obligación de reformar o rehabilitar el inmueble (art. 17.5 LAU); (ii) la actualización de renta durante el periodo de duración obligatoria, solo en defecto de pacto, la actualización se realizará en función de la variación del índice de precios al consumo (art. 18 LAU); y (iii) la renuncia del arrendatario a los derechos de tanteo y retracto, incluso, cuando se trate de contratos de arrendamiento pactados por un plazo inferior a la duración mínima obligatoria (art. 25 LAU).

Fuera de este título II puede destacarse la positivización expresa del pacto de las partes para someter a

mediación o arbitraje aquellas controversias que por su naturaleza sean susceptibles de resolución a través de estos medios alternativos de solución de conflictos (art. 4.5 LAU), y la previsión de que las partes puedan señalar una dirección electrónica para realizar las notificaciones previstas en la legislación arrendaticia *“siempre que 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 realizaron”* (artículo 4.6 LAU).

A propósito de esta última previsión, puede destacarse que las garantías que se exigen para que la notificación pueda reputarse realizada coinciden con las previstas en los artículos 135.5 y 162.2 de la LEC para las notificaciones electrónicas que se practiquen desde las oficinas judiciales. En cualquier caso, y aunque la norma hace hincapié en la necesidad de constancia fehaciente de la remisión y de la recepción de la comunicación, lo importante es acreditar la recepción, a cuyo efecto debiera ser suficiente el acuse de recibo que el sistema genera automáticamente cuando se tiene activado este servicio. Se recomienda por ello que cuando en el contrato de arrendamiento se incluyan direcciones de correo electrónico para la práctica de notificaciones, se incluya la obligación de las partes de activar el servicio de confirmación de la recepción de comunicación, de forma que la negativa a su activación produzca como efecto que la notificación deba tenerse por efectuada.

1.2 · Modificaciones que afectan al plazo de duración del contrato de arrendamiento de vivienda

Las reformas que afectan al plazo de duración del contrato de arrendamiento de vivienda son fundamentalmente tres: (i) la reducción del plazo de duración mínima y de la prórroga obligatoria; (ii) la flexibilización del régimen de recuperación de la vivienda para el caso de necesidad del arrendador; y (iii) la flexibilización del régimen del desistimiento.

1.2.1 La reducción del plazo de duración mínima y de la prórroga obligatoria del contrato de arrendamiento de vivienda

La LAU fijó el plazo de duración obligatoria del contrato de arrendamiento de vivienda en cinco años. De acuerdo con ello, si las partes pactaban un plazo de duración inferior, el contrato se prorrogaba obligatoriamente para el arrendador y potestativamente para el arrendatario por plazos anuales hasta alcanzar una duración mínima de cinco años. Si, transcurrido ese plazo de duración mínima, nin-

guna de las partes hubiese notificado a la otra con un mes de antelación su voluntad de no renovación, el contrato se prorrogaría por nuevos plazos anuales, obligatoriamente para el arrendador y potestativamente para el arrendatario, hasta un máximo de tres años. Con la reforma introducida en los artículos 9.1 y 10 de la LAU, el plazo inicial de duración obligatoria se reduce a tres años y el de la prórroga a uno.

Esa reducción de plazo ha supuesto la reforma de otras previsiones legales que consideraban a distintos efectos ese plazo inicial de duración mínima obligatoria de cinco años; así ocurre con (i) la renuncia de las partes al derecho de subrogación en caso de fallecimiento del arrendatario de vivienda, que ahora es posible en los contratos de duración superior a tres años (art. 16 LAU); (ii) la elevación de la renta por la realización de mejoras, que será posible en los arrendamientos de duración superior a tres años (art. 18 LAU); (iii) la limitación del incremento de la cantidad a abonar en concepto de gastos generales de la vivienda arrendada, que solo regirá durante los tres primeros años de duración del contrato (art. 20.2 LAU); y (iv) la actualización de la fianza, limitada solo durante los tres primeros años (art. 36 LAU).

1.2.2 La flexibilización del régimen de recuperación de la vivienda arrendada para el caso de necesidad del arrendador

En paralelo a la reducción de plazo contemplada, la Ley 4/2013 ha venido a flexibilizar la posibilidad de que el arrendador pueda recuperar la vivienda arrendada en caso de tener necesidad de ella durante el arriendo. Bajo el régimen anterior, el arrendador no quedaba vinculado por el plazo mínimo de duración del arrendamiento de vivienda si al tiempo de la celebración del contrato hacía constar en este de forma expresa su necesidad de ocupar la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí, para sus parientes en primer grado de consanguinidad o adopción o para su cónyuge en caso de sentencia firme de divorcio o nulidad matrimonial.

Hoy, con la nueva regulación, ya no se exige la necesidad de un pacto expreso en el contrato. Es suficiente con que este haya alcanzado la duración de un año y que el arrendador haya comunicado al arrendatario la necesidad que tiene de la vivienda con dos meses de antelación a la fecha en la que vaya a necesitarla.

Sin perjuicio de lo anterior, se mantiene la previsión de que, si en los tres meses siguientes a la extinción del contrato o efectivo desalojo, el arrendador o sus familiares no hubiesen procedido a la efectiva ocupación de la vivienda, el arrendatario tendrá derecho a ser repuesto en el uso y disfrute de la vivienda con indemnización de los gastos que le hubiese supuesto el desalojo o a ser indemnizado con una mensualidad de renta por cada año del contrato que restaren por cumplir. Si bien, en consonancia con el nuevo plazo de duración mínima, la reposición en el uso y disfrute será por un plazo de tres años y la indemnización será de una mensualidad de renta por cada año de contrato que reste por cumplir hasta completar tres.

1.2.3 La flexibilización del régimen del desistimiento del arrendatario

En línea con la relajación en los requisitos que afectan a la duración del contrato de arrendamiento, la Ley 4/2013 ha flexibilizado los requisitos para el desistimiento del arrendatario (art. 11 LAU). Ya no es necesario que se trate de un arrendamiento cuya duración haya superado el plazo mínimo obligatorio, será suficiente con que el arrendamiento haya alcanzado una duración mínima de seis meses, y el preaviso podrá cursarse con una antelación mínima de treinta días, rebajando también la exigencia anterior que requería al menos dos meses de antelación.

1.3 · Otras modificaciones

Bajo este epígrafe se agrupan un conjunto de reformas heterogéneas, ninguna de ellas de gran calado. Estas reformas afectan tanto a las normas generales como a las específicas de los arrendamientos de vivienda y para uso distinto al de vivienda.

Entre las normas generales se ha excluido de forma expresa del ámbito de aplicación de la LAU el alquiler privado de viviendas turísticas. Se persigue que este tipo de arrendamientos no escapen a la aplicación de las normas propias del sector turístico, por lo que se establece su sometimiento a la legislación turística de las Comunidades Autónomas y, a falta de legislación específica, al régimen propio del arrendamiento de temporada.

Entre las modificaciones que afectan al arrendamiento de vivienda merece destacar (i) la atribución del titular del contrato al cónyuge del arrendatario, a quien, en caso de crisis matrimonial, se le atribuye el uso de la vivienda arrendada con carácter per-

manente o por un tiempo superior al considerado en el contrato (art. 15 LAU); (ii) la prohibición expresa de que el arrendatario pueda realizar obras que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad de la vivienda (art. 23 LAU); y (iii) la asimilación de las situaciones de discapacidad y edad superior a setenta años al regular las obras de adaptación permitidas al arrendatario (art. 24 LAU).

En el ámbito del contrato de arrendamiento para uso distinto al de vivienda, la Ley 4/2013 incluye una única modificación, la del artículo 35, con la finalidad de introducir como causa de resolución de pleno derecho del contrato la realización dolosa de daños o la ejecución de obras no consentidas por el arrendador cuando su consentimiento resulte necesario.

2 · Modificaciones en materia de publicidad registral y oponibilidad frente a terceros del contrato de arrendamiento en caso de transmisión de la vivienda arrendada

Se trata de uno de los aspectos principales de la reforma. La inscripción del contrato de arrendamiento continúa siendo facultativa para las partes. Sin perjuicio de ello resultará necesaria para que el arrendatario pueda hacer valer sus derechos frente a un nuevo adquirente de la vivienda arrendada.

Con la regulación anterior se protegía al arrendatario de vivienda asegurando que su derecho estaría vigente por cinco años —el plazo de duración mínima— aunque durante ese periodo se vendiese la finca a un tercero que reuniese los requisitos para resultar protegido por el juego de la fe pública registral, o se extinguiese el derecho de propiedad del arrendador por causas previas o posteriores al contrato que, incluso, podían figurar inscritas, sin necesidad de que el arrendatario inscribiese su derecho.

Hoy, con la nueva regulación, en consonancia con el carácter personal que tiene el derecho del arrendatario se establece la regla general de que el contrato de arrendamiento urbano será oponible frente a terceros cuando esté inscrito en el Registro de la Propiedad (art. 7.2 de la LAU). Recuérdese que el contrato de arrendamiento es uno de los pocos derechos personales que tienen acceso a este Registro (artículo 2.5º de la Ley Hipotecaria).

Ello supone para los arrendamientos no inscritos el restablecimiento del tradicional principio *venta quitata renta*, de forma que (i) si la vivienda figura inscri-

ta, el tercer adquirente que reúna los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria solo quedará subrogado en el arrendamiento si este figura inscrito con anterioridad a la transmisión, en cuyo caso también será oponible el derecho del prórroga del artículo 10; y (ii) si la vivienda no figura inscrita, el comprador tendrá derecho a la finalización del arriendo —por remisión a la previsión del artículo 1571 del Código Civil—, y si el arrendador hace uso de este derecho, el arrendatario podrá exigir que se le permita continuar durante tres meses desde la notificación que al efecto le envíe al adquirente, y reclamar al vendedor, antiguo arrendador, que le indemnice los perjuicios que experimente.

Asimismo, la previsión de que los arrendamientos sobre vivienda ajena se prorrogarían por un periodo igual al plazo de duración mínima, cuando fueran concertados de buena fe con quien aparezca como propietario en el Registro de la Propiedad o parezca serlo por virtud de un estado de cosas cuya creación sea imputable al verdadero propietario, se reconduce a los casos de vivienda no inscrita (art. 9.4 LAU)

Las consecuencias de la no inscripción son más radicales en los casos del artículo 13 de la LAU, esto es, cuando el derecho del arrendador queda resuelto por el “*ejercicio de un 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*”. En todos estos casos, el contrato de arrendamiento quedará extinguido. La circunstancia de que el tercer adquirente pueda no reunir los requisitos necesarios para merecer la protección registral, según la nueva dicción del precepto, es irrelevante. La única excepción a la regla general de extinción se produce cuando el contrato de arrendamiento accede al Registro de la Propiedad antes que el derecho que determina la extinción del derecho de propiedad del arrendador.

Finalmente, se ha añadido un nuevo apartado 4 al artículo 27 de la LAU —dedicado a la resolución del contrato de arrendamiento de vivienda— que parece querer facilitar la extinción del contrato de arrendamiento inscrito en caso de falta de pago de la renta. Sin perjuicio de ello, el alcance práctico de la norma está por ver, ya que esta previsión de derecho sustantivo no va acompañada de ninguna reforma procesal que reduzca de algún modo los trámites procesales para recuperar la posesión de la finca arrendada si en el supuesto previsto el arren-

datario se resiste a entregar voluntariamente la finca arrendada.

Según este nuevo apartado si las partes hubiesen pactado en el contrato de arrendamiento, como condición resolutoria expresa, la falta de pago de la renta con inmediata restitución del inmueble y el contrato se inscribe, la resolución tendrá lugar de pleno derecho cuando el arrendador haya requerido judicial o notarialmente el pago o cumplimiento, si el arrendatario no contesta en los diez días hábiles siguientes o lo hace a través del mismo juez o notario que hizo el requerimiento aceptando la resolución.

En este caso, el título aportado al procedimiento registral para la inscripción y la copia del acta de requerimiento de la que resulte la notificación al arrendatario y la falta de respuesta de este o la aceptación de la resolución contractual será título suficiente para practicar la cancelación del arrendamiento en el Registro de la Propiedad. Sorprende la falta de previsión de título para la cancelación para el caso de que el requerimiento se haga judicialmente. Parece lógico que en tal caso la cancelación se practique por virtud del oportuno despacho que a solicitud de parte libre el Juzgado.

3 · Las reformas procesales

Tras la monitorización del juicio de desahucio por impago de rentas que supuso la última reforma de calado de la legislación procesal, la Ley 4/2103 modifica algunos artículos de la LEC para incluir determinadas mejoras técnicas que afectan (i) a la enervación, (ii) al régimen de comunicaciones y notificaciones, (iii) al procedimiento y (iv) a la ejecución de la resolución que ponga fin al contrato o constate su terminación.

Se prevé también la creación de un registro de sentencias firmes de impago de rentas de alquiler cuya organización y funcionamiento quedan supeditados a la aprobación de un real decreto, hoy todavía pendiente.

3.1 · La enervación

En el ámbito de la enervación, al margen de alguna aclaración necesaria para la debida coordinación con las previsiones de otros artículos, la principal reforma afecta al plazo de antelación mínima con que el arrendatario debe ser requerido para privarle

del derecho a enervar la acción. El plazo antes previsto de un mes, se sustituye por el de treinta días.

Probablemente, la LEC ha considerado que se trata de un plazo procesal, y la reforma obedece al deseo de que en el cómputo no se tengan en cuenta los días inhábiles. Ahora bien, no sería descabellado afirmar que el plazo considerado es un plazo sustantivo, ya que, al fin y al cabo, lo que se practica es un requerimiento de pago extrajudicial, sin perjuicio de que su efecto sea la pérdida de una oportunidad procesal. De hecho, tradicionalmente se ha considerado plazo procesal el que se inicia con una actuación de igual clase. Si el plazo se reputa civil, la reforma apenas carecería de efecto práctico. En atención a ello, parece prudente esperar al pronunciamiento de los tribunales de justicia sobre la naturaleza del plazo y, mientras este no se produzca, optar por el cómputo más restrictivo.

3.2 · El régimen de comunicaciones y notificaciones

En este ámbito encontramos dos modificaciones sustanciales.

Por un lado, el artículo 164 de la LEC, al regular la notificación edictal en los procedimientos de desahucio por falta de pago o por expiración de plazo y de reclamación de rentas o cantidades debidas, incluye el requerimiento de pago junto con la cédula de citación entre los documentos a fijar en el tablón de anuncios del Juzgado. Por consiguiente, si el arrendatario no ha designado otro domicilio, se ha intentado la notificación en la vivienda arrendada y esta ha resultado infructuosa, el requerimiento de pago con el que se inicia el desahucio por falta de pago de rentas podrá ser objeto de comunicación edictal.

Por otro lado, se modifica el apartado 3 del artículo 497 de la LEC para permitir la notificación edictal de la sentencia de desahucio cuando a la acción de resolución contractual se acumule la acción de reclamación de rentas y cantidades debidas.

3.3 · El procedimiento de desahucio

Con la finalidad de mejorar técnicamente la regulación del procedimiento de desahucio se han incluido algunas modificaciones del artículo 440 de la LEC.

En primer término, a fin de solventar la dificultad que se planteaba cuando el arrendatario requerido judicialmente de pago no comparecía ni abonaba

las rentas adeudadas, en que se hacía necesaria una declaración de terminación del contrato que por su naturaleza jurisdiccional no podía hacer el secretario —recuérdese que en estos casos la fase declarativa culmina con un decreto—, se ha incluido la precisión de que en el requerimiento de pago que se practique al arrendatario demandado se expresará “*que la falta de oposición al requerimiento supondrá la prestación de su consentimiento a la resolución del contrato de arrendamiento que le vincula con el arrendador*”.

Por otro lado, en línea con la previsión del artículo 703.4 de la LEC, se especifica que si el arrendatario atendiese el requerimiento de pago solo en lo que al desalojo se refiere, la diligencia de lanzamiento se dejará sin efecto, salvo que el arrendador interese su mantenimiento para que se levante acta sobre el estado del inmueble.

Se añade también que en el decreto que dicte el secretario poniendo fin al procedimiento porque el arrendatario no ha formulado oposición al requerimiento practicado, o lo ha atendido exclusivamente en la cuestión relativa al desalojo, se impondrán las costas al demandado y se incluirán las rentas que se devenguen desde la presentación de la demanda hasta la entrega efectiva de la posesión al arrendatario, a cuyo efecto se tomará como base para la liquidación el importe de la última renta reclamada al presentar la demanda. A este último efecto, se modifica también el artículo 220 —sobre las condenas de futuro— para incluir el decreto como resolución susceptible de contener una condena de futuro.

Y se ha modificado el plazo contemplado en el apartado 4 del artículo 440 de la LEC para que tenga lugar el lanzamiento del arrendatario. En línea con la reforma del artículo 22, el plazo de un mes desde la vista en que deberá fijarse el lanzamiento se sustituye por el de treinta días. En este caso la interpretación es clara, se trata de un plazo procesal y, por tanto, el cómputo es solo de días hábiles. En cualquier caso, sin perjuicio de la bondad de la reforma, la realidad demuestra que la posibilidad de cumplimiento de este tipo de plazos depende de la carga de trabajo del Juzgado y de los servicios comunes.

3.4 · La ejecución en el procedimiento de desahucio

En el ámbito de la ejecución del procedimiento arrendaticio, se incluyen dos mejoras técnicas.

Por un lado, se modifica el artículo 549.3 de la LEC para incluir el decreto del secretario que ponga fin

al procedimiento de desahucio entre las resoluciones susceptibles de ejecución directa por la mera solicitud de ejecución en demanda.

Por otro, se modifica el artículo 703.1 de la LEC para especificar que, en los desahucios por falta de pago de rentas o por expiración del plazo, cuando el secretario judicial lo autorice, en el lanzamiento podrá estar presente un único funcionario con la categoría de gestor, quien podrá solicitar el auxilio de la fuerza pública. Esta última previsión evidencia que el legislador es consciente de que el acortamiento de los plazos legales contemplados no es suficiente para la agilización de los procedimientos.

3.5 · El registro de sentencias firmes de impagos de alquiler

Con la finalidad de “*ofrecer información sobre el riesgo que supone arrendar inmuebles a personas que tienen precedentes de incumplimiento de sus obligaciones de pago de rentas en contratos de arrendamiento*”, la Ley 4/2013 prevé la creación de un registro llamado de “*sentencias firmes de impagos de alquiler*” en el que, a pesar de su nombre, también se inscribirán aquellas personas declaradas responsables de impago de rentas en laudo arbitral.

A este registro tendrán acceso los propietarios de inmuebles que deseen suscribir un contrato de arrendamiento, a cuyo efecto deberán presentar la propuesta de contrato en la que se identifique al potencial arrendatario. La información se limitará a los datos que consten en el Registro con relación a ese posible arrendatario. La inscripción en el registro tendrá una duración máxima de seis años. En cualquier caso, el arrendatario moroso podrá instar la cancelación de su inscripción cuando satisfaga la renta por cuyo impago resultó condenado.

4 · Otras reformas

La Ley 4/2013 contiene dos disposiciones adicionales que contemplan, respectivamente, la posibilidad de acceso del Ministerio de Fomento a la información en materia arrendaticia que pueda obrar en otras Administraciones Públicas o registros dependientes de estas, y las ayudas públicas en esta materia.

La disposición adicional primera, bajo la rúbrica “*Transmisión de Información sobre Contratos de Vivienda*”, regula la posibilidad de que el Ministerio de Fomento pueda articular instrumentos de cola-

boración que le permitan obtener información sobre contratos de arrendamiento de los Registros de la Propiedad, de los registros administrativos o de depósito de fianzas de las Comunidades Autónomas, del Consejo del Notariado y de la Administración Tributaria. Esta información se utilizará para “definir, proponer y ejecutar la política del Gobierno relativa al acceso a la vivienda”.

Por su parte, la disposición adicional segunda, bajo la rúbrica “Régimen Aplicable a las Ayudas de los Planes Estatales de Vivienda y Renta Básica de Emancipación”, regula el régimen aplicable a las ayudas de subsidiación de préstamos, a las ayudas estatales directas a la entrada y subvenciones reguladas en los Planes Estatales de Vivienda y a las ayudas de renta básica de emancipación.

5 · Régimen transitorio

La Ley 4/2013 entró en vigor al día siguiente de su publicación en el *Boletín Oficial del Estado*. Ahora bien, de acuerdo con sus disposiciones transitorias, (i) los contratos de arrendamientos suscritos con anterioridad a su entrada en vigor continuarán rigiéndose por el régimen anterior, salvo que las partes acuerden su adaptación a las nuevas previsiones; y (ii) los procedimientos en curso continuarán rigiéndose por las disposiciones anteriores hasta que recaiga decreto o sentencia que los ponga fin.

6 · Conclusión

Examinada la reforma puede concluirse que, al margen de mejoras, aclaraciones y puntualizaciones necesarias, sus aspectos principales se refieren al acortamiento de los plazos de duración mínima y prórroga obligatoria del contrato de arrendamiento de vivienda y a su oponibilidad frente a terceros.

Respecto al acortamiento de plazos, la práctica demostrará si efectivamente puede ayudar a incentivar el mercado del alquiler. A primera vista y sin perjuicio de que en cierta medida pueda colaborar a la consecución del objetivo, no parece que se trate de un estímulo definitivo. Sin un análisis profundo de la situación, parece probable que los bajos

índices del mercado de alquiler de vivienda en España sean consecuencia de las mayores facilidades del mercado hipotecario que han estado vigentes hasta hace apenas unos años, y del temor a las dificultades de recuperación de la vivienda y a los desperfectos que pueda esta experimentar en caso de inquilinos morosos. Respecto a lo primero, nada hay que hacer, las condiciones de los préstamos hipotecarios no son ya las de hace unos años. Respecto a lo segundo, la examinada es la sexta reforma de los procesos arrendaticios, en los escasos doce años de vigencia de la LEC. Después de la monitorización del juicio de desahucio, es difícil plantearse otras posibles medidas de agilización, a salvo de las generales que pasan por dotar de mayores medios a nuestra Administración de Justicia, que, como es sabido, soporta una elevada carga de trabajo.

Por lo que se refiere a las modificaciones en materia de publicidad registral, no han faltado voces que han manifestado que, en realidad, con la reforma se ha querido allanar el camino de la recuperación posesoria en las, hoy en día numerosas, ejecuciones hipotecarias. En cualquier caso, la reforma es respetuosa con la naturaleza del derecho del arrendatario. Y aunque, sin duda, con la regulación se ha querido incrementar la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario habremos de esperar a la interpretación de los tribunales de justicia, que podrían entender que ante la publicidad de hecho que supone generalmente la existencia de un arrendatario, el tercer adquirente no puede reunir el requisito de buena fe necesario para obtener la protección que resulta del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

Finalmente, respecto a las reformas procesales, aunque las mejoras son desde luego bienvenidas, una vez más, se ha desaprovechado la oportunidad de ubicar el nuevo juicio de desahucio —cuya regulación continúa embebida en el ámbito del juicio verbal— dentro de los procesos especiales, de la mano del juicio monitorio y del juicio cambiario. Cierto es que no se trata de una reforma necesaria desde un punto de vista práctico, pero sí conveniente para la mejor sistemática de la norma.

ENCARNACIÓN PEREZ- PUJAZÓN / EDUARDO TRIGO SIERRA*

* Abogados del Área de Derecho Público, Procesal y Arbitraje de Uría Menéndez (Madrid).