

Ley 4/2013 de 4 de Junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas.

***Principales aspectos de la reforma:**

- Reforma LAU (Ley 29/1994, de 24 de noviembre)
- Reforma LEC (Ley 1/2000 de 7 de enero)
- Creación de un Registro de sentencias firmes de impagos de rentas de alquiler.

1-) Reforma LAU.

A destacar:

-Plazo mínimo (Artº.9)

Libertad pacto como sucedía hasta la fecha, pero con la reforma, si el plazo pactado fuera inferior a tres años, se prorrogará automáticamente hasta alcanzar los tres años (antes se podía prorrogar voluntariamente hasta los cinco años).

-Prórroga del contrato (Artº.10)

Transcurridos los tres años, se puede prorrogar por un año más (antes la prórroga podía ser por tres años más, es decir 5+3).

-Desistimiento del contrato (Artº.11)

El arrendatario puede renunciar al contrato una vez transcurridos los 6 meses, siempre que comunique dicha renuncia al arrendador con una antelación mínima de 30 días.

Se puede pactar en el contrato la indemnización en caso de desistimiento (una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta por cada año que reste por cumplir del contrato).

-Venta de la vivienda y efectos con respecto a terceros (Artº.14)

En el caso de que se proceda a la venta del piso arrendado, el comprador sólo estará obligado a respetar el contrato de arrendamiento en el caso de que el mismo esté debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad.

-Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario (Artº.15).

El cónyuge no arrendatario podrá continuar en el uso de la vivienda cuando ésta le sea atribuida mediante resolución judicial, debiendo comunicar al arrendador su voluntad de continuar en el uso de la vivienda en el plazo de dos meses desde que le fue notificada dicha resolución.

-Muerte del arrendatario (Artº.16)

En casos de arrendamiento superiores a los tres años, se puede pactar que el heredero no se subrogue y que en consecuencia, se extinga el contrato por fallecimiento del arrendatario una vez transcurridos los tres años del arriendo.

2-) Reforma LEC.

A destacar

-Enervación (Artº.22)

Se especifica de forma clara el plazo para proceder a la enervación ("dentro del plazo conferido en el requerimiento").

No será posible dicha enervación cuando se haya requerido de pago al arrendatario de forma fehaciente con al menos 30 días de antelación (antes un mes) a la presentación de la demanda.

-Comunicación edictal (Artº.164).

Posibilidad de fijar la cédula de *requerimiento* (antes sólo la citación) en el tablón de edictos del Juzgado.

-Condenas de futuro (Artº.220).

Posibilidad de que el auto o el Decreto (antes sólo se hacía referencia expresa a la sentencia) incluyan la condena a satisfacer las rentas debidas que se devenguen con posterioridad a la presentación de la demanda hasta la entrega de la posesión.

-Admisión y traslado de la demanda. (Artº.440).

Se establece que la falta de oposición al requerimiento inicial supone el consentimiento a la resolución del contrato (antes había un absoluto silencio al respecto y en los Decretos de los Secretarios NO se podía acordar la resolución del contrato).

Se suprime la necesidad de solicitar que se despache la ejecución para proceder al lanzamiento, (ver Artº.549.3) siempre que se haya interesado previamente la solicitud de ejecución en la demanda inicial.

El Decreto dando por terminado el juicio deberá incluir la condena en costas al demandado así como el pago de las rentas que se devenguen con posterioridad a la demanda (Artº.220).

El lanzamiento deberá verificarse antes de 30 días (antes un mes) desde la fecha señalada para la vista.

-Régimen de notificaciones (Artº.497).

Tampoco será necesaria la publicación de edictos en los boletines oficiales en aquellos procesos en los que a la acción de desahucio se acumule la de reclamación de las rentas.

-Demanda ejecutiva (Artº.549).

La solicitud inicial de ejecución efectuada en la demanda será suficiente también para los casos en los que el procedimiento termine mediante Decreto del Secretario Judicial.

-Entrega de bienes inmuebles (Artº.703)

Para evitar demoras en la práctica de los lanzamientos (casos de desahucio por falta de pago o expiración de plazo), la Comisión Judicial podrá estar integrada por un único funcionario con categoría de Gestor.

-Régimen transitorio (Disp.Transit.2ª)

Todas estas modificaciones NO serán de aplicación a aquellos procesos que estuviesen en trámite el día 6/06/13. Estos procesos se seguirán sustanciando, hasta que recaiga decreto o sentencia, conforme al régimen anterior a la presente reforma.

-Entrada en vigor (Disp.Final 4ª)

6 de Junio de 2.013.

3-)Registro de sentencias firmes.

Con la finalidad de ofrecer información sobre el riesgo que supone arrendar inmuebles a personas ya condenadas en sentencia firme en un procedimiento de desahucio, se crea un Registro de sentencias firmes de impagos de rentas de alquiler.

Queda pendiente de que mediante Decreto se regule su organización y funcionamiento.

Ignacio López Chocarro.

ANZIZU-BARBA&LOPEZ

Junio/2013.