

EL NUEVO RÉGIMEN DE LOS ARENDAMIENTOS DE VIVIENDA TRAS LA LEY DE MEDIDAS DE FLEXIBILIZACIÓN Y FOMENTO DEL MERCADO DEL ALQUILER¹

Carmen González Carrasco

Profesora Titular acreditada a Cátedra Derecho Civil

Centro de Estudios de Consumo

Universidad de Castilla-La Mancha

Resumen: Este documento comenta la nueva Ley 4/2013, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, aprobada con la finalidad de promover el arrendamiento urbano de viviendas como alternativa al mercado de la propiedad en España. La nueva norma modifica la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos y la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil, y pretende equilibrar las necesidades de vivienda en alquiler con las garantías que se han de prestar a los arrendadores para la puesta a disposición de sus viviendas en el mercado arrendaticio.

Palabras clave: arrendamientos urbanos, arrendamiento de vivienda.

Title: New regulation of urban habitation leases after Law on measures for the flexibility and promotion of the habitation leasing market

Abstract: This paper analyses the new Law 4/2013, on measures for the flexibility and promotion of the habitation leasing market, underwritten to promote urban habitation leases as a substitute of the ownership market in Spain. The rule modifies Law 29/1994, on urban leases and Law 1/2000, on Civil Procedure, it tries to balance the need of housing leases with the guarantees offered to the owners to encourage the urban leasing of their houses.

Keywords: urban habitation leases, urban leases.

¹ Trabajo realizado dentro del Proyecto de Investigación DER 2011-28562, del Ministerio de Economía y Competitividad ("Grupo de Investigación y Centro de Investigación CESCO: mantenimiento de una estructura de investigación dedicada al Derecho de Consumo"), que dirige el Prof. Ángel Carrasco Perera.

SUMARIO: I. LOS ASPECTOS FUNDAMENTALES SEGÚN EL PREÁMBULO. 1. La norma considera que la dinamización del mercado de alquiler se conseguirá reforzando la libertad de pactos y dando prioridad a la voluntad de las partes, en el marco de lo establecido en el Título II de la Ley. 2. *"Con el mismo objetivo de dinamizar el mercado del alquiler y dotarlo de mayor flexibilidad, la duración del arrendamiento, se reduce de cinco a tres años la prórroga obligatoria y de tres a uno la prórroga tácita. Entiende la norma que con esta medida, arrendadores y arrendatarios podrán adaptarse con mayor facilidad a eventuales cambios en sus circunstancias personales"* 3. *"La recuperación del inmueble por el arrendador, para destinarlo a vivienda permanente en determinados supuestos, que requiere que hubiera transcurrido al menos el primer año de duración del contrato, sin necesidad de previsión expresa en el mismo, dotando de mayor flexibilidad al arrendamiento"* 4. *"La previsión de que el arrendatario pueda desistir del contrato en cualquier momento, una vez que hayan transcurrido al menos seis meses y lo comunique al arrendador con una antelación mínima de un mes. Se reconoce la posibilidad de que las partes puedan pactar una indemnización para el caso de desistimiento"* 5. *El reforzamiento de la seguridad del tráfico jurídico a través del sometimiento de los derechos de las partes y de terceros a las reglas registrales.* 6. *La exclusión del alquiler para uso turístico.* 7. La reforma de determinados preceptos de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, *"al objeto de solucionar los problemas subsistentes en los procesos de desahucio después de las últimas reformas de la anterior Legislatura"*. II. OTROS ASPECTOS NO CONSIDERADOS FUNDAMENTALES POR EL PREÁMBULO. 1. Notificaciones. 2. El nuevo régimen de las subrogaciones familiares. 3. La sustitución de la renta mediante la reforma o rehabilitación del inmueble. 4. El Congreso se acuerda en trámite de Enmiendas de los arrendatarios con discapacidad. 5. Arrendamientos con cláusula resolutoria expresa. 6. Posibilidad de excluir por pacto los derechos de adquisición preferente en contratos de cualquier duración. III. NOVEDADES AL MARGEN DE LA LAU Y DE LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL. 1. Registro de sentencias firmes de impagos de rentas de alquiler. 2. Nuevo régimen de las ayudas estatales.

INTRODUCCIÓN

El pasado jueves 23 de mayo se aprobó definitivamente en el Congreso de los Diputados el Proyecto de Ley 121/000021, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, que se publicó en el BOE del pasado 6 de junio con el número 4/2013. La nueva norma modifica la LAU 29/1994 Y la LECiv 1/2000 *"con el objetivo de convertir el arrendamiento urbano de vivienda en una alternativa eficaz al mercado de la propiedad en España"* y atraer a este mercado, cuya falta de profesionalización es objeto de lamento en el Preámbulo de la norma, el elevado número de viviendas en propiedad vacías. El Legislador parte de que la oferta de viviendas en alquiler es insuficiente, o bien no es competitiva, por estar sujeta a rentas muy elevadas, lo que provoca efectos negativos en la movilidad de los trabajadores y en la necesidad de dinamizar el tráfico respecto del parque de viviendas vacías. Y considera que las modificaciones que introduce la nueva norma *proporcionan el 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.* El objetivo de estas notas de urgencia es analizar brevemente la coherencia entre los objetivos del Legislador y dichas novedades

(aunque algunas lo son solo de forma aparente), recién aprobadas y fuertemente criticadas por la oposición y las asociaciones representativas del sector.

Que la nueva ley contiene modificaciones irrelevantes, poco reposadas e impropias de la gravedad del momento que atraviesan el mercado de la vivienda y las familias en España lo prueba el hecho de que no todas ellas se recogen en su Preámbulo. Nos guiaremos por lo que se considera modificación esencial en el mismo, parafraseando al Legislador en cada apartado respecto de la novedad expuesta, y posteriormente analizaremos otras modificaciones menores que no han merecido siquiera una mención en dicha exposición de motivos, o que afectan a aspectos jurídico- públicos del régimen arrendaticio de la vivienda no contemplados en la LAU ni en el régimen procesal del desahucio regulado en la LECiv.

I. LOS ASPECTOS FUNDAMENTALES SEGÚN EL PREAMBULO

1) **La norma considera que *la dinamización del mercado del alquiler se conseguirá reforzando la libertad de pactos y dando prioridad a la voluntad de las partes, en el marco de lo establecido en el Título II de la Ley***

El art. 4 de la LAU mantiene el carácter imperativo de los Títulos I y IV de la Ley 29/1994, pero ahora *los arrendamientos de vivienda se regirán por los pactos, cláusulas y condiciones determinados por la voluntad de las partes, en el marco de lo establecido en el título II y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.*

La proclama liberal de la reforma no se compadece con su alcance real, puesto que el juego de la autonomía de la voluntad en contra de lo dispuesto en el Título II queda muy limitado en la práctica.

Que la voluntad de desistimiento del arrendatario prime ahora sobre el plazo inicialmente pactado no significa que la norma no sea imperativa, sino todo lo contrario. De hecho el arrendatario no puede renunciar anticipadamente a este derecho. La actualización de la renta (art. 18) permite ahora adecuarse a la voluntad de las partes pero ello solamente en cuanto al sistema o módulo de actualización, y no en cuanto a la actualización en sí, que queda sujeta al régimen supletorio de la tradicional variación del IPC en defecto de pacto.

Puesto que las causas principales de rigidez contractual que jugaban en contra del arrendador (v. gr. necesidad de que la causa necesidad se hiciera constar en el contrato, número de prórrogas) ya han sido matizadas por la reforma, y puesto que el propio texto legal se encarga de mantener la obligatoriedad de las principales técnicas de protección del arrendatario (v.gr. prórrogas, indemnización máxima en caso de desistimiento) el juego de la autonomía de la voluntad sólo puede beneficiar a éste, que ahora sí puede dejar sin efecto los incentivos del arrendador (v. gr. mediante un pacto de exclusión de la denegación de prórroga por causa de necesidad).

No cabe duda de que se trata de una buena noticia para los arrendatarios. Pero el objetivo conseguido (reforzamiento de la protección del inquilino) es contrario a la finalidad de dinamización de la norma.

Pero lo más llamativo de este pretendido nuevo régimen jurídico dispositivo arrendaticio es la necesidad de que la exclusión normativa, en los pocos casos en que es posible, sea además *expresa*. "El marco de lo establecido en el Título II" ya es suficientemente expresivo de la necesidad pactar en contra de lo en él dispuesto (pongamos como ejemplo el pacto de renuncia a los derechos de adquisición preferente del nuevo art. 25.8, o el pacto de sustitución de renta por mejoras del art. 19.1). No creo, por ejemplo, que el Legislador pretenda la ineficacia de un pacto por el que el arrendador se obligue a abonar las mejoras que excedan del montante estimado de la renta sustituida en el caso del nuevo art. 17.5 LAU por el mero hecho de que las partes no hayan excluido expresamente en el contrato la aplicación de dicho artículo, que niega al arrendatario la pretensión de compensaciones adicionales (se entiende, no pactadas). Por lo dicho, la reiteración del párrafo, ya existente en el anterior art. 4 LAU 1994 demuestra la poca fe del Legislador en el alcance real de la exclusión de la imperatividad del Título II. Y es más: *la omisión de las viviendas suntuarias en el nuevo art. 4 LAU* amplía el ámbito de la imperatividad del régimen arrendaticio urbano, ya que ahora las viviendas cuya superficie sea superior a 300 metros cuadrados (muchas de las viviendas adosadas de nuestras urbanizaciones-dormitorio) o en las que la renta inicial en cómputo anual exceda de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional en cómputo anual, están sometidos a los límites del Título II y a la necesidad de excluir la aplicación del articulado "dispositivo" del mismo.

2) "Con el mismo objetivo de dinamizar el mercado del alquiler y dotarlo de mayor flexibilidad, la duración del arrendamiento, se reduce de cinco a tres años la prórroga obligatoria y de tres a uno la prórroga tácita. Entiende la norma que con esta medida, arrendadores y arrendatarios podrán adaptarse con mayor facilidad a eventuales cambios en sus circunstancias personales"

Los problemas de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 no tienen su origen en la prórroga quinquenal obligatoria. En la práctica judicial, han sido infinitamente superiores los pleitos motivados por el arrendatario dentro del período pactado (a veces muy superior al período prorrogable) que los que han tenido por objeto la pretensión de denegación de prórrogas por parte del arrendador. Para el arrendador, un arrendamiento largo con un arrendatario *de calidad* es la mejor de las inversiones, porque le permite amortizar los costes de adecuación de la vivienda sin someterse a las necesidades cambiantes de otros arrendatarios o a pretensiones de minoración de la renta inicial una vez novado el contrato tras expiración del plazo prorrogado. Y si el arrendatario no es de calidad, esto es, ante un arrendatario moroso, el arrendador ya podía resolver dentro del plazo contractual, incluso pactado, pues el pago de la renta era y es causa de resolución de pleno derecho (art. 27 LAU). El problema de toda legislación

arrendaticia urbana está en la lentitud de los procesos de desahucio y no en el número de prórrogas obligatorias, máxime cuando ahora el arrendador puede oponerse a cualquiera de ellas, una vez cumplido el primer año del contrato, sin que la necesidad se haya previsto en el contrato (art. 9.3 LAU).

La nueva ley es en realidad una apuesta por el alquiler con fecha de caducidad. La Asociación de Constructores y Promotores de España considera, con razón, que la prórroga quinquenal se reduce a la trienal ahora establecida para propiciar la ocupación de viviendas vacías durante el plazo estimado para que la venta de pisos se recupere y el arrendador (vendedor frustrado) pueda conseguir la finalidad perseguida sin esperar más de lo que el período de recesión económica le imponga. La pregunta no es si esta situación perjudica al arrendatario, cuya pérdida de estabilidad es evidente, sino si esta medida va a provocar efectos beneficiosos o adversos en el mercado de los alquileres, cuya dinamización es el objetivo de la norma. CARRASCO PERERA ya adelantó² algunos de esta última clase: bajada de rentas ante la inestabilidad impuesta al arrendatario, creación de una subvención oculta a los arrendamientos concertados por personas jurídicas, porque en éstos no podrá denegarse la prórroga y por ello se podrá cobrar más por ellos, reducción sustancial del nivel de cuidado que el inquilino pone en la posesión, desincentivos a la realización de mejoras por parte del arrendatario y a su costa, y en definitiva, renuncia del arrendador a las nuevas ventajas legales como único modo de presionar al alza en la cuantía de la renta. Bien es cierto que esta bajada de la renta parece ser una finalidad perseguida por el Legislador, cuando en el Preámbulo de la Ley se refiere a la carestía de las rentas locaticias como obstáculo para la movilidad de los trabajadores, pero no se entiende cómo se pretende dinamizar un mercado en el que el arrendador no puede obtener por su piso lo que pide por él y no ve garantizadas en el tiempo los costes de su inversión de cara al arrendamiento.

En coherencia con la reducción a tres años operada en las prórrogas legales, se reducen en la misma medida los plazos de los arts. 9.3 II LAU (reposición del arrendatario en el uso de la vivienda por no ocupación tras alegación de causa de necesidad), 16.4 LAU (subrogación mortis causa), 19.1 LAU (elevación de la renta por mejoras), 36.2 y 3 LAU (actualización de fianza).

3) “La recuperación del inmueble por el arrendador, para destinarlo a vivienda permanente en determinados supuestos, que requiere que hubiera transcurrido al menos el primer año de duración del contrato, sin necesidad de previsión expresa en el mismo, dotando de mayor flexibilidad al arrendamiento”

En el art. 9.3 de la LAU 1994, la posibilidad de denegación de la prórroga por causa de necesidad del arrendador tenía que preverse en el contrato, no

² “La reforma del arrendamiento de vivienda. Comentario y valoración” *Otrosí*, nº 13, enero-marzo, 2013. Págs. 15 y sigts.

sólo como eventualidad abstracta, sino en cuanto a la causa concreta que habría de motivarla, que por lo tanto (aunque en esto no existía unanimidad en las Audiencias Provinciales), debía considerarse ya existente en el momento de la celebración del contrato. Y aunque la Ley 19/2009, *de fomento del mercado del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios*, había incluido a los familiares sujetos necesitados de la vivienda, no se nombraba entre ellos al cónyuge separado. Además, la indemnización al arrendatario si la vivienda no se ocupaba en el plazo de tres meses era el equivalente a la renta de todo el período mínimo de cinco años.

En el nuevo art. 9.3 LAU, el arrendador puede recuperar la vivienda alegando la causa de necesidad para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme tanto de separación, como de divorcio o de nulidad matrimonial, una vez transcurrido una anualidad de contrato y siempre con dos meses de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades posteriores, aunque dicha causa de denegación de la prórroga no se hubiera previsto en el contrato. El arrendatario estará obligado a entregar la finca arrendada en dicho plazo. Si la vivienda no se ocupa por el sujeto beneficiario de la necesidad alegada en el plazo de tres meses, el nuevo art. 9.3 LAU ha reducido la indemnización debida a una mensualidad de renta por anualidad que restase por cumplir (hasta el mínimo de tres). Semejante solución, que de hecho deja sin efecto la protección de la prórroga legal, propiciará que el arrendatario opte siempre por el retorno que la norma le sigue permitiendo, en un intento de negociar una indemnización mayor.

Tras la Ley 19/2009, *de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios*, que incluía al cónyuge divorciado y los supuestos de nulidad, ya existían sólidos argumentos para entender que, en contra de lo mantenido por muchas Audiencias, la norma no exigía que la causa de necesidad fuese concreta y previsible en el momento de contratar. En todo caso, dicha previsibilidad y concreción estaría justificada en un sistema de arrendamientos de corta duración garantizada, pero es incompatible con un sistema de arrendamientos de larga duración prorrogada. Sin embargo, ahora que el número de prórrogas se reduce, esta otra modificación de 2013 permite (ahora injustificadamente) la denegación de la prórroga sin previsión contractual de ningún tipo, e incluye al cónyuge separado por sentencia firme entre los sujetos beneficiarios de la ocupación por causa de necesidad, seguramente sin percatarse de que su exclusión anterior tenía como objetivo la erradicación del fraude de los derechos del arrendatario.

Pero lo importante es que, una vez más, se revela la incoherencia de este derecho con la reducción del plazo. O la reducción de las prórrogas no es conveniente en el marco de un sistema que permite la denegación de las mismas por causa de necesidad imprevista, o esta última posibilidad es excesiva teniendo en cuenta la brevedad de la duración actual. Juntas, estas dos ventajas legales del arrendador dan lugar a un sistema injusto que se

volverá en contra de aquél en forma de reducción de precios de renta e inexistencia de mejoras voluntarias en el inmueble arrendado.

4) “La previsión de que el arrendatario pueda desistir del contrato en cualquier momento, una vez que hayan transcurrido al menos seis meses y lo comunique al arrendador con una antelación mínima de un mes. Se reconoce la posibilidad de que las partes puedan pactar una indemnización para el caso de desistimiento”

En el art. 11 de la LAU 1994 el arrendatario sólo podía desistir cuando la duración pactada excedía de cinco años y se hubiera cumplido dicho período, notificándolo con antelación mínima de dos meses. En contratos de duración inferior a cinco años, debía cumplir con la duración pactada, así como, en su caso, con la anualidad de prórroga ya iniciada. En la nueva redacción del artículo 11, el arrendatario puede desistir del contrato a partir de los seis meses, siempre que lo comunique al arrendador con una antelación de treinta días, pudiendo pactarse anticipadamente una indemnización (máxima) de una mensualidad de renta por año de contrato que quede por cumplir. Como en el art. 11 en su versión original de 1994, se trata de una multa penitencial por un importe máximo, que no puede ser aumentada por contrato. Por interpretación a contrario de la norma, ante la falta de pacto, no cabrá indemnización por desistimiento, aunque el arrendador pruebe que el desalojo anticipado le causó daños. La diferencia está en que ahora el desistimiento se permite durante toda la vida (contractual o prorrogada) del contrato, a partir de los seis meses, sin necesidad de agotar el período contractual ni la prórroga en curso.

Para los arrendamientos sometidos a la LAU 1994, una vez desaparecida la mención del art. 56 LAU 1964, parecía procedente aplicar por analogía el forfait legal del art. 11 LAU 1994, y limitar la indemnización por el desistimiento realizado durante el período contractual inferior a cinco años a una mensualidad de renta por cada año de contrato que quede por cumplir, al menos cuando no se ponían de manifiesto por el arrendador circunstancias que hicieran previsible una especial dificultad para encontrar un nuevo arrendatario. Esta es la doctrina de la STS 20 de mayo de 2004 (RJ 2004, 2710) y la cláusula que empezó a ser habitual en la práctica. Por lo tanto, la novedad se limita en la práctica a dotar de seguridad al arrendatario en el montante de la indemnización y a la imposibilidad de exigir una indemnización no pactada, con independencia del momento del desistimiento.

No cabe duda de que este derecho se presenta como mera compensación al arrendatario por la relajación de los requisitos denegación de la prórroga por necesidad. Porque ningún efecto positivo de cara a la dinamización del mercado de los alquileres puede tener una norma de resolución anticipada que el arrendador no puede eludir (el carácter irrenunciable va implícito en la determinación máxima de la indemnización posible), y con cuya renuncia no puede negociar el arrendatario de cara a una rebaja de la renta. Además, entendemos que el arrendatario debe correr con los costes de la cancelación

registral del arrendamiento inscrito.

Parece que el Legislador está pensando en la movilidad laboral que, según afirma en el Preámbulo, considera perjudicada por el régimen de la LAU 1994. Pero para este tipo de arrendamientos no es en absoluto adecuado (aunque como veremos, en realidad no lo es para ninguno) el régimen de inscripción registral por el que apuesta la nueva Ley.

5) El reforzamiento de la seguridad del tráfico jurídico a través del sometimiento de los derechos de las partes y de terceros a las reglas registrales

Los arts. 7.2, 9.4, 10 II, 13 y 14 de la LAU pasan a regular un régimen de oponibilidad de derechos concurrentes con el arrendamiento en función de su inscripción. Las normas apuntadas son de difícil interpretación. En unos casos mezclan reglas registrales. Por ejemplo, confunden la inoponibilidad del art. 32 LH con la fe pública registral, de forma que los requisitos del art. 34 LH se citan sin sentido en los nuevos arts. 10.2 y 14.1 LAU, que afirman la oponibilidad del arrendamiento inscrito a terceros adquirentes "*que reúnan las condiciones del artículo 34 de la Ley Hipotecaria*". Y en otros casos, las referencias a la buena fe registral parecen desconocer la práctica arrendaticia urbana y la notoria ocupación del inmueble por el arrendatario.

Las siguientes reglas expresan la situación del arrendatario frente a terceros distintos del arrendador.

Primera: si el arrendamiento está inscrito con anterioridad a una enajenación, o a una circunstancia que suponga la ineficacia del título de propietario del arrendador, durará todo el tiempo pactado, y serán oponibles al nuevo titular de la finca todas las cláusulas contractuales inscritas por aplicación (en este caso también a las obligaciones puramente personales) de las reglas de la oponibilidad registral (art. 7.2).

Segunda: si el arrendamiento inscrito con anterioridad a la enajenación es de duración inferior a tres años y se enajena en período prorrogado, el confuso art. 10 II quiere decir que es indiferente que el adquirente cumpla o no los requisitos del art. 34 LH, pues en ambos casos tiene que respetar la posesión arrendaticia hasta completarse las prórrogas legales obligatorias para el arrendador.

¿Cómo podría reunir los requisitos del art. 34 LH el adquirente que antes de completar su inscripción ya conoce por el Registro la existencia de un arrendamiento inscrito con anterioridad a su adquisición? El absurdo demuestra que nada tiene que ver la oponibilidad del arrendamiento inscrito con anterioridad con la Fe pública registral que según la nueva redacción de los arts. 10 II y 14.1 LAU no ampara en este caso al adquirente posterior.

Tercera: si el arrendamiento no está inscrito con anterioridad a la enajenación y el adquirente reúne los requisitos del art. 34 LH, (suponemos

que el epígrafe II, párrafo 7º del Preámbulo de la Ley 4/2013 se refiere a que desconoce el arriendo e inscribe su derecho), es indiferente que la duración pactada sea inferior o superior a tres años, o que se enajene dentro del período de duración pactado o en el de cualquiera de los supuestos de prórroga legal, ya que en este caso el adquirente sólo quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador si el arrendamiento se hallase inscrito, conforme a lo dispuesto por los nuevos artículos 7 y 10 LAU y el citado epígrafe II 7º) del Preámbulo, con anterioridad a la transmisión de la finca (art.14.1 LAU).

¿En cuántas ocasiones podrá predicarse la buena fe de un adquirente habida cuenta de la situación de hecho extrarregistral que supone la ocupación de la finca por el arrendatario, habida cuenta de la aplicación judicial conjunta de los arts. 34 y 36 LH? ¿Quién compra una vivienda usada sin visitarla y comprobar su estado? ¿Era necesario imponer los gastos de la escrituración y el registro de su derecho a un arrendatario cuya posesión es pública y notoria?

Cuarta: Si el arrendador y arrendatario han pactado que la enajenación de la cosa extinguirá el arrendamiento, el adquirente que quede subrogado en la posición del arrendador por estar el arrendamiento inscrito (art. 14.1 LAU), deberá soportarlo sólo (pero en todo caso) hasta que se cumplan los tres años de duración, aunque la duración pactada sea superior. Si nada se pactó al respecto, la subrogación del adquirente opera durante el plazo pactado.

Quinta: Si es la propia finca la que no está *inscrita* (*sic*, inmatriculada) por lo tanto, no existe protección registral para ninguna de las partes), la solución no es ya la subrogación durante el período mínimo de tres años, sino la posibilidad del adquirente de dar por terminado el arriendo en virtud de lo dispuesto en el art. 1571.1 CC. Si éste hace uso de la misma, el arrendatario podrá exigir que se le deje continuar durante tres meses, desde que el adquirente le notifique fehacientemente su propósito, durante los cuales deberá satisfacer la renta y demás cantidades que se devenguen al adquirente. Podrá exigir, además, al arrendador enajenante que le indemnice los daños y perjuicios que se le causen.

En la redacción originaria del art. 14 LAU, cuando por aplicación de las reglas anteriores el arrendatario debía desalojar la finca antes del transcurso del período contractual, tenía contra su contratante un derecho a ser indemnizado en una cantidad equivalente a una mensualidad de renta por cada año de contrato que, excediendo de 5, quedase por cumplir. Ello salvo cuando la extinción del arriendo se produjese por haberlo pactado así las partes para el caso de enajenación en el propio contrato. En los contratos sometidos a la Ley 4/2013 no se prevé indemnización fija alguna más allá de la prevista en el art. 1.571 CC.

Sexta: Si el derecho del arrendador concedente quedara resuelto por alguna de las causas previstas en el art. 13.1 (retracto, fideicomiso, hipoteca, embargo, opción de compra), el arrendamiento se extingue si se inscribió

con posterioridad a la constitución o nacimiento del derecho determinante de la resolución, aunque no se haya cumplido el plazo de prórroga obligatoria.

Séptima: Si el derecho en que se funda la resolución del derecho del arrendador es posterior al derecho de arrendamiento (siendo que ninguno de ninguno de ellos inscrito, o que la finca no está inmatriculada), no se produce la resolución del derecho arrendaticio, sin perjuicio de que pueda producirse el efecto del art. 1571 CC, conforme a lo dispuesto en el art. 14.2 LAU.

Octava: Arrendamiento concertado con propietario aparente (art. 14.2 LAU). Tratándose de finca no inmatriculada (o en un caso en que ninguno de los derechos haya accedido al registro), también durarán tres años los arrendamientos de vivienda que el arrendatario haya concertado de buena fe con la persona que parezca ser propietaria en virtud de un estado de cosas cuya creación sea imputable al verdadero propietario, sin perjuicio de la facultad de no renovación anual concedida al arrendatario. Si el arrendador, *non domino*, enajenase la vivienda arrendada antes del tercer año, se estará a lo dispuesto en el artículo 1571 CC (resolver el contrato concediéndole tres meses de gracias al arrendatario antes de desahuciarlo). Si fuere vencido en juicio por el verdadero propietario, éste puede desahuciar al arrendatario después de los tres años aunque se encuentre en período de prórroga (voluntaria), además de que corresponda indemnizar los daños y perjuicios causados.

Novena: Aunque las normas citadas aluden de forma recurrente al art. 34 LH, en ninguna de ellas se resuelve el problema que pretende solucionar el principio de fe pública registral enunciado en dicho artículo: el de la ineficacia del propio derecho de arrendamiento inscrito y celebrado *a non domino*, que, este sí, habrá de regirse por la regla del art. 34 LH.

Valoración: Toda esta dispersa mezcla de reglas registrales, con los gastos de escrituración y registro que provocará al arrendatario, no será capaz de protegerlo frente al principal peligro de extinción de su derecho durante el período prorrogado, consistente en la alegación de causa de necesidad por parte del propio arrendador (nuevo art. 9.3 LAU), frente al cual no protege la inscripción del arrendamiento. Como hemos visto ya, debido a la interpretación judicial de las reglas registrales, el arrendatario no va a necesitar la inscripción para gozar de una protección efectiva cuando la necesite frente a terceros adquirentes. Pero tampoco va a poder defenderse de la precariedad del uso cuando aquélla se manifieste. Pocos arrendamientos se inscribirán para protegerse por un tiempo reducido a tres años y los que lo hagan, o bien habrán perdido la ventaja del desistimiento (que no utilizarán para amortizar el sobrecoste registral ya realizado) o tratarán de negociar a la baja la renta en función del nuevo coste que el Legislador les impone. Pero esta última repercusión negativa para los intereses del arrendador no será la única. Una vez extinguido el arrendamiento por causas ajenas a una resolución judicial (expiración del plazo, causa de necesidad, desistimiento del arrendatario), el inquilino tiene

cogida por el mango la sartén de la cancelación registral de su derecho, que podrá utilizar como moneda de cambio frente al arrendador para liquidar su situación posesoria en posición privilegiada. *¿Se ha flexibilizado realmente el mercado del alquiler?*

6) La exclusión del alquiler para uso turístico

Una de las modificaciones a la LAU que se ha mantenido invariable a los largo de su tramitación, con rechazo de cuantas enmiendas han intentado eliminarla, ha sido la nueva redacción que la Ley 4/2013 prevé en relación con el artículo 5 LAU. En él se excluye expresamente de la condición como arrendamiento de vivienda: "e) La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial". La novedad es expresamente contemplada en el Preámbulo de la Ley en detrimento de otras más relevantes, pero como veremos, poco que ver tiene con el objetivo de dinamizar el mercado de los alquileres y todavía menos con su flexibilización, a la que claramente se enfrenta.

En la LAU 1994, si un particular arrendaba a otro su apartamento de la playa para el verano, se trataba de un arrendamiento de temporada, excluido del concepto de arrendamiento de vivienda (título II), pero no de la LAU, que lo consideraba arrendamiento para uso distinto de vivienda (véase. Exp. Mot Ley 29/1994). Pero igual ocurría si lo cedía para arrendamiento mediante un canal intermediador de oferta turística de alojamientos vacacionales, porque dicho supuesto no estaba considerado en el elenco de exclusiones del art. 5 LAU.

En el nuevo art. 5 LAU, si una empresa o empresario de servicios turísticos pone a disposición del público apartamentos turísticos propios o de particulares, éstos están sometidos a la normativa (de momento, administrativa y autonómica) sobre alojamientos turísticos (o en algunos casos, especificando aún más, rurales) y quedan excluidos de toda la normativa arrendaticia de la LAU, no sólo de su título II. Pero lo que la Ley no aclara es qué ocurre con el particular que, sin acudir a un "canal de oferta turística", arrienda su apartamento, por internet, por medio de la prensa o ayudado de un simple cartel, en los períodos en que no puede disfrutarlo, o que tiene una segunda vivienda en la capital a disposición de ejecutivos, turistas nacionales de fin de semana o japoneses de visita. Parece que según la definición de la exclusión que utiliza el art. 5, dicho arrendamiento no estará excluido de toda LAU sino, al igual que antes, del título II, y seguirá siendo arrendamiento de temporada. Ello contradice la definición algunas normas autonómicas que consideran ambos supuestos arrendamientos de uso turístico (el ejemplo de Cataluña, D 183/2010) y requieren control administrativo en ambos casos.

Los antecedentes que nos proporciona dicha norma autonómica (en

particular la citada) es de tal intervencionismo que, de facto, la entidad pública de control se convierte en un canal obligatorio de oferta turística. En definitiva, creemos que ese es el objetivo de la norma, esto es, propiciar una normativa autonómica sectorial que a través de la obligatoriedad de declaración y regulación de dichos arrendamientos, excluya la aplicación de las normas de la LAU.

Pero ahora viene la pregunta fundamental, sin la cual pierde su sentido cualquier iniciativa legal: ¿Para qué? ¿Para proteger de forma más eficaz al turista? ¿O para proteger a las comunidades de propietarios, como pedía la enmienda número 66, del grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya? No creemos que ninguno de estos objetivos justifique tal limitación de la libertad dominical. ¿Para beneficiar al lobby hotelero en contra de la libertad contractual, entendida por el Preámbulo como "competencia desleal"? (vid. enmienda de supresión número 107 del Grupo Socialista, Diario de Sesiones, Senado, Comisiones, núm. 153, de 22/04/2013)

Creo que la respuesta se encuentra en la pregunta oral del Grupo Parlamentario Unión Progreso y Democracia en la Comisión de Industria, Energía y Turismo, publicada en el BOCG. Congreso de los Diputados" serie D, núm. 59, de 21 de marzo de 2012: "*¿Qué medidas piensa adoptar el Gobierno para luchar contra el fraude en los alquileres de apartamentos en destinos turísticos?*" y en la contestación escrita del Gobierno (BOCG en BO del Congreso de los Diputados, serie D, núm. 237, de 12/03/2013). Según la misma, "en las directrices generales del Plan Anual de Control Tributario y Aduanero de 2012, publicadas en el BOE de 1 de marzo de 2012, se señalaba que, entre las actuaciones dirigidas al descubrimiento de rentas no declaradas, serían objeto de atención preferente, entre otros colectivos, operaciones y actividades, los arrendamientos no declarados". En definitiva, la justificación de la exclusión del art. 5, que devuelve los arrendamientos de uso vacacional concertados entre particulares a su original consideración de arrendamientos de temporada, no es sino un paso más hacia el pase por caja obligatorio de los arrendamientos de viviendas vacacionales celebrados entre particulares a través de normas autonómicas dictadas por las CCAA en el ejercicio de sus competencias en materia de vivienda. No creemos que la medida favorezca la flexibilización ni el fomento de este mercado de alquileres, hasta ahora zona franca pero eficaz como incentivo a la compra de viviendas en destinos vacacionales.

7) La reforma de determinados preceptos de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, "al objeto de solucionar los problemas subsistentes en los procesos de desahucio después de las últimas reformas de la anterior Legislatura"

Mucho se ha alarmado en los medios de comunicación sobre los males que se ciernen sobre el arrendatario con el nuevo régimen procesal del desahucio arrendaticio. Llegó incluso a hablarse de que la nueva Ley daba vía libre a los desahucios en diez días, lo cual nada tiene que ver con el

alcance real de los cambios experimentados por el proceso arrendaticio.

Si contrastamos el nuevo texto de los artículos de la LECiv tras la modificación operada por la Ley 4/2013 con el que resultó de la reforma operada por la Ley 37/2011, de medidas de agilización procesal, constatamos enseguida que aquéllas son en su gran mayoría mejoras técnicas, aclaraciones y adecuaciones sistemáticas *“para solucionar los problemas subsistentes en los procesos de desahucio después de las últimas reformas de la anterior Legislatura”*. Problemas que bien podrían haberse evitado de haber realizado con coherencia sistemática las cinco reformas que desde el año 2003 han afectado al desahucio arrendaticio contemplado en la LECiv.

Existe, en primer lugar, una modificación de importancia sustantiva que ha experimentado un proceso legislativo atormentado. Me refiero a la anterior imposibilidad de que el decreto del Secretario dando por terminado el proceso en caso de no oposición incorporase la condena en costas y la condena al pago de rentas devengadas durante el proceso (art. 440.3, *in fine*), que en el Proyecto inicial de la Ley 4/2013 se quiso remediar con la eliminación de esa competencia a los Secretarios y que en el texto definitivo de la Ley se resuelve permitiendo la incorporación de dichos pronunciamientos de condena en una resolución no emanada del órgano judicial.

Por lo tanto, ante la pregunta “¿Ha cambiado sustancialmente el proceso de desahucio?” hemos de contestar que, salvo la importante modificación en el contenido del decreto del Secretario judicial, lo que se ha producido verdaderamente es una aclaración de las novedades que pretendió, y no consiguió por su defectuosa técnica legislativa, la Ley 37/2011, de agilización Procesal.

Tras la reforma operada por la Ley 37/2011 en el art. 440.3 LECiv, ya se daba un plazo de únicamente *diez días* al arrendatario para desalojar el inmueble, pagar al arrendador, o, en caso de pretender la enervación, pagar o consignar notarial o judicialmente la totalidad de las cantidades debidas, u oponerse a la reclamación o exponer las circunstancias relativas a la enervación. A pesar de que Preámbulo de la Ley 4/2013 (epígrafe III, párrafo 1º) hace suyas las dudas interpretativas surgidas en los Juzgados, desde dicha Ley 37/2011, *de medidas de agilización procesal*, en vigor desde el 31 de octubre de 2011, la vista sólo se debía celebrarse en caso de oposición. Ello lo demuestra el adjetivo “eventual” que el inciso ya añadía a la celebración de la vista y a la idéntica redacción del artículo, que ahora introduce mera aclaración de mejora técnica “en caso de oposición”. Esto es, el inciso dice ahora “el requerimiento expresará el día y la hora que se hubieran señalado para que tengan lugar la eventual vista en caso de oposición del demandado, para la que servirá de citación, y la práctica del lanzamiento en caso de que no hubiera oposición”, mientras que anteriormente omitía el texto subrayado, que se infería del resto del artículo, que permanece igual en relación a este extremo. La Ley 4/2013 vincula de

forma ya inequívoca el lanzamiento a la falta de oposición. Y en coherencia con lo anterior, en el art. 22.4 (enervación por pago) se suprime la mención a la celebración de la vista, remitiendo exclusivamente a los términos previstos en el art. 440.3 LECiv.

También constituye una mera mejora técnica el añadido "*en cuanto a la cantidad reclamada*" que ahora se añade al contenido del decreto de terminación del proceso de desahucio por el que se insta al arrendador a solicitar el despacho de ejecución. Y la propia modificación del art. 549 LECiv se explica a modo de subsanación del olvido del Legislador en la reforma operada a través de la Ley 37/2011, que no adecuó la suficiencia de la solicitud de ejecución contenida en la demanda de desahucio para proceder al lanzamiento en la fecha y hora contenidos, no sólo en la sentencia de desahucio, sino también, en el caso de no oposición, en el decreto del Secretario.

Tampoco es de especial relevancia que el mes de plazo máximo a contar desde el acto de la vista para la fecha del lanzamiento que se hace constar en el requerimiento el art. 497.3 sea ahora de treinta días (de hecho, en el Senado se han sustituido todos los plazos mensuales de la LAU y la LECiv por el de treinta días). Ni lo es el que se añada ahora las sentencias dictadas en juicio de desahucio en las que la acción de reclamación de las rentas y cantidades debidas venga a sumarse a los anteriores supuestos (sentencias sin eficacia de cosa juzgada) en los que no era necesaria la publicación de edictos en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma o en el "Boletín Oficial del Estado", declarando que también en aquellos bastará la publicidad del edicto en el tablón de anuncios de la Oficina Judicial.

Como ya he apuntado, la verdadera y única novedad de relevancia procesal que introduce la Ley 4/2013 en la LECiv es la posibilidad de que mediante decreto del Secretario judicial se pueda realizar ahora un pronunciamiento de condena a las costas causadas y al pago de las cantidades devengadas durante el proceso. Y consecuentemente con ello, el art. 220.2 LECiv también se modifica para permitir que la condena de futuro de las rentas devengadas después de la demanda se contenga tanto en decreto (en caso de no oposición), como en sentencia (en caso de oposición) como en auto judicial (que resuelva negativamente la enervación).

Como hemos apuntado ya, de todas las modificaciones legislativas introducidas por la Ley 4/2013, esta es la cuestión que padecido un *iter* legislativo más atormentado. En efecto, no resultaba coherente que hubiera condena en costas al arrendatario en la enervación del desahucio (art. 22.5 LECiv) y que no la hubiera si el proceso se daba por terminado (aunque fuera por decreto del Secretario) por falta de pago u oposición en el plazo de diez días (art. 440.3 LECiv). Por otra parte, el decreto no podía incluir rentas devengadas durante el proceso porque el art. 220 LECiv sólo se refería a la sentencia como resolución que podía realizar tal pronunciamiento de condena. La redacción inicial del Proyecto de Ley optó por prescindir de la todavía innovadora agilización procesal que suponía la actuación del

Secretario, exigiendo auto judicial, pero en el período de enmiendas en el Congreso se volvieron las tornas. Puesto que el art. 220 LECiv había de modificarse en ambos casos (porque tampoco contemplaba que dicho tipo de resolución judicial pudiera condenar a las rentas devengadas durante el proceso de desahucio), se ha optado finalmente por mantener la competencia del Secretario añadiéndole la posibilidad de dictar dichos pronunciamientos de condena, costas y rentas devengadas durante el proceso, en el decreto de terminación del desahucio por falta de atención al requerimiento o no oposición al mismo.

Junto a los cambios expresados hemos de apuntar algunos de menor calado, pero también afectantes a la LECiv:

- a) **La falta de oposición como consentimiento a la resolución contractual.** La nueva redacción del art. 440.3 II LECiv establece que la falta de oposición del arrendatario al requerimiento del Secretario supondrá la prestación de su consentimiento a la resolución del contrato de arrendamiento que le vincula con el arrendador. Este inciso, introducido como Enmienda en el Congreso, facilita la cancelación de la inscripción registral del arrendamiento toda vez que en caso de no oposición, a diferencia de lo que proponía el Proyecto inicial, ya no existirá una resolución judicial de desahucio que legitime dicho acto.
- b) **La reducción del número de funcionarios requeridos para el lanzamiento.** La Ley 4/2013 modifica el art. 703 LECiv, del que ahora resulta suficiente, previa autorización del Secretario, la presencia de un único funcionario con categoría de gestor, que podrá solicitar el auxilio de la fuerza pública. Ardua tarea realizada en solitario habida cuenta de las angustiosas situaciones personales y de la creciente presión social con que se enfrentan estos gestores en el ejercicio de sus funciones.
- c) **Requerimiento edictal.** Mediante una enmienda procedente del GP Catalán, se ha modificado el art. 164.IV LECiv, en relación a la comunicación edictal en procesos de desahucio. Se introduce la mención al "requerimiento", de forma que se permita realizar por edictos, no sólo la citación judicial, sino también el requerimiento, posibilitando el subsiguiente decreto del Secretario Judicial dando por terminado el procedimiento a los efectos de lanzamiento sin vista previstos en el art. 440.3.

II. OTROS ASPECTOS NO CONSIDERADOS FUNDAMENTALES POR EL PREÁMBULO

La Ley 4/2013 contiene novedades que por su menor importancia no se nombran en su preámbulo. Son las siguientes:

1) Notificaciones

Según el nuevo art. 4.6 LAU, *las partes podrán señalar una dirección electrónica a los efectos de realizar las notificaciones previstas en ley, 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 hicieron*. Se supone que la Ley se refiere a la validez general de las comunicaciones electrónicas y a la equivalencia entre las notificaciones por escrito y las realizadas en soporte electrónico (art. 23 Ley 34/2002), sin perjuicio de la aplicación de las reglas generales sobre la carga de la prueba (art. 24 Ley 34/2002), que hacen recaer la carga de la prueba sobre el contratante que pretenda la falsedad. Porque la autenticidad de la comunicación no la garantiza siquiera la firma electrónica avanzada (v. arts. 4 y 7 de la Ley 59/2003) que tiene respecto de los datos consignados en forma electrónica el mismo valor que la firma manuscrita en relación con los consignados en papel, cuanto ni menos la utilización ordinaria del correo electrónico, medio que será el comúnmente utilizado.

2) El nuevo régimen de las subrogaciones familiares

A través de la modificación operada por la Ley 4/2013 en el art. 15 LAU, *el cónyuge a quien "de acuerdo con la legislación civil que resulte de aplicación"³ se haya atribuido el uso de la vivienda arrendada de forma permanente o en un plazo superior al plazo que reste por cumplir del contrato de arrendamiento, pasará a ser el titular del contrato*. En la LAU 1994 no se preveía la subrogación contractual más allá de legitimar la ocupación. Por lo tanto, el antiguo cónyuge no tenía que desistir, le bastaba con abandonar la vivienda incluso dentro del plazo pactado sin deber ningún tipo de indemnización. Por lo tanto, de no haberse modificado la norma, tampoco sería deudor de la indemnización pactada entre las partes contractuales. Y si esta modificación no se hubiera producido, el cónyuge titular podría cancelar el arrendamiento en el Registro, provocando la engañosa apariencia de la liberación de la carga posesoria que, en virtud de la sentencia matrimonial, seguirá pesando sobre el inmueble. Con la modificación legal expuesta, el cónyuge beneficiado por la atribución del uso del domicilio familiar pasa a subrogarse en todos los derechos (v.gr. adquisición preferente no renunciada), pero también en todas las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento, entiendo que incluso en las devengadas durante la titularidad del arrendador originario.

Los cambios producidos en la subrogación mortis causa obedecen única y exclusivamente a la reducción del plazo contractual mínimo que autoriza un pacto de exclusión de las subrogaciones mortis causa contempladas en el art. 16.4 LAU. En arrendamientos cuya duración inicial sea superior a tres años, las partes podrán pactar que no haya derecho de subrogación en caso de fallecimiento del arrendatario, cuando éste tenga lugar transcurridos los tres primeros años de duración del arrendamiento, o que el arrendamiento se extinga a los tres años cuando el fallecimiento se hubiera producido con anterioridad (LAU 1994: la norma se refiere al plazo de cinco años). Aunque

³ Enmienda aceptada en el Congreso a propuesta de Izquierda Plural, GP Catalán y el GP Vasco.

es cierto que la eficacia de las subrogaciones se puede evitar ahora a través de las reglas de oponibilidad registral incorporadas a la LAU.

3) La sustitución de la renta mediante la reforma o rehabilitación del inmueble

La Ley 4/2013 añade un párrafo 5ª al art. 17 LAU con la posibilidad de pacto entre las partes por el que, durante un plazo determinado, la obligación del pago de la renta pueda remplazarse total o parcialmente por el compromiso del arrendatario de reformar o rehabilitar el inmueble en los términos y condiciones pactadas. Al finalizar el arrendamiento, el arrendatario no podrá pedir en ningún caso compensación adicional por el coste de las obras realizadas en el inmueble (lo cual ya se derivaba del artículo 1.573 CC). El incumplimiento por parte del arrendatario de la realización de las obras en los términos y condiciones pactadas podrá ser causa de resolución del contrato de arrendamiento y resultará aplicable lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 23. Pero no aclara la norma cómo se conjuga dicho pacto – infrecuente en fincas con destino a vivienda- con el resto de derechos y deberes que se contemplan en la Ley (desistimiento del arrendatario, denegación de prórroga por causa de necesidad) ni cómo podrá tener acceso al Registro la especialidad de un arrendamiento de este tipo.

4) El Congreso se acuerda en trámite de Enmiendas de los arrendatarios con discapacidad

El todavía vigente art. 24 LAU ya contiene una norma de excepción en favor de los “*minusválidos*”, sean estos los propios arrendatarios, sean sus cónyuges, familiares convivientes o pareja de hecho (situación que no exige el tiempo de convivencia previa de los arts. 12.3 y 16.4). Según la misma, el arrendatario, previa notificación escrita al arrendador, podrá realizar en la vivienda las obras que sean necesarias para adecuar ésta a su *condición de minusválido* o a la de su cónyuge o de la persona con quien conviva de forma permanente en análoga relación de afectividad, con independencia de su orientación sexual, o a la de los familiares que con él convivan.

La norma anterior no respondía a la terminología de la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, ni a la de la Ley 26/2011, de 1 de agosto, de Adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad y su Protocolo Facultativo aprobados el 13 de diciembre de 2006 por la Asamblea General de las Naciones Unidas. Y tampoco recogía la regla general según la cual, tratándose de la eliminación de barreras es asimilable a la condición de discapacitado⁴ el mayor de setenta años⁵ (art. 10 LPH).

⁴ Art. 1 apdo. 1 ,3º de la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, modificado por Ley 26/2011, de 1 de agosto, de Adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad: *tendrán la consideración de personas con discapacidad aquellas a quienes se*

La norma introduce el límite de que *las obras no afecten a elementos o servicios comunes del edificio ni provoquen una disminución en su estabilidad o seguridad*. La primera de estas limitaciones ha de ponerse, empero, en relación con el art. 15 de la Ley 26/2011, de 1 de agosto, de Adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, que ha modificado el apdo. 2 del art.10 LPH dándole la siguiente redacción: "*Asimismo, la comunidad, a instancia de los propietarios en cuya vivienda vivan, trabajen o presten sus servicios altruistas o voluntarios personas con discapacidad, o mayores de setenta años, vendrá obligada a realizar las actuaciones y obras de accesibilidad que sean necesarias para un uso adecuado a su discapacidad de los elementos comunes, o para la instalación de dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan su comunicación con el exterior, cuyo importe total no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes*". Una correcta interpretación de la norma pasa por entender que el arrendatario discapacitado o cuyo cónyuge o pareja de hecho lo sea, puede exigir al propietario que inste a la comunidad a tales obras, que serán consideradas necesarias, no sólo al efecto de lo actualmente dispuesto en el art. 10 LPH, sino también al efecto de no posibilitar su repercusión al arrendatario más allá del pacto interno (entre el arrendador y el arrendatario) de asunción de gastos de comunidad que pudiera comprender dicha derrama.

5) Arrendamientos con cláusula resolutoria expresa

El nuevo apdo. 4º del art. 27 LAU contempla un régimen especial para la resolución de pleno derecho de arrendamientos inscritos con cláusula resolutoria expresa para el caso de impago de rentas. Según el mismo, *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 por medio del mismo juez o notario. El título aportado al procedimiento registral, junto con la copia del acta de requerimiento, de la que resulte la notificación y que no se ha contestado por el requerido de pago o que se ha contestado aceptando la resolución de pleno derecho, será título suficiente para practicar la cancelación del arrendamiento en el Registro*.

La norma, que provocó malentendidos en la opinión pública al ser

les haya reconocido un grado de discapacidad igual o superior al 33 por ciento. En todo caso, se considerarán que presentan una discapacidad en grado igual o superior al 33 por ciento los pensionistas de la Seguridad Social que tengan reconocida una pensión de incapacidad permanente en el grado de total, absoluta o gran invalidez, y a los pensionistas de clases pasivas que tengan reconocida una pensión de jubilación o de retiro por incapacidad permanente para el servicio o inutilidad.

⁵ La modificación fue introducida en el Congreso a través de una enmienda de Izquierda Plural, GP Catalán, GP Vasco y GP Socialista, que sin embargo no lograron incluir a los subarrendatarios como potenciales beneficiarios de la medida.

interpretada como parte de un todavía inexistente *desahucio express*, no tiene utilidad como técnica de agilización procesal, sino como medida para evitar los inconvenientes de la regla registral según la cual la cancelación de un asiento exige el consentimiento del titular registral o una resolución judicial.

6) Posibilidad de excluir por pacto los derechos de adquisición preferente en contratos de cualquier duración

Tras la Ley 4/2013 desaparece también la irrenunciabilidad del derecho de adquisición preferente de origen legal para arrendamientos de plazo pactado inferior al período de prórrogas obligatorias. El único estímulo en la LAU de 1994 para que el arrendador pudiera desear un arrendamiento de larga duración era la exclusión de dicho derecho en arrendamientos superiores a cinco años (art. 25.8 LAU). Pero aun desapareciendo dicho incentivo a la estabilidad, la reforma se ha quedado corta, pues el nuevo art. 25.8 permite excluirlo por pacto expreso, pero no lo destierra del régimen jurídico del arrendamiento de vivienda. Los derechos de adquisición preferente no deberían poderse excluir por pacto, sino simplemente, desaparecer del régimen arrendaticio en un sistema en el que la variedad de oferta de pisos en venta ha dejado de justificar una limitación tal de la libre transmisibilidad de la propiedad del arrendador.

III. NOVEDADES AL MARGEN DE LA LAU Y DE LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL

1) Registro de sentencias firmes de impagos de rentas de alquiler

Este invento asumido en trámite de Enmiendas en el Congreso es una de las curiosidades más chocantes de la Ley. El artículo Tercero de la Ley de Medidas de Flexibilización crea un Registro de sentencias firmes de impagos de rentas de alquiler que se regulará por Real Decreto en su organización y funcionamiento, *“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 renta en contratos de arrendamiento”*. Objetivo frustrado en tanto en cuanto el mismo exige que dichas personas hayan sido condenadas por sentencia firme en un procedimiento de desahucio del artículo 250.1.1.º o del artículo 438 de la LECiv, cuando de todos es sabido que el silencio ante el requerimiento es la reacción mayoritaria de los inquilinos morosos ante el requerimiento realizado en el marco del art. 440 LECiv. Habida cuenta de que tanto la falta de atención al requerimiento del Secretario como la falta de oposición dan lugar a la terminación del proceso por un decreto del Secretario judicial que válido como título ejecutivo, no sólo respecto de las cantidades adeudadas, sino incluso de las devengadas durante el proceso (art. 220.2 LECiv en su nueva redacción según la propia Ley 4/2013), auguramos poca eficacia preventiva este nuevo Registro, cuya escasa utilidad no justifica la exposición pública de la miseria.

2) Nuevo régimen de las ayudas estatales

Entre las enmiendas incorporadas durante la tramitación de la Ley 4/2013 en su paso por el Senado figura la inclusión de una Disposición adicional segunda relativa al "Régimen aplicable a las ayudas de los Planes Estatales de Vivienda y Renta Básica de Emancipación" que plasma en una norma con rango de ley la intención del Gobierno por acabar con el régimen de ayudas estatales a la vivienda en propiedad apostando por la vivienda en alquiler.

A partir de la entrada en vigor de la Ley, será de aplicación el siguiente régimen a las ayudas de subsidiación de préstamos, Ayudas Estatales Directas a la Entrada y subvenciones reguladas en los Planes Estatales de Vivienda cuyos efectos se mantengan a la entrada en vigor de la Ley y a las ayudas de Renta Básica de Emancipación establecidas por el Real Decreto 1472/2007, de 2 de noviembre:

- a. Finalmente se mantienen las ayudas de subsidiación de préstamos convenidos que se vinieran percibiendo. Asimismo, se mantienen las ayudas de subsidiación de préstamos convenidos reconocidas con anterioridad al 15 de julio de 2012 y que cuenten con la conformidad del Ministerio de Fomento al préstamo, siempre que éste se formalice por el beneficiario en el plazo máximo de dos meses desde la entrada en vigor de la Ley.

La Ley finalmente aprobada ha retrocedido en su intención de eliminar las ayudas a los promotores que construyen viviendas en alquiler, incluso con carácter retroactivo, como defendía una polémica enmienda presentada por el PP en el Senado el pasado 4 de abril que proponía la supresión de todas las subsidiaciones de los préstamos convenidos destinados a la vivienda de alquiler social ya concedidos en anteriores planes de vivienda. Esos planes comprometían una subsidiación durante toda la vida del préstamo para que los promotores se animaran a construir viviendas protegidas en alquiler a 10 o 25 años. Alentados por estas ayudas, las promotoras asumieron importantes inversiones a largo plazo, de forma que la medida, según los promotores, podría haber llevado a la quiebra a las empresas privadas y a las entidades públicas que construyen vivienda protegida. Juntas construyen en torno a 20.000 viviendas en todo el Estado, y tienen comprometidos 6.000 millones en préstamos, algunos de ellos comprometidos hasta el año 2038. La supresión no sólo habría afectado a los promotores privados sino también a las empresas municipales de vivienda, para las cuales, la aplicación retroactiva de la subsidiación habría significado la debacle.

- b. Las **ayudas estatales directas a la entrada** que subsisten conforme a la Disposición Transitoria Primera del Real Decreto 1713/2010, de 17 de diciembre, sólo podrán obtenerse cuando cuenten con la conformidad expresa del Ministerio de Fomento a la entrada en vigor de la Ley 4/2013, y siempre que el beneficiario formalice el préstamo en un plazo de dos meses desde la entrada en vigor de la misma.

- c. Se mantienen las **ayudas del programa de inquilinos, ayudas a las áreas de rehabilitación integral y renovación urbana, rehabilitación aislada y programa RENOVE**, acogidas a los Planes Estatales de Vivienda hasta que sean efectivas las nuevas líneas de ayudas del Plan Estatal de Fomento del Alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016. Se suprimen y quedan sin efecto el resto de subvenciones acogidas a los Planes Estatales de Vivienda.
- d. Las ayudas de **Renta Básica de Emancipación** reguladas en el Real Decreto 1472/2007, de 2 de noviembre, que hayan subsistido a la supresión ya realizada por el Real Decreto-ley 20/2011, de 30 de diciembre y por el Real Decreto-ley 20/2012, de 13 de julio, se mantienen hasta que sean efectivas las nuevas líneas de ayudas del Plan Estatal de Fomento del Alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016. Esto es, se pone fecha de caducidad a dichas ayudas, puesto que no se contemplan Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016. Los jóvenes arrendatarios que venían beneficiándose de las mismas habrán de reunir los requisitos previstos en dicha norma y concurrir a ellas en igualdad de condiciones que el resto de los pretendientes a las mismas, con independencia de su edad. Lo cual no es de extrañar si se piensa que este subsidio indirecto al arrendador llevaba camino de costarnos en 2013 la friolera de 210 millones de €, a pesar de la rebaja de la misma desde los 210 euros mensuales iniciales a los 147 que se abonaban a finales de 2012.

Ya fuera del ámbito de la Ley 4/2013, de Medidas de Flexibilización y de los Planes estatales, la Disposición adicional primera de la Ley 1/2013 de 14 de mayo, *de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social* prevé la constitución de un fondo social de viviendas. Mediante la misma se encomienda al Gobierno que promueva con el sector financiero la constitución de un fondo social de viviendas propiedad de las entidades de crédito, destinadas a ofrecer cobertura a aquellas *personas que hayan sido desalojadas de su vivienda habitual por el impago de un préstamo hipotecario*. Este fondo social de viviendas tendrá por objetivo facilitar el acceso a estas personas a contratos de arrendamiento con rentas asumibles en función de los ingresos que perciban. Y en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de la norma se podrá valorar la ampliación del ámbito de cobertura del fondo social de viviendas a personas que se encuentren en circunstancias de vulnerabilidad social distintas a las previstas en el artículo 1 (y que no puedan optar a las ayudas establecidas en el Plan estatal 2013-2016). Antes de dicho periodo, únicamente podrán efectuarse adjudicaciones a dichas personas cuando las circunstancias excepcionales del caso lo justificasen y así se pusiese de manifiesto.