

## Novedades introducidas por la Ley 4/2013 de alquiler de viviendas

La Ley 4/2013, de 4 de junio modifica la Ley de Arrendamientos Urbanos con una serie de medidas que pretenden flexibilizar y fomentar el mercado del alquiler de viviendas. La citada ley está en vigor desde el pasado 6 de Junio del 2013.

A continuación les realizamos un resumen de los principales cambios introducidos:

### MEDIDAS DE FLEXIBILIZACIÓN Y DINAMIZACIÓN DEL MERCADO DEL ALQUILER

- Se amplía la libertad de las partes para regular sus relaciones en aspectos como: **libertad de pactos en cuanto a la actualización de la renta**, siendo el IPC el que se aplique a falta de esos pactos; o La posibilidad de que el **arrendatario de vivienda renuncie al derecho de adquisición preferente** (Tanteo y retracto).
- Se reduce de 5 a 3 años la denominada "prórroga forzosa" del contrato, de tal forma que a partir del 6 de Junio del 2003 los contratos de arrendamiento de vivienda tienen una duración máxima de 3 años si así lo decide el arrendatario ejercitando el derecho de prórroga.
- Se garantiza que el arrendador pueda recuperar su vivienda, sin necesidad de que esté previsto en el contrato de arrendamiento y siempre que hubiera transcurrido 1 año del mismo si acredita la necesidad de ocupar el inmueble para sus familiares en primer grado, o su cónyuge tras la separación, el divorcio o nulidad matrimonial. **Debe preavisar con 2 meses de antelación.**
- Se permite que el arrendatario pueda desistir del contrato en cualquier momento tras pasados los 6 primeros meses, siempre que lo comuniqué con un mes de antelación, pudiendo preverse en el contrato una indemnización específica para el arrendador en caso de producirse dicho desistimiento anticipado.

De especial importancia es la modificación de la duración del contrato de alquiler, se reduce de los 8 (5+3) años actuales, a 4 (3+1) años. Anteriormente a la reforma, el inquilino tenía asegurados los cinco años de contrato que ahora se han visto disminuidos a tres. Además, también se ha producido una reducción del plazo de las prórrogas tácitas al contrato que pasan de ser de tres años a solamente uno.

### MEDIDAS DE MEJORA DE LA SEGURIDAD JURÍDICA

La norma incrementa los efectos de la inscripción del arrendamiento en el Registro de la propiedad estableciendo que, si el arrendamiento no está inscrito, el comprador de buena fe no estará obligado a respetar el arrendamiento concertado por el anterior propietario y el arrendatario perderá su derecho. Este criterio, que ya se aplicaba antes de la reforma para los arrendamientos de locales de negocio, modifica la situación actual, en la que los compradores de una vivienda arrendada debían permitir la continuación del arrendamiento al menos hasta el período de cinco años que exige la Ley anterior.

## MEDIDAS DE AGILIZACIÓN PROCESAL

La Ley 4/2013 introduce también reformas en la Ley de Enjuiciamiento Civil con la finalidad de agilizar el procedimiento de desahucio. Se habilita un plazo de diez días para que el arrendatario pague la deuda. Si el inquilino no atiende al requerimiento de pago o no comparece para oponerse al mismo o bien allanarse, se dictará decreto dando por terminado el juicio tras el cual se producirá el lanzamiento

De este modo, si el inquilino no atiende el requerimiento de pago, pero tampoco comparece para oponerse o allanarse, es decir, si no hace nada, el secretario judicial dictará decreto dando por terminado el juicio y producirá el lanzamiento, frente al sistema actual que impide señalar el lanzamiento hasta que no se sepa si la vista se ha celebrado

o

no.

Asimismo, para los arrendamientos inscritos en el Registro de la Propiedad, se prevé un procedimiento de actuación para los casos de impago de rentas con el objeto de reducir la intervención judicial.

Si se pacta en el contrato, el impago de la renta puede conllevar la resolución del arrendamiento mediante un simple requerimiento previo notarial o judicial, sin tener que obtener una sentencia. Una vez se cancele la inscripción del arrendamiento en el Registro de la Propiedad, se podrá optar a llevar a cabo la ejecución para recuperar el inmueble.

## OTROS ASPECTOS DE LA REFORMA

- La posibilidad de que las **notificaciones previstas en la Ley puedan efectuarse mediante correo electrónico** a una dirección previamente señalada.
- La **sumisión a mediación o arbitraje de aquellas controversias que por su naturaleza puedan resolverse a través de estas formas** de resolución de conflictos
- Creación de un **registro público de inquilinos morosos**