



FACULTAD DE DERECHO

**LA LEY DE ARRENDAMIENTOS
URBANOS A LA LUZ DE LA
REFORMA EFECTUADA POR LA
LEY 4/2013.**

Autor: Ana Ruiz Tello

Director: Carlos De Miguel

Madrid

Junio de 2013

Ana
Ruiz Tello

**LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS A LA LUZ
DE LA REFORMA EFECTUADA POR LA LEY 4/2013**



LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS A LA LUZ DE LA
REFORMA INTRODUCIDA POR LA LEY 4/2013. (*Abstract*)

ANA RUIZ TELLO

ABSTRACT:

Housing market in Spain in 2013 suffers from an increasing instability raised, mainly, from the European economic crisis, what made it necessary to invigorate house renting as a potent substitute of real estate property to meet with the needs of the market. Spanish Government enacted a law reforming the Urban Renting Act, intending to encourage the growth of the rental market through its flexibilization. In this paper, we will analyze the modifications introduced by Law 4/2013, that amends the regulatory regime, including greater freedom of contracts, reduces the mandatory turnaround, and reforms the Code of Civil Procedure and registry regulation in order to achieve equality in the protection of landlords and tenants; as well as analyzing their impact on the rental market. Although equality seems to lead to an instability for both of the contracting parties, the effects of the reform on the market, parallel market development objectives, fostering the balance of supply and demand volumes.

Key-words: Law of Urban Renting, Law on Urban Rents, rental housing market, rental housing, property letting, rent, renting of property, housing tenure, Urban Renting Act, Law 4/2013, Improvements of the law of urban renting, modification of the law 29/1994, softening and promotion of the house renting market, house renting in Spain.

RESUMEN:

El mercado de la vivienda en España en 2013 se encuentra en una posición de inestabilidad creciente propiciada principalmente por la crisis económica presente, lo que hace necesario una revitalización del instituto arrendaticio como sustitutivo de la propiedad para satisfacer la necesidad de vivienda del mercado . Ante esta situación, el Gobierno realiza una reforma de la Ley de arrendamientos Urbanos con la intención de fomentar el crecimiento del mercado de alquileres a través de su flexibilización. En este trabajo se analizan las reformas introducidas por la Ley 4/2013, que modifica el régimen normativo incluyendo una mayor libertad de pactos, reducción de los plazos mínimos establecidos por la LAU y una reforma de la Ley procesal y registral en lo relativo a materia de arrendamientos cuyo objetivo es conseguir una paridad en la protección de arrendatario y arrendador; analizando a su vez las consecuencias que estas tendrán en el mercado del alquiler. Aunque la equidad parece traducirse en una inestabilidad para ambos contratantes, los efectos de la reforma sobre el mercado se alinean con sus objetivos de fomento del mercado igualando la oferta a la demanda.

Palabras clave: Ley de Arrendamientos Urbanos, mercado de alquileres, alquiler de viviendas, arrendamientos, LAU, Ley 4/2013, Reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos, Reforma de la Ley 29/1994, fomento y flexibilización del mercado de alquileres, arrendamientos en España.

Tabla de abreviaciones:

art. : Artículo

BOE : Boletín Oficial del Estado

CC : Código Civil

CESCO: Centro de Estudios de Consumo

LAU : Lea de Arrendamientos Urbanos

LEC : Ley de Enjuiciamiento Civil

LH : Ley Hipotecaria

núm. : Número

TR : Texto refundido

TRLAU: Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos

ÍNDICE:

1.PRIMERA PARTE: INTRODUCCIÓN.....8

1.1 Introducción.....8

1.1.1 Contexto y motivos del cambio.....9

2.SEGUNDA PARTE: EVOLUCIÓN NORMATIVA EN MATERIA DE ARRENDAMIENTOS.....12

2.1. Antecedentes de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos 12

2.1.2 El texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, aprobado por el Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre..... 13

2.1.3. El Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica..... 14

2.1.3. La Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994.....16

2.2. La nueva Ley 4/2013, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.....17

3. TERCERA PARTE: LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS TRAS LA REFORMA19

3.1. Ámbito de aplicación de la ley.....19

3.1.1. Ámbito de aplicación temporal y el cuerpo normativo resultante....19

3.1.2 Arrendamientos excluidos.....	20
3.2. Libertad de pactos.....	22
3.3. Las condiciones y revisión del pago y la fianza.....	24
3.3.1. Actualización de la renta	24
3.3.2. Elevación de la renta por mejoras	25
3.3.3 Reforma o rehabilitación de la vivienda con cargo a la renta y repercusión de gastos en el inmueble	25
3.3.4. La fianza.....	27
3.4. Arrendamientos de usos distintos al de vivienda. Ampliación de las causas de disolución.....	28
3. 5. La resolución del contrato de arrendamiento.....	30
3. 5. 1. Cambio en los plazos de duración obligatoria de arrendamiento de viviendas, necesidad del arrendador y renuncia del arrendatario.....	30
3. 5. 2. Resolución del derecho del arrendador y enajenación de vivienda arrendada.....	33
3. 5. 3. Derecho de adquisición preferente del arrendatario.....	35
3. 5. 4. Transferencia del contrato en caso de separación divorcio o nulidad.....	36
3. 5. 5. Renuncia a la subrogación por causa de fallecimiento del arrendatario.....	37
3. 5. 6. Resolución vía registro de la provided.....	37
3. 6. Reforma procesal.....	40
<u>4. CONCLUSIONES SOBRE LAS CONSECUENCIAS PRÁCTICAS DE LA LEY.....</u>	<u>43</u>
<u>5. BIBLIOGRAFÍA.....</u>	<u>49</u>

1.PRIMERA PARTE: INTRODUCCIÓN

1.1 Introducción

Hacer un análisis de la situación actual de la vivienda en España, con independencia del objetivo del análisis, requiere en todo caso la observación del mercado del alquiler, ya que la compra y el alquiler de vivienda son, sin duda, métodos alternativos de suplencia de la misma necesidad básica.

Es importante, al observar el comportamiento del mercado de alquiler de vivienda, analizar todo su entorno, y es necesario conocer la reforma del mercado de los alquileres, que se ve afectado por todo el conjunto de medidas fiscales, financieras o de cualquier naturaleza que se utilicen como instrumento en la política de vivienda, pero sobre todo debemos referirnos a la normativa, influenciada por todos los sectores políticos económicos y sociales en un debate abierto que se plasma en una ley evolutiva. La ley, como pilar básico de la regulación del mercado, evoluciona y se adapta a las necesidades de la sociedad y la economía actuando como un instrumento político, marcando notablemente las tendencias del mercado de la vivienda. Así, las medidas políticas se completan con la creación de nuevas leyes que pretenden alinear el desarrollo económico y la satisfacción de estas necesidades específicas, aunque no siempre lo hagan con éxito.

En este sentido, el objetivo de este trabajo es sintetizar la evolución de la normativa específica en materia de alquileres, en cuanto a sus consecuencias en el mercado. Y en concreto analizar las reformas que introduce la ley 4/2013 a la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, anterior normativa reguladora del contrato de alquiler y las implicaciones de esos cambios. Para de este modo definir los principales efectos y su trascendencia sobre el mercado de los alquileres.

1.1.1 Contexto y motivos del cambio

En las últimas décadas del siglo XX, la situación económica cambia en España; se eleva el nivel de vida y se produce un extraordinario crecimiento del volumen de transacciones inmobiliarias. Estudios especializados ponen de relieve los efectos negativos de una legislación proteccionista que fomenta la construcción destinada a la venta y que se aleja de la promoción de los alquileres, propietarios de inmuebles arrendados sometidos al antiguo régimen de rentas antiguas no presentan interés por la conservación de los inmuebles; y las reducidas rentas que perciben no cubren siquiera las contribuciones y gastos fijos de conservación de la propiedad ¹. Con la entrada en el siglo XXI comienza una época de depresión económica y con ella un cambio drástico en la tendencia de crecimiento del mercado inmobiliario que lleva a un resurgimiento de la figura del alquiler como pieza fundamental.

Con esta crisis aparecen para los agentes del mercado dificultades de crédito y, en general, dificultad de financiación en condiciones que puedan considerarse aceptables, dificultades para establecer un precio de compraventa y expectativas de su descenso que suponen una fuerte razón para el retraimiento de la demanda, y ante la cual el alquiler ha sido una solución transitoria para oferentes y demandantes. Prueba de esto es el apoyo que Banco de España, hace unos años, en 2011, proponía en sus informes el mercado del alquiler como alternativa para movilizar el enorme parque de viviendas vacías que ya comenzaban a acumularse y de esa forma contribuir a la mejora de la eficiencia económica apoyando a la movilidad geográfica de los trabajadores. A raíz de esto también las entidades financieras recurren a la fórmula del alquiler, aceptando viviendas como dación en pago por parte de acreditados que no podían hacer frente a la hipoteca, reconvirtiéndose aquellos ‘en alquileres con el mismo propietario.

1. GARCÍA CANTERO, G., “La Nueva Ley de arrendamientos Urbanos”, Conferencia pronunciada en el C. M. Azaila de Zaragoza, Universidad de Zaragoza.

En la actualidad, a pesar de lo anterior, el mercado del alquiler en España se encuentra en 2013 más de 10 puntos porcentuales por debajo de la media de la Unión Europea. Como se expresa en el preámbulo de la nueva ley de arrendamientos urbanos, esto sitúa a España como el país europeo con mayor índice de vivienda en propiedad por cada mil habitantes y también como uno de los que posee menor parque de viviendas en alquiler. Apenas hay estadísticas del número de contratos de alquiler formalizados, aún habiéndose registrado un positivo refuerzo con la aparición de la crisis, la tendencia de crecimiento del mercado de los alquileres no se aproxima en nuestro país a las cifras europeas.

Es cierto que la reducción del precio del alquiler no ha corrido pareja en su descenso al del precio de venta de la vivienda, pero sí ha bajado de manera notable; al cierre del ejercicio de 2013 la baja media de las rentas de alquiler se situaba cercana al 10%². El Banco de España realiza una estadística que nos permite analizar el valor de los activos inmobiliarios en renta calculando la rentabilidad anual de la vivienda la obtiene el Banco sumando la plusvalía o minusvalía a la rentabilidad por alquiler; según esta, durante los tres años anteriores a la reforma de la LAU, la rentabilidad de propiedad de una vivienda sufría una depreciación del 23'48 por ciento, compensada con una subida de los alquileres del 14,90³. Desde el punto de vista del inversor, según esto, se trata de un instrumento que proporciona un posible rendimiento periódico, a pesar de los precios que caían a razón de 5% anual⁴, sin un riesgo tan alto como el que ofrecen otras inversiones, por ejemplo de renta variable, por esto se está cultivando una cultura de inversión en inmuebles para alquilar en nuestro país necesitado de un apoyo normativo favorable a ella.

2. "El futuro del mercado de alquiler" <<http://www.euribor.com.es/vivienda/2014/01/el-futuro-del-mercado-de-alquiler-situacion-actual/>>, 14 de enero de 2014, Mayo de 2014.

3 y 4. Euroval, "La importancia del alquiler en la situación del mercado inmobiliario de España", Observatorio Inmobiliario, noticias, <<http://www.euroval.com/es/sector/documento.asp?texto=la-importancia-del-alquiler-en-la-situacion-actual-del-mercado-inmobiliario-en-espanya&id=1520>>, 6 de Marzo de 2013, Tabla.3 y 4, en Abril de 2014.

5. Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas, Preámbulo I, BOE Núm 134 Miércoles 5 de junio de 2013.

Como se refleja en el preámbulo de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, la realidad era que el alquiler no era una alternativa eficaz al mercado de la propiedad, por estar sujeta a rentas elevadas y regida fundamentalmente por las relaciones personales entre arrendador y arrendatario, situándonos aún lejos de un verdadero mercado profesionalizado de alquiler 5. De ahí que el Gobierno busque “mecanismos de flexibilización y dinamización de este mercado deba moverse en un marco que consiga atraer al mismo, al mayor número posible de las viviendas actualmente vacías en manos de propietarios privados. Según las intenciones expresas de las Cortes Generales, era preciso normalizar el régimen jurídico del arrendamiento de modo que la protección de los derechos de ambos, arrendador y arrendatario, no se consiga a costa de la seguridad del tráfico jurídico 6. Y como declaraba la Ministra Ana Pastor, la medida facilitaría el alquiler a mejor precio y podría favorecer la movilidad laboral. Además, reiteraba que el objetivo principal de la ley busca el equilibrio entre los derechos del arrendador y el arrendatario.

6. Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas, Preámbulo II, BOE Núm 134 Miércoles 5 de junio de 2013.

2.SEGUNDA PARTE: EVOLUCIÓN NORMATIVA EN MATERIA DE ARRENDAMIENTOS

2.1. Antecedentes de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos

En un clima de grandes conflictos e inestabilidad, bajo el entorno de guerras, a nivel tanto mundial como nacional, aparece desde los primeros años del siglo XX la necesidad de regular el mercado inmobiliario, estableciendo un sistema de protección de arrendatarios y arrendadores que nace con un amplio abanico de limitaciones de los contratos de arrendamiento. Estas regulaciones han experimentado una amplia transformación a lo largo del último siglo, en un intento de proteger el mercado del alquiler que nos lleva hasta la última Ley de Arrendamientos Urbanos de 2013.

La legislación especial sobre arrendamiento nace con las disposiciones de 1911 de viviendas protegidas, controlando el establecimiento y revisión de las rentas; desarrollada en paralelo a una legislación general sobre arrendamientos libres ⁷. Sin embargo, el primer cuerpo legal completo relativo a la materia no aparecerá hasta 1946, donde se reafirman los principios ya dispuestos en regulaciones anteriores.

Con posterioridad, se publican el Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, por el que se aprobó el Texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos. En líneas generales mantenía el marco de protección que había quedado configurado en la normativa anterior, el Real Decreto Ley 2/1985, sobre medidas de Política económica, desarrollado más adelante por el Decreto-ley Boyer, con la pretensión de refrenar la tendencia decadente del alquiler que se produjo a principios de la década y, por último, persiguiendo una estabilización del mercado e incremento de la protección del arrendador, carente en la normativa anterior, La Ley de Arrendamientos Urbanos de

7. LOZANO ROMERAL, D. L. «La potenciación del alquiler en España: ¿una opción realista?», Ekonomiaz N.º 27, Dilaten, N.º de clasificación JEL: R31

octubre de 1994, que será sustituida en Junio de 2013, por la actual Ley 4/2013 de Arrendamientos Urbanos, en vigor desde el día 5 de Junio de 2013, afinando los mismos propósitos que la anterior.

2.1.1 El texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, aprobado por el Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre.

Uno de los principales motivos que impulsaron la legislación de 1964, fueron los de hacer la ley arrendaticia adaptarse a las circunstancias económicas del país. Este texto refundido mantiene los principios generales de la regulación anterior sobre arrendamientos, con alguna matización, y comienza a dar validez a cláusulas de estabilización y algunas elevaciones de la renta, iniciándose una tendencia hacia la protección de los sujetos contratantes, pues la realidad desde 1947 se centraba principalmente en una protección del inquilino, necesaria ante la escasez de vivienda tras el periodo bélico.

En su voluntad de establecer unas pautas de justicia ante la situación de sometimiento de los arrendadores, y “atemperar el movimiento liberalizador” 8, «no sólo al ritmo determinado por las circunstancias económicas del país, sino también a las exigencias ineludibles de la justicia social, que constituyen la médula y razón de ser de nuestro régimen político» 9, este texto establece una serie de distinciones en los arrendamientos para movilizar el cambio. En primer lugar, el Gobierno autoriza la revalorización de las rentas en función de unos índices recogidos en la propia ley, limitando la libre voluntad de las partes en su establecimiento, y determina la inmediata revalorización de las que se denominan “viviendas suntuarias” 10, aunque sea un instrumento meramente simbólico por la irrelevancia de la elevación. Y, en segundo lugar, establece la prórroga

8. Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos, de 24 de Noviembre, Preámbulo, BOE de 25 de noviembre de 1994

9. LOZANO ROMERAL, D. L. «La potenciación del alquiler en España: ¿una opción realista?», Ekonomiaz N.º 27, Dilaten, N.º de clasificación JEL: R31

10. Decreto núm. 4104/1964, de diciembre de 1964, por el que se aprueba el TRLAU, art. 6.2, BOE núm 311 de 28 de diciembre de 1964.

obligatoria para el arrendatario con el mantenimiento de la renta libremente fijada al inicio del contrato (revisada según los índices) estableciendo una congelación técnica de la renta (art.57 LAU) y un sistema de subrogaciones que hacían heredables los arrendamientos (art. 58 LAU 1964).

Este primer cuerpo normativo inicia así un camino de medidas protectoras que vagamente favorecen el mercado de las viviendas de alquiler. Y que, como se pone de manifiesto en distintos textos normativos hasta la fecha, dirigiéndose contra el arrendador, no fomenta la utilización del instituto arrendaticio ¹¹.

Se crea entonces un panorama en que, a causa de la desprotección de los arrendadores, el propietario de una vivienda prefería mantenerla vacía que someterse a un régimen de subrogaciones, que bloqueaba el alquiler por su precio irrisorio y también, por otro lado, la venta de los inmuebles por el sistema de tanteo, que establecía el precio de la vivienda en una capitalización de la renta pagada, que ya era baja, del 4,5% ¹².

2.1.2. El Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica.

La reforma de la L.A.U. llevada a cabo por el Decreto-ley de 30 de abril de 1985, aparece dentro de un paquete de medidas de reforma fiscal que dedica su última disposición general a afrontar la situación de congelación del mercado inmobiliario suprimiendo la prórroga forzosa en los contratos de arrendamientos urbanos.

11. Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas, Preámbulo, BOE Núm 134 Miércoles 5 de junio de 2013.

12. Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos, de 24 de November, Preámbulo, BOE de 25 de noviembre de 1994

13. Art. 1566, Código Civil de 1889.

Este Decreto-Ley pretende la defensa del propietario, de forma que el contrato sólo tendría la duración pactada por las partes, sin sometimiento subrogación automática durante dos generaciones como ocurría antes. No obstante, en una interpretación laxa, el Decreto-Ley Boyer admite que las partes puedan establecer una prórroga ya sea de modo expreso o a través de la tácita reconducción que se configura en el Código Civil 13.

Quedamos así ante un escenario en que conviven distintos tipos de arrendamientos, ya que, cumpliendo con el carácter no retroactivo de las leyes, se mantienen los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a 1964 y su régimen de subrogación, que mantienen sus rentas congeladas; los contratos firmados entre 1964 y 1985, con una renta base pactada en el contrato revalorizable pero de escasa eficacia; y los arrendamientos concertados tras el Decreto Boyer, que dan lugar a contratos de corta duración y rentas altas según se establezca por la libre voluntad de las partes.

Ante esta diversidad de categorías contractuales, aparecen dos problemas, por un lado la desigualdad de condiciones tan dispar entre unos y otros contratos, y por otro lado el traslado de la protección de una parte del contrato a la otra de forma radical, dejando al inquilino desprotegido ante la libre voluntad del contratante plasmada en el contrato. Los objetivos de esta regulación de detener la decadencia de la figura del arrendamiento se consiguen en parte, aunque no se consigue que resurja en el mercado y su tendencia de crecimiento sigue siendo negativa. En conjunto, se crea una situación de gran inestabilidad y una elevación de precios caracterizada por contratos anuales y un alto índice de rotación 14.

14. Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos, de 24 de November, Preámbulo, BOE de 25 de noviembre de 1994

15. GARCÍA CANTERO, G., “ La Nueva Ley de arrendamientos Urbanos”, Conferencia pronunciada en el C. M. Azaila de Zaragoza, Universidad de Zaragoza.

2.1.3. La Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994

Tras el fallido intento de reforma iniciado con el proyecto de ley de 1992, la nueva ley de 1994 se plantea como la culminación de un ciclo, una ley con base en principios diferentes a la legislación anterior que sigue la línea de cambio del Decreto Boyer 15 .

Con la intención de flexibilizar el campo de actuación de la voluntad y de ampliar la libertad de las partes para establecer las cláusulas que regulen el arrendamiento, el objetivo principal de la reforma legislativa es la dinamización del mercado inmobiliario. Persiguiendo la potenciación del alquiler como pieza básica de la política de vivienda, inspirada por el artículo 47 de la Constitución 16, y estableciendo un régimen jurídico que proteja en equilibrio los derechos de arrendador y arrendatario. Potenciando, de esta manera, la libertad del mercado excluido de abusos. Además, la ley va más allá, modificando, no solo el régimen jurídico que rija los contratos celebrados a partir de su promulgación, sino también, en cierta extensión, el régimen jurídico de los contratos que estaban ya vigentes cuando la ley toma fuerza.

La nueva ley añade la libertad de pactos, que rige en la nueva legislación por encima del texto legal, en lugar de quedar supeditado a la integración de las lagunas como se estipulaba en la legislación anterior. Y se sigue protegiendo al arrendatario, aunque en menor medida que bajo la legislación de 1964, pero eliminando la especial protección al arrendatario de local de negocio, cuyo régimen se deja preferentemente a los acuerdos convenidos por las partes al eliminar la distinción específica. Se distingue únicamente entre arrendamiento para uso de vivienda y arrendamiento para uso distinto de vivienda, dejando gran parte de los arrendamientos antes comprendidos como arrendamiento de local de negocio sin ninguna especial protección, por ejemplo el de los campings 17. Se

16. Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos, de 24 de November, Preámbulo, BOE de 25 de noviembre de 1994

17. ROJO ARNAU, J.V. , *L.A.U. Entender la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Editorial Tébar,S.L, Madrid, 2005. ISBN: 84-7360-213-7).

consigue así una protección igualitaria y estable del instituto arrendaticio, acabando con el efecto péndulo de la legislación precedente, que paraba la protección preeminente de una parte del contrato a otra sucesivamente, para atender a las necesidades económicas de las partes en sus distintas funciones y de la economía pública en general.

No obstante, a día de hoy, la situación del mercado inmobiliario en España sigue estando a la cola de Europa, y la evolución de las necesidades económicas y de vivienda de la población han evolucionado hasta dejar insuficiente esta regulación, razón por la cual aparece en 2013 la nueva Ley de flexibilización y fomento del mercado de alquiler, que introduce reformas a la ley de 1994 en distintos términos que analizaremos más adelante.

2.2. La nueva Ley 4/2013, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, aprobada el 4 de Junio de 2013.

El nivel de actividad del mercado de la vivienda en España queda muy por debajo del que se anotaba en los años de la “burbuja inmobiliaria”, sin que se haya llegado en los últimos años a alcanzar la mitad de las máximas cifras de 2006 ¹⁸. Nos encontramos ante un descenso acumulado que persiste acompañando a la recesión económica europea. Esto tiene como efecto rebote una mayor movilización del mercado del alquiler, pero a su vez, con los bajos sueldos y la falta de solidez económica de gran parte de la población, se traduce en una reducción de la seguridad en los contratos por la mayor probabilidad de incumplimiento de las obligaciones de pago y por la situación de desesperación de una gran parte de la población.

19. RODRÍGUEZ LÓPEZ, J. “Inmediato futuro del mercado inmobiliario” <www.wordpress.com>, 19 de octubre de 2013. Mayo de 2014.

20. Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas, Preámbulo, BOE Núm 134 Miércoles 5 de junio de 2013

Ante estos cambios económicos y la inestabilidad creciente en la sociedad nacional, se propone una reforma de la ley de 1994 con el objetivo fundamental de flexibilizar el mercado del alquiler para lograr la deseada dinamización del mismo, encontrándonos ante una realidad en la que el mercado arrendaticio se caracteriza principalmente por las relaciones personales entre los contratantes, lejos del europeo mercado profesionalizado de alquileres, y buscando proteger el equilibrio entre las necesidades de vivienda y las garantías que deben ofrecerse a los arrendadores 20.

Según declaraba la ministra de Fomento, esta reforma está impulsada por la necesidad de modificar el marco regulatorio de la vivienda arrendada, “tanto por la incapacidad del mercado de absorber este importante volumen de viviendas como para aumentar el porcentaje de inmuebles en alquiler, añadiendo que la reforma busca preservar la libertad de las partes para llegar a acuerdos y reforzar la seguridad jurídica” 21.

En la búsqueda de los objetivos expuestos, el Gobierno actúa sobre la norma reforzando la libertad de pactos y dando prioridad a la voluntad de las partes. Se realizan modificaciones sobre la duración obligatoria del contrato de arrendamiento y sobre las posibilidades de recuperación del inmueble por parte de arrendador o para destinarlo a vivienda permanente. Además, se amplía la libertad de desistimiento del arrendatario, en línea con el constante objetivo de dinamizar el mercado y dotarlo de mayor flexibilidad. Y se respetan los principios hipotecarios, de tal modo que los arrendamientos no inscritos no son oponibles a terceros que inscriban su derecho, siempre sin limitar los derechos de arrendador y arrendatario. Por otro lado, se introducen también reformas procesales y registrales, creándose un registro de sentencias firmes de impago. Y se anexan una serie de medidas fiscales incentivadoras que permiten mayores reducciones a las sociedades relajando los requisitos, se mejora el régimen de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), y se modifica el gravamen especial sobre bienes inmuebles de entidades no residentes.

21. LexDiario, “Aprobado el proyecto de Ley para dinamizar el mercado del alquiler de viviendas”, < <http://www.lexdiario.es/noticias/139618> > 27 de agosto de 2012. Marzo de 2014.

3. TERCERA PARTE: LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS TRAS LA REFORMA.

3.1. Ámbito de aplicación de la ley.

3.1.1. Ámbito de aplicación temporal y el cuerpo normativo resultante.

El 6 de junio de 2013 entra en vigor la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas, reformando la Ley 29/1994 de arrendamientos urbanos, dando nueva redacción a los artículos 4, 5.e), 7, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16.4, 17, 18, 19, 20.2, 23, 24, 25.8, 27, 35 y 36, y configurando por tanto lo que puede entenderse como una nueva Ley de arrendamientos.

La nueva Ley será aplicable a los contratos efectuados con posterioridad a su publicación en el Boletín Oficial del Estado en la fecha anteriormente expuesta, y los arrendamientos urbanos celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de la reforma continuarán rigiéndose por lo establecido en el régimen jurídico que les era de aplicación. Aunque si las partes lo acuerden y no resulte contrario a las previsiones legales, podrán adaptarse al régimen jurídico establecido en la nueva Ley.

Con la aparición de esta nueva ley el cuerpo normativo especial en materia de arrendamientos se completa con un cuarto texto, de forma que tenemos diversos regímenes legales a tener en cuenta, que serán aplicables en todo o en parte según el momento de suscripción del contrato de arrendamiento ante que nos encontremos: la L.A.U. de 1964, el Real Decreto-Ley 2/1985, y la L.A.U. de 1994 en sus dos versiones (la anterior a esta reforma de 2013, Ley 29/1994 y su versión vigente Ley 4/2013).

Así las cosas, debemos delimitar el ámbito de aplicación material de la Ley, que queda establecido en el artículo 2 sin haber sido alterado, afectando a las relaciones arrendaticias relativas a fincas urbanas. Se especifica en el siguiente artículo la ley una diferenciación en función del uso que se de a la edificación sobre que recaiga el arrendamiento. Por un lado el arrendamiento para satisfacer principalmente la necesidad permanente de vivienda (incluyendo cualesquiera otros dependencias, servicios, espacios cedidos como accesorios por el mismo arrendador) 22 y por otro el arrendamiento para cualquier uso distinto del anterior 23, incluyendo aquí los arrendamientos por temporada, los celebrados para ejercer en la finca una actividad de explotación económica. Esta distinción, olvidando la antigua calificación de “local de negocio” es relevante a la luz de la nueva reforma ya que se continúa con la flexibilización del régimen jurídico de estos tipos de arrendamiento, relajando en cierta medida los controles sobre ellos al modificar los artículos 27 y 35 relativos a la responsabilidad por daños y disolución del contrato.

3. 1. 2. Arrendamientos excluidos.

Una de las reformas de la LAU que ha marcado el cambio de la normativa y que no se analiza en el preámbulo de la ley, es la exclusión de los arrendamientos de inmuebles de aprovechamiento turístico. Se añade al listado de arrendamientos excluidos en el artículo 5 de la Ley la letra e, que recoge la cesión temporal de uso de viviendas equipadas en condiciones de uso inmediato que se comercialicen y promocionen en canales de oferta turística con finalidad lucrativa.

Con el establecimiento de esta cláusula se separan de la regulación los arrendamientos de corta duración por parte de particulares en zonas turísticas, de cada vez mayor volumen y popularidad gracias a la facilidad de difusión de las redes sociales y al redu-

22. art. 2, Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos, de 24 de November, Preámbulo, BOE de 25 de noviembre de 1994

23. art. 3, Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos, de 24 de November, Preámbulo, BOE de 25 de noviembre de 1994

cido coste que tiene tanto para el arrendatario como para el arrendador. De esta forma se protege la competencia de las residencias turísticas, que se enfrentaban a este duro competidor, en prácticas que han sido en ocasiones calificadas de “intrusismo y competencia desleal” 24.

En el trámite de la reforma en el Senado se recuerda que existen en España viviendas de uso turístico que dan empleo, incluso directo, con un impacto económico total que ronda los dos millones de euros anuales. Y según la patronal hotelera, en España hay cerca de 1,5 millones de viviendas turísticas que actualmente no están sometidas a la regulación que comparten hoteles, campings, apartamentos o casas rurales. Encontrándose fuera de cualquier tipo de control administrativo y fiscal 24.

Esta separación del alquiler de apartamentos de la normativa general exige una legislación comunitaria sobre la materia, que ahora podrá establecer todo tipo de condicionantes para su utilización sobre el suelo o sobre las condiciones de accesibilidad, mobiliario etcétera; a diferencia de la antigua reglamentación establecida por el artículo 3 de la LAU de 1994 que sí comprendía este tipo de arrendamiento de temporada excluyéndolos del ámbito de la regulación autonómica. Habrá que referirse, por tanto, a la normativa de desarrollo para estos arrendamientos privados turísticos o de temporada, diferenciados en la redacción de este artículo 5. e del Decreto Ley 1994/18384 en función de su forma de promoción, sus condiciones de uso y la finalidad del arrendamiento, estándose a las circunstancias concretas de cada contrato.

A la luz de estos cambio, la competencia en el sector hotelero y de residencias vacacionales queda protegida en cierta medida, sin embargo no se flexibiliza con ello el mercado del alquiler. Por otro lado, este aspecto de la reforma no parece tener real relevancia práctica, a pesar de la intención de regular de manera especial y diferenciada

24. MAGRO SERVET, V., Interpretación del alcance de la exclusión de los arrendamientos de aprovechamiento turístico de la LAU en la Ley 4/2013, < http://www.elderecho.com/tribuna/civil/exclusion_de_arrendamientos_de_aprovechamiento_turistico-LAU-alcance_de_exclusion_de_arrendamientos_turisticos_11_564430002.html >, 1 de julio de 2013. Abril de 2014.

el alquiler de este tipo de alojamientos, ya que el régimen de “arrendamientos de temporada” no sufre modificación y continúan de la misma forma, pudiéndose refugiar aquí quien quiera seguir ofreciendo ese servicio, siempre que se reúnan las circunstancias previstas. En definitiva, los propietarios pueden seguir alquilando viviendas por temporadas inferiores a un año, como las vacaciones, y quedan amparados por el artículo 3.2 LAU, siempre que no sean comercializados o promocionados en canales de oferta turística y realizados con finalidad lucrativa. Sin que la nueva inclusión de la letra *e* en la lista de arrendamientos excluidos tenga una real trascendencia en el mercado turístico.

3.2. Libertad de pactos.

Otra de las reformas más relevantes que se llevan a cabo con la Ley 4/2013 es la alteración del régimen aplicable. En la nueva ley se otorga un mayor papel a la voluntad de las partes, permitiendo que los pactos entre arrendador y arrendatario tomen mayor significación a la hora de establecer las cláusulas que regirán su contrato.

Se modifica la redacción del artículo 4, donde se establece el régimen aplicable. Mientras de acuerdo con la Ley de 1994 las relaciones contractuales se rigen “*por lo dispuesto en el Título II de la presente Ley, en su defecto, por la voluntad de las partes y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.*”, en la Nueva Ley quedarán regidos 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.*”.

Parece, por esto, que la prohibición antes recogida en el artículo 6 de la LAU, que indica que se tienen por no puestas las estipulaciones en perjuicio del arrendatario salvo cuando la norma lo autorice expresamente, queda ahora rota, abriendo el camino a la libre configuración contractual de las cuestiones fundamentales del arrendamiento, sin perjuicio que otros preceptos de la ley establezcan, de forma expresa y específica,

limitaciones en ciertas materias. Y se da total prioridad a los pactos, que serán los que rijan el contrato, no en defecto de la ley, sino de forma principal, siempre que queden englobados en el “marco de lo dispuesto en el título II”. Parece esto indicar que hay que someterse, igual que antes, a la ley; pero la ley ni lo dice claramente ni lo descarta.

Nos encontramos ante una diferencia que podría considerarse más teórica que práctica, sin que se cambie en realidad la dinámica contractual. Aunque el cambio de redacción dota sin duda de una mayor libertad en cuanto al establecimiento de pactos específicos en desarrollo de la norma, ya que de no ser esa la intención no habría de modificarse.

En línea con este razonamiento, y teniendo en cuenta el conjunto de la Ley de Fomento de Alquiler, debe prevalecer la libertad de pactos. Principalmente porque la Exposición de Motivos se refiere en varias ocasiones al objetivo de favorecer la libertad de contratación, y porque el nuevo artículo 4.4 permite excluir preceptos de la LAU, “siempre que sea posible”, esto es, que se haya pactado y que no se esté vulnerando un derecho mínimo de una de las partes. Así, aunque gran parte de las críticas por parte de los abogados se refieren a la falta de practicidad de las reformas, la mayoría de las reseñas están de acuerdo en la trascendencia de este cambio sustancial. (i.e: Gerardo Siguero : La ley del fomento de alquiler. II. De las reformas en la normativa, CodeAbogados, 28 Octubre 2013).

En efecto, el hecho de que la voluntad de las partes prime ahora sobre los preceptos de la ley, o incluso sobre lo pactado inicialmente, no excluye el carácter imperativo de la norma. Pero en la consecución de su objetivo liberal, la reforma matiza las principales trabas de rigidez contractual, que a menudo se dirigían contra el arrendador, de forma que la reactivación del papel de la autonomía de la voluntad, se dirige hacia la protección del arrendatario, a través de técnicas de fijación de indemnización máxima por desistimiento, prórrogas, pactos de exclusión de denegación de la prórroga por parte

del arrendador, etc. Hay que apuntar, sin embargo, que en su intención de liberalizar y flexibilizar el instituto arrendaticio sin caer en una tiranía de los arrendadores que nos devolviera a etapas anteriores de la normativa, lo que antes describíamos como el “efecto péndulo”; cae el legislador en una paradoja que le lleva a obstaculizar su objetivo de “fomento”, ya que la dinamización del mercado y de la norma en sí no se consigue a través de lo que puede traducirse en una vuelta a la protección de inquilino.

3.3. Las condiciones y revisión del pago y la fianza.

3.3.1. Actualización de la renta.

Derivado de la libertad de pactos, la nueva ley permite a los contratantes establecer las cláusulas que estimen conveniente en cualquier parte del contenido del contrato, incluida las bases de la actualización de la renta. Con la nueva normativa, las partes podrán negociar cualquier tipo de actualización de la renta desde el inicio del contrato y durante toda la vigencia del mismo. Asimismo las partes podrán pactar un incremento anual de los gastos y servicios accesorios, que ya no están limitados en la Ley.

Se modifica el artículo 18 del texto legal, de forma que ahora se permite fijar la actualización de la renta en mayor o menor medida que la variación del IPC, y este se utilizará como base porcentual únicamente en defecto de acuerdo por las partes., resultando el artículo de la siguiente forma:

Durante la vigencia del contrato la renta solo podrá ser actualizada por el arrendador o el arrendatario en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, en los términos pactados por las partes. En defecto de pacto expreso, el contrato se actualizará aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo en un período de 12 meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de celebración del contrato, y en las sucesivas, el que corresponda al último aplicado. 2. La renta actualizada será exigible al arrendatario a partir del mes siguiente a aquel en que la parte interesada lo notifique a la otra parte por escrito, expresando el porcentaje de alteración aplicado y acompañando, si el arrendatario lo exigiera, la oportuna certificación del Instituto Nacional de Estadística. Será válida la notificación efectuada por nota en el recibo de la mensualidad del pago precedente.

Se prescinde de la limitación temporal de cinco años para modificar las bases de actualización y se permite que arrendador o arrendatario lo modifiquen durante toda la vigencia del contrato, y además se establece que se hará en los términos fijados por las partes, y no necesariamente “aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior la variación porcentual del IPC”, como se leía en el texto anterior a la reforma. Lo que se hace es extender la vigencia del apartado dos de antiguo artículo 18 a toda la vida del contrato, mientras que antes sólo era aplicable la voluntad libre de las partes a partir del sexto año. Por otro lado, se elimina la posibilidad de notificar el porcentaje de alteración haciendo referencia al Boletín Oficial en que se publique, y exige la certificación que el arrendatario exigiera directamente.

En este precepto es clara la actuación del legislador en vis de una liberalización, y no cabe duda de que resulta en una mayor autonomía de la voluntad, que no vence a favor de arrendador o arrendatario, sino puramente del acuerdo de las partes, que son libres para establecer los métodos de actualización que estimen. Esta medida es, por tanto una verdadera liberalización del mercado del alquiler, que, sin duda, consagra la libertad de las partes, donde la negociación y la voluntad permitirán la flexibilización, apareciendo como un potencial elemento de atracción hacia el alquiler, ya que ahora no se está sometido a una elevación establecida de la renta, y se dependerá plenamente de la situación del mercadeara que unos y otros puedan buscar lo mejor para sus intereses.

3.3.2. Elevación de la renta por mejoras

Siguiendo con las modificaciones sobre la elevación de la renta, se lleva a cabo un cambio en la redacción de artículo 19, donde se habilita al arrendador a elevar la renta en la cuantía que resulte de las mejoras practicadas por él mismo siempre que no excedan del veinte por ciento de la renta vigente.

La modificación introducida en este artículo supone únicamente una ampliación de la restricción temporal. Mientras que en la antigua ley se permite elevar la renta por mejoras a partir del quinto año de vigencia del contrato, en la redacción actual se da el derecho al arrendador de elevar la renta por las obras de mejora realizadas una vez transcurridos tres años. Pero se mantiene la posibilidad de convenir lo contrario, es decir, de no repercutir las mejoras, lo único que no es posible es que se pacte pagar durante esos tres primeros años. La repercusión de esta alteración es por tanto mínima, pues, aunque indicia la ampliación del campo de la voluntad temporalmente, los términos aplicables son los mismos.

3.3.3 Reforma o rehabilitación de la vivienda con cargo a la renta y repercusión de gastos en el inmueble

En el artículo 20 de la LAU se continua el desarrollo de la posibilidad de elevar la renta por las mejoras realizadas en el inmueble y en línea con la modificación del artículo anterior, se permite elevar la renta sólo anualmente y por el acuerdo de las partes, durante los tres primeros años, y no durante los cinco primeros.

En cuanto a la posibilidad de realizar obras por el arrendatario, sin previo acuerdo con el arrendador, estas siguen estando coartadas, remarcándose con la nueva redacción del artículo 23 que “En ningún caso el arrendatario podrá realizar obras que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad de la vivienda”, es decir, ni siquiera contando con el consentimiento del propietario o del arrendador. La modificación de este artículo hace hincapié en esta prohibición, aclarándola, aunque sin aportar nuevos preceptos.

De otra parte se posibilita que las partes puedan reemplazar el pago de la renta por el compromiso del arrendatario de rehabilitar o reformar el inmueble, constituyéndose la posibilidad de que incumplir los términos pactados sean causa de resolución del contrato de arrendamiento. Y esta imputación a la renta de las mejoras realizadas también podrá ser actualizada según la variación de los precios, estándose siempre a lo

acordado por las partes. Este precepto se introduce añadiendo un nuevo quinto apartado al artículo 17, que establece que se podrá acordar libremente que la obligación del pago del arrendatario se sustituya expresamente por su compromiso de reformar o rehabilitar el inmueble. Y continua declarando que, al finalizar el arrendamiento, no podrá repetir el arrendatario el coste de las obras realizadas al arrendador, pero este último sí mantiene el derecho a exigir su realización. .

Es positiva esta facultad de sustitución de la renta, ya que facilita el pago. Una de las mayores dificultades de la situación actual es la generalizada dificultad económica de la población, que se traduce en una falta de liquidez e imposibilidad de pago. Este hecho provoca un miedo por parte del arrendador a no cobrar las rentas debidas, e introduciendo la posibilidad de sustituir el pago con la realización de obras en el inmueble se agiliza la transacción dotándola de mayor comodidad. Sin embargo, se ha generado mucha polémica en cuanto a la posibilidad de resolver el contrato automáticamente con causa en el incumplimiento de este acuerdo, ya que gran parte de la doctrina considera que es necesario que la resolución se lleve por el juicio verbal de desahucio, y es que en paridad, la falta de cumplimiento de este tipo de cláusulas es un incumplimiento de la obligación de pago del arrendatario, y por tanto, apoyo la opinión de que no debería ser tratada de forma distinta a otros supuestos de impago.

3.3.4. La fianza.

En cuanto a la revisión de la fianza, de nuevo en el artículo 36 se introduce el cambio temporal sustituyendo en los apartados 2 y 3 la limitación anterior, de cinco años, por uno menor, de tres.

Simplemente se acomodan los términos temporales contenidos en el artículo a la modificación generalizada que empapará toda la reforma, quedando redactado de la misma forma. Durante los tres primeros años no puede actualizarse la fianza, pero sí cada vez que el arrendamiento se prorrogue, podrá modificarse su cuantía por exigencia del arrendador o del arrendatario; a partir de esos tres años se regirá por lo estipulado por las partes.

El problema a la hora de la devolución de la fianza será, como lo era antes, la determinación del saldo de la misma, de manera que esta modificación no introduce realmente una modificación sustancial en la dinámica del arrendamiento ni tiene trascendencia relevante sobre el movimiento del mercado de los alquileres.

3. 4. Arrendamientos de usos distintos al de vivienda. Ampliación de las causas de disolución.

En el artículo 20 se continua el desarrollo de la posibilidad de elevar la renta por las mejoras realizadas en el inmueble y en línea con la modificación del artículo anterior, se permite elevar la renta sólo anualmente y por el acuerdo de las partes, durante los tres primeros años, y no durante los cinco primeros.

En cuanto a la posibilidad de realizar obras por el arrendatario, sin previo acuerdo con el arrendador, estas siguen estando coartadas, remarcándose con la nueva redacción del artículo 23 que “En ningún caso el arrendatario podrá realizar obras que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad de la vivienda”, es decir, ni siquiera contando con el consentimiento del propietario o del arrendador. La modificación de este artículo hace hincapié en esta prohibición, aclarándola, aunque sin aportar nuevos preceptos.

De otra parte se posibilita que las partes puedan reemplazar el pago de la renta por el compromiso del arrendatario de rehabilitar o reformar el inmueble, habilitándose la posibilidad de que incumplir los términos pactados sean causa de resolución del contrato de arrendamiento. Y esta imputación a la renta de las mejoras realizadas también podrá ser actualizada según la variación de los precios. Estándose siempre a lo acordado por las partes. Este precepto se introduce añadiendo un nuevo quinto apartado al artículo 17, que reza que “ podrá acordarse libremente por las partes que, durante un plazo determinado, la obligación del pago de la renta pueda reemplazarse 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, pero el incumplimiento por su parte 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.

Esta facultad de sustitución de la renta, se presenta con un previsible efecto positivo a largo plazo sobre la movilización del mercado del alquiler, ya que facilita el pago. Una de las mayores dificultades de la situación actual es la generalizada dificultad económica de la población, que se traduce en una falta de liquidez e imposibilidad de pago, un hecho que provoca la inseguridad del arrendador respecto del cobro de las rentas debidas. Introduciendo la posibilidad de sustituir el pago con la realización de obras en el inmueble se agiliza la transacción.

A pesar de esto, es de dudosa justificación la posibilidad de resolver el contrato automáticamente con causa en el incumplimiento de este acuerdo, ya que, como gran parte de la doctrina considera, es necesario que la resolución se lleve por el juicio verbal de desahucio; y es que, en puridad, la falta de cumplimiento de este tipo de cláusulas es un incumplimiento de la obligación de pago del arrendatario, y por tanto, apoyo la opinión de que no debería ser tratada de forma distinta a otros supuestos de impago.

3. 5. La resolución del contrato de arrendamiento.

3. 5. 1. Cambio en los plazos de duración obligatoria de arrendamiento de viviendas, necesidad del arrendador y renuncia del arrendatario

La LAU, en su artículo 9, establece que la duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes, lo que se denomina la “duración inicial” del arrendamiento. En su siguiente apartado, la ley establece que los contratos para los que arrendador y arrendatario no hayan expresado plazo, o en los que hayan convenido una duración indeterminada, se entenderán celebrados por un año, que vienen siendo la duración habitual pactada 27.

Hasta la reforma, aunque se estableciese un plazo menor en el contrato, el arrendatario contaba con el derecho de renovar el contrato anualmente prolongando su duración por un periodo de hasta cinco años, de modo que salvo expresa manifestación por su parte de la voluntad de no renovarlo el arrendamiento se continuaría durante ese periodo. En la nueva redacción del artículo 9 el plazo de duración mínima de los contratos se reduce de cinco a tres años, , por considerar que es suficiente este periodo 28, aunque sigue permitiéndose la prórroga tácita a partir de ese momento y salvo indicación contraria de las partes, por un plazo inferior. Esta menor duración se complementa con la rebaja en la renovación cuando se ha cumplido los tres años, (supuesto previsto en el art. 10) que queda en uno solo, siempre que el arrendador no haya hecho la denuncia con un mes de antelación.

Se entiende que la reducción del plazo de prórroga obligatoria, realizada con el mismo objetivo de dinamizar el mercado del alquiler y dotarlo de mayor flexibilidad, permitirá a los arrendadores adaptarse con mayor facilidad a los cambios en el mercado, sin mermar la protección de los arrendatarios. En contraste con esta igualdad a priori de las partes ante el contrato, se objeta su necesidad, dado que, para el arrendador, un arrendamiento largo con un arrendatario cumplidor es una buena inversión, que le permite amortizar los costes de la vivienda sin necesidad de cambiar las condiciones del inmueble o del contrato en negociación con nuevos arrendatarios o de rebajar el precio de la renta inicial una vez cumplido el plazo prorrogado para captar nuevos contratantes. Y si el arrendatario no le interesa al propietario de la vivienda como inquilino, pueda ser por encontrarnos 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 29. Según parte de la Asociación de Constructores y Promotores de España la reducción se lleva a cabo para que la venta de pisos se recupere y el arrendador pueda conseguir la finalidad perseguida sin esperar más de lo que el período de recesión económica le imponga, de forma que, de alguna manera, el mercado del alquiler suple al mercado inmobiliario hasta su recuperación. estemos al tanto de que la pérdida de estabilidad para el arrendatario, que sí tiene lugar, puede desembocar en efectos adversos de distintos tipos, motivados por el desinterés del inquilino en el inmueble.

Así, no queda fielmente justificada esta reducción temporal, que se mantiene en coherencia en todos los plazos de la reforma (elevación de la renta, revisión de la fianza, etc.), la reforma no revierte beneficio alguno para el arrendatario, y el arrendador puede prescindir de ella, dado que la finalidad del alquiler es principalmente

27. Guías Prácticas. “Guía práctica de Arrendamientos Urbanos”. BIB 2013\2403 , Editorial Aranzadi, SA, Enero de 2013., ISBN978-84-9014-400-8

28. Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas, Preámbulo II, BOE Núm 134 Miércoles 5 de junio de 2013.

el cobro de la renta, pudiendo asegurar que si ello se da casi nunca habrá resolución contractual, como deducimos de la falta de presencia sentencias judiciales en materia de desahucios con este fundamento. Cabe recordar además, que con el Real Decreto Ley 2/85, de absoluta libertad de pactos, fueron muy pocos los arrendadores que rescindieron el contrato llegado al vencimiento si el arrendatario había cumplido. No obstante, es motivo de tranquilidad para el propietario no verse obligado por un contrato que se prorroga ineludiblemente durante un periodo prolongado y, por tanto, se muestra que la modificación contribuye al objetivo de fomento y dinamización del mercado, sin que se excluya la posibilidad de prorrogar el contrato si arrendador y arrendatario están lo acuerdan, quedando entonces a la libertad de pactos que rigen de forma dominante la práctica contractual desde la reforma.

Sosteniendo la libertad de la voluntad y la capacidad no restringida del arrendador, y reforzando en mayor medida su protección, probablemente con el objetivo de fomentar la inversión en inmuebles para alquilar, ya no es necesaria la previsión expresa en el contrato de la posibilidad de resolverlo de forma unilateral por parte del arrendador con el objeto de utilizar el inmueble como vivienda permanente para él o sus familiares. Entonces, la necesidad del inmueble para el arrendador, familiares de primer grado, o para el cónyuge en caso de separación, divorcio o nulidad matrimonial, permitirá, pasado el primer año, resolver el contrato antes del vencimiento, coincidiendo con el momento de cualquiera de sus prórrogas.

Basta con que haya transcurrido el primer año de duración del contrato y se le comunique al arrendatario con dos meses de antelación, como se recoge en el art. 9.3, sin necesidad, desde ahora, de que las previsiones se hagan en el propio contrato. Se

29. GONZÁLEZ CARRASCO, C., “ El nuevo régimen de los arrendamientos de vivienda tras la ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler” CESCO , Proyecto de Investigación DER 2011-28562, del Ministerio de Economía y Competitividad, Madrid.

permitirá que el arrendador resuelva el contrato, evitando la complicada tarea de recoger cada una de las posibles causas de necesidad en el contrato inicial. De otro lado, es necesario asegurar la efectiva ocupación de la vivienda en un plazo que la ley considera razonable, de modo que como se lee en el segundo apartado de mismo 9.3

Si transcurridos tres meses a contar de la extinción del contrato o, en su caso, del efectivo desalojo de la vivienda, no hubieran procedido ... a ocupar ésta por sí, el arrendatario podrá optar, en el plazo de treinta días, entre ser repuesto en el uso y disfrute de la vivienda arrendada por un nuevo período de hasta tres años,..., con indemnización de los gastos que el desalojo de la vivienda le hubiera supuesto hasta el momento de la reocupación, o ser indemnizado por una cantidad equivalente a una mensualidad por cada año que quedara por cumplir hasta completar tres, salvo que la ocupación no hubiera tenido lugar por causa de fuerza mayor.

En el lado contrario, compensando con un aumento de la protección paralelo a las mejores facultades de su contraparte, el artículo 11 permite al arrendatario renunciar al contrato, pasados los seis meses, simplemente mediante comunicación con un mes de antelación. Eso, se supone, hará que también el arrendador cumpla bien con sus obligaciones, ofreciendo una compensación positiva en relación a los nuevos derechos del arrendador.

3. 5. 2. Resolución del derecho del arrendador y enajenación de vivienda arrendada

Como se recoge en el artículo 13, respecto de los arrendamientos no inscritos en el registro, “el derecho del arrendador quedara 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, a excepción de las cláusulas que pudieran haberse pactado en el contrato”, es decir, el arrendamiento quedará extinguido.

Nos encontramos ante un cambio de formulación extensivo de los efectos de estas causas de resolución, que en la normativa anterior sólo ocurría de forma automática transcurridos los cinco primeros años de arrendamiento y si se había pactado por un plazo superior a ese, mientras que durante los cinco primeros años simplemente se daba al arrendatario de renovar o no el contrato cuando llegare a su término y una vez finalizado el periodo de prórrogas forzosas aplicar estas.

De nuevo observamos la marcada tendencia flexibilizadora de la reforma, que aboga por no limitar innecesariamente en el tiempo las capacidades y derechos de los contratantes. Sin embargo, la reducción de las garantías, con un sistema de arrendamientos de corta duración podría legar a traducirse en una situación de inestabilidad. De otro lado se sospecha una salvaguarda que hace algo más rígido el trámite, y es la incorporación del arrendamiento al registro. No obstante, se discute que los derechos no sean oponibles sin estar inscritos, obligando al arrendatario a llevar a cabo la inscripción para reforzar su seguridad en tráfico jurídico.

En paralelo con el derecho de resolución del contrato de que dispone el arrendador, la LAU otorga al arrendatario el derecho de desistir del contrato. Esta vez se reconoce el derecho sin necesidad de probar una causa, a partir de que hayan transcurrido seis meses de vigencia del contrato y con el único requisito de comunicarlo al menos treinta días antes, sin perjuicio de que en el contrato pueda pactarse una compensación al arrendador, en caso de desistimiento, de una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año que falte cumplir.

En el artículo 11 de la antigua LAU sólo podía desistir el arrendatario cuando el arrendamiento excedía de cinco años, exigiendo notificación con una antelación mínima de dos meses. En su nueva redacción los requisitos de notificación se relajan, y además se extiende la posibilidad a todos los contratos, posibilitando a las partes el establecimiento de una indemnización de hasta una mensualidad por año incumplido.

La diferencia troncal está en que ahora el desistimiento se permite en cualquier momento a partir de los seis meses, sin necesidad de agotar el periodo contractual ni la prórroga en curso. Quedará al arbitrio del arrendatario la continuación del arriendo una vez respetado el plazo mínimo, sin que sea menester que exprese un motivo para el desistimiento, ni mucho menos que acredite su realidad 30.

La modificación de este derecho de desistimiento se presenta en la reforma con un claro carácter compensatorio para el arrendatario, ya que no se acierta a una movilización del mercado, una cláusula de resolución anticipada innegociable no parece que vaya a incentivar el movimiento de los inmuebles hacia el mercado del alquiler. Sin embargo puede considerarse favorable al aumento de los alquileres en cuanto a que permite la movilidad del inquilino, de nuevo fomentando un tipo de arrendamiento de corta duración.

3. 5. 3. Derecho de adquisición preferente del arrendatario

En el art. 14 se permite la resolución contractual si hay venta de la vivienda y el arrendamiento no está inscrito con anterioridad en el Registro. En el caso de la enajenación voluntaria de la vivienda, por cualquiera de las figuras contractuales que traspasen el dominio de la misma, se subroga el adquirente en los derechos y obligaciones del arrendador, salvo que la vivienda no esté inscrita el Registro, caso en que el arrendamiento puede extinguirse, aunque dejando la posibilidad para el arrendatario de exigir la continuidad durante 3 meses. Ello sin perjuicio del adquisición preferente, que sigue contemplándose en el artículo 25 a favor del arrendatario.

La nueva ley de 2013 introduce un cambio a este derecho de adquisición preferente con la modificación del apartado octavo del artículo, referido a la posibilidad de renuncia del derecho. En la LAU de 1994 el pacto por el cual se renuncia a él es válido en contratos de duración superior a 5 años, ahora, en el nuevo artículo 25.8 se indica

abiertamente que *“las partes podrán pactar la renuncia del arrendatario al derecho de adquisición preferente”* y *“en los casos en los que se haya pactado dicha renuncia, el arrendador deberá comunicar al arrendatario su intención de vender la vivienda con una antelación mínima de treinta días a la fecha de formalización del contrato de compraventa.”* sin imponer más objeciones.

3. 5. 4. Transferencia del contrato en caso de separación divorcio o nulidad

En cuanto a la facultad de prorrogar el contrato sin necesidad de la conformidad por parte del arrendador, si perjuicio de los derechos que amparan a este último para resolver el contrato, se incluyen también ciertas modificaciones en la reciente reforma de la LAU.

Como norma general, es únicamente el arrendatario quien puede ejercitar las facultades que, en virtud de contrato o de la ley, le asisten, más allá de las circunstancias recogidas en el artículo 12 sobre la posición del arrendatario a las prórrogas, que se mantienen inalteradas. Pero tengamos en cuenta que en los supuestos de declaración de nulidad del matrimonio, separación judicial o divorcio, la facultad del arrendatario se traslada al cónyuge en los casos en que proceda. Así, en la nueva ley el titular del contrato pasa a ser aquél a quien se le atribuye el uso de la vivienda arrendada, en lugar del que era el arrendatario original. No obstante, también se permite la posibilidad, en los contratos de duración superior a 3 años, de pactar la renuncia al derecho de subrogación a personas que convivan con el arrendatario (por fallecimiento, divorcio, etc).

30. Guías Prácticas. “Guía práctica de Arrendamientos Urbanos”. BIB 2013\2403 , Editorial Aranzadi, SA, Enero de 2013., ISBN978-84-9014-400-8

Esta modificación, permite que la titularidad del contrato cambie de manos y no solo que el cónyuge a quien se atribuya pueda “continuar en el uso de la vivienda”, como se leía en la antigua redacción del precepto. De este modo, se evita que el que quede en la titularidad del contrato sea en realidad el cónyuge que abandona el inmueble, y libera de cargas que ya no son suyas, permitiendo, de nuevo, y en línea con la corriente flexibilizadora, una mayor movilidad de los arrendatarios, que tendrán derecho a pasar la titularidad del contrato a quien procede sin necesidad de mantener esa carga.

3. 5. 5. Renuncia a la subrogación por causa de fallecimiento del arrendatario

El art. 16 permite pactar que, en caso de fallecimiento del arrendatario, los familiares que les sustituyen no tengan derecho de subrogación si han pasado tres años y que si la muerte ocurre antes del vencimiento solo sea posible hasta que llegue el mismo.

Este precepto es igual que el anterior a la modificación, cambiando los cinco años por los tres actuales. Por lo tanto no parece que la intención del legislador haya sido otra que la de acomodar el artículo a los nuevos plazos establecidos para la duración del contrato y sus prórrogas, sin que tenga ninguna relevancia práctica este cambio concreto.

3. 6. Resolución vía registro de la propiedad

La inscripción en el registro no es obligatoria, pero sí es necesaria para que los arrendamientos desplieguen su efecto frente a terceros, aún más desde la reforma de la ley, donde la inclusión en el registro determina en ciertas ocasiones la seguridad para una u otra parte, como hemos mencionado a lo largo del recorrido de este análisis.

Se pone en manos del arrendatario la inscripción del arrendamiento, presentándola como una herramienta de su interés ya que, aunque es discutido que se ponga la carga, tanto práctica como económica en él, el registro le otorgan una situación especial respecto de terceros distintos del arrendador, de forma que el arrendatario, al exigirse escritura pública, puede disfrutar de los beneficios del documento público en cuanto a asesoramiento, calidad en la redacción, prueba y conservación por un precio y, al acceder el registro, se beneficiará de la aplicación de los principios hipotecarios, debiendo cualquier adquirente respetar su mantenimiento, incluso en caso de ejecución judicial o extrajudicial, lo cual cobra especial importancia en los contratos de larga duración. Sin embargo existen autores que se oponen a esta postura, ya que el arrendatario, a pesar de soportar esta carga no será capaz de proteger su arrendamiento frente al principal peligro de extinción de su derecho, que es el derecho de resolución del contrato otorgado al arrendador con causa en su utilización como vivienda permanente, recogido en el artículo 9.3, frente al cual la inscripción no ejerce como medida protectora. Con todo esto, hemos de tener en cuenta que la inscripción no es exigible salvo cuando la necesite frente a terceros adquirentes.

Podemos predecir que los arrendamientos no serán por tanto inscritos como norma general, ya que las ventajas que aporta al arrendatario son vagamente suplentes de la molestia y los costes, si entendemos que la protección que surtirá de la inscripción no será en la mayoría de los casos, superior a tres años, que es la duración del contrato de arrendamiento. En contraposición, encontramos en esta figura registral la facultad que adquiere el inquilino frente a su arrendador de utilizarla en su contra. Una vez extinguido el contrato por causas ajenas a las que resuelven el derecho del arrendador en virtud del artículo 13 (vid. supra) el arrendatario tiene la posibilidad de liquidar su situación a través de la cancelación registral de su derecho.

Considerando estas garantías registrales, y vertiéndolas al arrendador, se completa el artículo 27 con un cuarto apartado que añade la agilización del procedimiento de desahucio, muy comentado por la prensa. El nuevo artículo establece para los arrendamientos de finca urbana inscritos en el Registro de la Propiedad *lo siguiente:*

si se hubiera estipulado en el contrato que el arrendamiento quedará resuelto por falta de pago de la renta y que deberá en tal caso restituirse inmediatamente el inmueble al arrendador, la resolución tendrá lugar de pleno derecho una vez el arrendador haya requerido judicial o notarialmente al arrendatario en el domicilio designado al efecto en la inscripción, instándole al pago o cumplimiento, y éste no haya contestado al requerimiento en los diez días hábiles siguientes, o conteste aceptando la resolución de pleno derecho, todo ello por medio del mismo juez o notario que hizo el requerimiento. El título aportado al procedimiento registral, junto con la copia del acta de requerimiento, de la que resulte la notificación y que no se haya contestado por el requerido de pago o que se haya contestado aceptando la resolución de pleno derecho, será título suficiente para practicar la cancelación del arrendamiento en el Registro de la Propiedad. Si hubiera cargas posteriores que recaigan sobre el arrendamiento, será además preciso para su cancelación justificar la notificación fehaciente a los titulares de las mismas, en el domicilio que obre en el Registro, y acreditar la consignación a su favor ante el mismo notario, de la fianza prestada por el arrendatario.

Cabe observar, que cuestiones fundamentales no aparecen en dicho precepto, que tampoco hace remisión alguna a la normativa concreta de la LEC, por lo cual, tal y como ahora está redactado, es totalmente inoperante en contra de lo que han manifestado diversos medios de comunicación refiriéndose a la nueva ley y a que en diez días se lanzará al inquilino que no cumpla con el pago de la renta, ya que, incluso en el caso de que el precepto lo dispusiere, antes habría de estarse a la interposición de la demanda y demás trámites procesales que siempre retrasan la eficacia de cualquier acción. Lo que sí se consigue al añadir este apartado, es impulsar la agilización de las medidas que ya se preveían en la norma para la reacción ante el incumplimiento como analizaremos más tarde atendiendo a las reformas que se llevan a cabo sobre la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Paralelamente, se crea un Registro de sentencias firmes de impagos de rentas, una de las modificaciones que más polémica ha traído. La ley crea un registro de personas que tienen precedentes de incumplimientos sobre los que se haya dictado sentencia firme en un procedimiento de desahucio, aunque remite a un Real Decreto de regulación su funcionamiento y organización.

Esta medida permite identificar a las personas que tienen una trayectoria distante de la del “inquilino de calidad” , incluyéndose en él las sentencias firmes remitidas de oficio por el secretario judicial correspondiente, y los laudos en que se declare a las personas responsables de impago por un tribunal de arbitraje. Se configura como una protección para el arrendador, aunque ciertos arrendatarios lo vean como un ataque hacia ellos marcándolos por un sólo incumplimiento. Lejos de esto, y para evitar perjudicar a la imagen del arrendatario en cuestión, las personas incluidas en el Registro podrán instar la cancelación de la inscripción cuando en el proceso correspondiente hubieran satisfecho la deuda por la que fueron condenadas. La constancia en el citado Registro tendrá una duración máxima de 6 años, procediéndose a su cancelación automática a la finalización de dicho plazo.

3. 4. Reforma procesal.

Una de las novedades más polémicas, a la que hacíamos referencia anteriormente, es la modificación de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que se observa con una clara intención agilizadora de los desahucios, introduciendo lo que son en su gran mayoría mejoras técnicas, aclaraciones y adecuaciones sistemáticas ³¹ y dotando de mayor capacidad al Secretario judicial para dar por terminado el proceso en caso de no oposición por parte del arrendatario.

Con la nueva reforma quedan dos posibles procedimientos para llevarse a cabo el desahucio: Un proceso extrajudicial, previsto para los casos de impago de arrendamientos inscritos en el Registro de la Propiedad, a través de la cancelación registral y sin necesidad de obtener una sentencia para proceder al desahucio. Y un procedimiento judicial, creándose un procedimiento acelerado para que en el plazo de diez días se proceda al pago de las rentas debidas, de forma que 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.

Se establece así la posibilidad de resolver la demanda por medio de auto o decreto, incluyendo la condena de pagar las rentas debidas y también las condenas a futuro de las rentas que se devenguen hasta la entrega de la posesión efectiva a su propietario ³² habilitando la terminación del proceso si que deba terminar con un Sentencia judicial si no hay oposición del arrendatario y permitiendo la incorporación de dichos pronunciamientos de condena en una resolución que no emana del órgano judicial.

La reforma más profunda se realiza, no obstante, sobre el artículo 440 de la LEC, donde el nuevo precepto afecta al requerimiento a la vista. Así, ejercida la pretensión de desahucio, se requerirá al demandado para que, en el plazo de diez días, desaloje el inmueble, pague al actor o, en caso de pretender la enervación, pague la totalidad de lo que deba o ponga a disposición de aquel en el tribunal o notarialmente las cantidades reclamadas y las que se deban en el momento del pago para enervar el desahucio. El requerimiento podrá además surtir los efectos de citación para la vista, si se presenta oposición, y para fijar la fecha de lanzamiento si no. De este modo, la ley permite fijar las dos fechas posibles a tener en cuenta, agilizando los trámites procesales enormemente, pues si el demandado no atendiese el requerimiento de pago y no comparece para allanarse o presentar oposición, el secretario judicial dictará el decreto que dará por terminado el juicio de desahucio y tendrá lugar el lanzamiento en la fecha fijada.

En cuanto al aumento de capacidad del secretario, se ha cambiado el contenido del párrafo quinto de este mismo artículo sustituyendo la antigua redacción “*Secretario judicial dictará decreto.....y dará traslado al demandante para que inste el despacho de*

31. GONZÁLEZ CARRASCO, C., “ El nuevo régimen de los arrendamientos de vivienda tras la ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler” CESCO , Proyecto de Investigación DER 2011-28562, del Ministerio de Economía y Competitividad, Madrid.

ejecución”, para decir que “el Juez dictará auto dando por terminado el juicio de desahucio y se producirá el lanzamiento en la fecha fijada.”, aclarando que el Secretario judicial no tiene potestad para ordenar un lanzamiento pero por otro lado, que no es necesario solicitar, una vez terminado el juicio, el despacho de ejecución, y agilizando así de nuevo los trámites. Del mismo modo sustituye el “decreto del Secretario” por el “Auto del Juez” en el siguiente párrafo.

Según lo anterior, y como queda expresado en el artículo 549.3 LEC, la solicitud de la ejecución del desahucio por falta de pago será suficiente para su ejecución directa, equiparándose además a estos efectos los decretos que pongan fin al desahucio si no hubiese habido oposición.

Por último se trata de agilizar el lanzamiento para evitar demoras, de modo que, añadiendo un último párrafo en el artículo 703.1 se determina que en “los casos de desahucio por falta de pago de rentas o cantidades debidas, o por expiración legal o contractual del plazo, bastará con la presencia de un único funcionario con categoría de Gestor, que podrá solicitar el auxilio, en su caso, de la fuerza pública”. previa autorización, bastará para con un único funcionario del juzgado para la ejecución.

32. art. 220.3, Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil, de 7 de enero, BOE núm. 7, de 8 de enero de 2000.

4. CONCLUSIONES SOBRE LAS CONSECUENCIAS PRÁCTICAS DE LA LEY.

PRIMERA- La reforma se introduce en un momento de necesidad de un cambio en que se presentaba necesaria para la dinamización del mercado del alquiler, que es su principal objetivo, siendo la potenciación de este mercado factible a través de esta medida.

Ante una situación de debilidad en el mercado la reforma legal apunta al equilibrio de ambas partes en el mercado, dejando que sea ese propio mercado el que se regule y permitiendo la libertad de juego. La Ley no incide en los contratos preexistentes aunque permite su actualización para acogerse a la nueva normativa, apoyándose en el punto de partida que supuso la Ley de 1994, nacida para frenar los desequilibrios entre arrendador y arrendatario.

La dinamización del mercado necesita de un aumento de la oferta, una oferta que puede potenciarse a través de medidas de tipo fiscal, de apoyo financiero o de mayor presencia de operadores públicos, pero que no podía producirse en un entorno normativo como el presente con anterioridad a la reforma. Por consiguiente, sólo el cambio normativo puede constituir el punto de partida necesario para la reforma del sector en su conjunto. Un instrumento que permite a la población, en conjunto, encontrar soluciones adaptables para resolver el problema de la vivienda. Por esto, la potenciación del alquiler es una opción realista y necesaria que los poderes públicos deben plantearse a partir de una reforma normativa equilibradora de los intereses en juego como la introducida.

Haciendo un examen del previsible impacto de las distintas modificaciones normativas antes enunciadas se cuestiona la incidencia real que pueda tener esta ley en la movilización de la oferta y la demanda de alquileres. Nos encontramos ante un mercado muy débil, del cual no conocemos realmente la elasticidad ante los cambios, y no contamos con un cifra que determine el número de contratos formalizados o la variación en él, y aún intuyéndose este movimiento, no se conoce en qué medida la reforma es responsable de ello. Sin embargo, cabe plantearse en qué medida las reformas afectan a la variación de la situación atendiendo a su objetivo propuesto.

SEGUNDA- La libertad de pactos proclamada por la reforma es en esencia cierta , aunque no se derive realmente del artículo en que efectivamente queda plasmada expresamente, además esta tendrá un efecto positivo sobre la flexibilización del mercado acorde con la intención del legislador.

La principal característica proclamada de la reforma es su carácter liberal, aunque, ciertamente, la libertad de pactos de que se habla no se corresponde con su alcance real. El juego de la autonomía de la voluntad en contra de lo que dicta la ley está limitado en la práctica, dando fe de la poca confianza del legislador en la exclusión de la imperatividad de la norma. El cambio de redacción no supone una mayor libertad en la realidad, aunque según una interpretación literal ahora se permite una mejor autonomía, la imperatividad de la norma impide en la práctica que un contrato entre arrendador y arrendatario rompan lo que en la ley ha quedado establecido. No obstante, a pesar de que el cambio de redacción del artículo 4 no derive en la libertad de pactos que proclama, sí puede extraerse del resto de modificaciones que la regulación se hace más flexible en general, ampliando los plazos de dominio de la voluntad, dando mayor libertad para desistir de los contratos a ambas partes y flexibilizando distintas figuras dentro del contrato. Parece entonces que, a pesar de que con una lectura ligera de la ley la flexibilización no es más que teórica, el espíritu de la ley sí se ha flexibilizando incorporando una mayor integración de la voluntad de pactos.

Esto dará efectivamente una mayor flexibilidad al mercado, ya que la libertad en los pactos permitirá una más pura libertad de mercado, que no viéndose coartados por la imposiciones legales en la misma medida que antes, accederán al mercado haciendo fluctuar tanto la oferta como la demanda, aunque no podemos asegurar que para todos ese cambio sea positivo.

TERCERA- El acortamiento de los plazos de prórroga obligatoria y mantenimiento de las condiciones de traes a cinco años favorecen al crecimiento a corto plazo del mercado de alquiler, sin embargo este tipo de medidas, a demás de ser una solución meramente temporal, corren el riesgo de dibujar el carácter de la reforma en una sobreprotección del arrendador.

En lo relativo al acortamiento de los plazos de duración obligatoria, no elevación de las rentas, no revisión de la fianza, no alteración de las condiciones y demás mencionados, observamos que constituyen un giro a la línea de legislación que se venía desarrollando desde la LAU de 1985. Según la exposición de motivos de la LAU de 1994, al establecer el plazo de prórroga forzosa, se entendía que un plazo de 5 años permite estabilidad a las unidades familiares, acercando el arrendamiento a la alternativa que se configura con la propiedad, y haciéndolo un sustituto real, sin ser tan excesivo como para frenar a los propietarios. Ahora el legislador parece deshacerse de esa idea, y aleja de nuevo la figura del alquiler de la de la propiedad y la estabilidad, en efecto, en un clima de inestabilidad, se necesita flexibilidad que permita adaptarse a los cambios que se sucedan. Parece intuirse que el legislador considera la movilidad labora como un factor a la hora de introducir esta flexibilidad en los plazos. No obstante, el acortamiento de ellos no beneficia a priori al arrendatario sino al arrendador, pareciendo una llamada a la oferta de inmuebles.

Entendemos que la reducción de los plazos, en unión con la cláusula resolutoria expresa y la cancelación registral, u otras medidas, hacen que la ley se vuelva hacia un sobreprotección del arrendador, en la pretensión de que aumente la oferta, en cambio, se cuestionan sus efectos sobre los contratos por varios autores y en distintos planos, objetándose ante todo si esta condición es suficiente para movilizar el mercado. En mi

opinión, haciendo un análisis económico básico de la situación, el aumento de la oferta que se intuye con una vuelta a la protección del propietario, que ahora puede recuperar más fácilmente el inmueble a través de diversos mecanismos, se traduce en una bajada de precios, que directa e indirectamente beneficia al arrendatario, ofreciéndole por un lado rentas más bajas, y por otro lado una mayor capacidad de negociación que, puesta en conjunto con la libertad de pactos, juega en su favor.

CUARTA- La inscripción del arrendamiento en el registro, presentada como una reforma a favor del arrendatario está limitada en su funcionalidad, aunque cumple su función de protección de ambas partes contratantes, que es uno de los motivos de aparición de esta ley de reforma.

En cuanto a la valoración de las ventajas y el coste de la inscripción en el registro, y las garantías y facultades construidas en torno a ella, separándola de los trámites de agilización procesal, tenemos que observar a quién estamos protegiendo con ello. Separándola de las técnicas de agilización procesal, las normas que atañen a la inscripción en el registro en esta ley, tienen como intención evitar la necesidad de aceptación del titular registral, el arrendador tendrá derecho a la cancelación registral de forma automática. Aunque se presenta como medida a favor del inquilino, en su análisis hemos visto que no está claro a favor de quién juega; no obstante, la protección al arrendatario parece obvia cuando protegemos sus derechos con las garantías registrales de la Ley Hipotecaria, el inquilino estará protegido ante enajenaciones, faltas de legitimación del arrendador etc. Es una obviedad, que aunque no esté claro en qué medida incentivo esta medida el fomento del mercado del alquiler, otorga un manto de seguridad jurídica (opcional, para el que efectivamente lo inscriba) que siempre contribuye a crear un clima de confianza que hará que aumente la participación en el mercado.

QUINTA- La modificación de la norma procesal se traduce en una herramienta de seguridad jurídica aparentemente más efectiva para el arrendador, efectiva para movilizar la oferta en el mercado; y, aunque pueda traducirse en un control excesivamente estricto para los arrendatarios si llegase a aplicarse efectivamente sin

restricciones de facto por la sobrecarga en la práctica burocrática, el miedo que genera en los inquilinos no es legítimo, pues supone únicamente una agilización de los trámites que ya estaban recogidos en la norma.

Aclarando la distancia entre las reformas referentes a la actuación registral, y la modificación de la norma procesal, tanto en la LAU como en la LEC, mantenemos que estas normas, de agilización no aportan una pérdida para nadie. De hecho, a pesar de la polémica generada por la aparición del, todavía inexistente, “desahucio exprés”, las novedades introducidas con la Ley 4/2013 ya se introducían en la Ley 37/2011 de agilización procesal, de modo que el artículo 440 LEC lo único que hace es aclarar y consolidar lo que allí se establece. La verdadera novedad introducida es la que atañe a la reducción del número de funcionarios y a 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.

La agilización del proceso, siempre sin vulnerar los derechos de los demandados, sólo podrá resultar en la generación de una mayor confianza para los arrendadores, que no se verán atados por inquilinos incumplidores eternamente. No obstante, la norma no acelera tanto el proceso como en algunos artículos se critica, y solo podrá resultar si llega a ser efectiva en un funcionamiento correcto y simplificado de los trámites, lo que nos devuelve a la protección del arrendador y la llamada a un aumento de la oferta.

SÉPTIMA- La reforma encaminada a conseguir un “equilibrio” en la protección de arrendador y arrendatario juega en contra de la seguridad de ambas partes a la vez que flexibiliza el funcionamiento del mercado.

El equilibrio en la protección de arrendador y arrendatario es uno de los objetivos declarados en la elaboración de esta ley. Por el contrario, venimos observando

desigualdades que no sabemos si desembocarán en la efectiva ventaja para ambos. Lo que sí es cierto, es que la libertad de desistimiento del arrendatario, tanto como la capacidad del arrendador de rescindir el contrato en caso de necesidad del inmueble para uso como vivienda permanente son causa de una gran inestabilidad para todos, ya que la capacidad de cualquiera de las partes de invalidar lo pactado, aunque sea excusado en una necesidad, siempre que escape de los preceptos que se contemplan en el derecho de contratos, estarán jugando en contra de la seguridad de las partes, que nunca podrán confiar en el cumplimiento de la otra parte. Sin embargo, a pesar de la gran inestabilidad generada, es posible que sí actúe como un efectivo incentivo para el mercado, por la mayor flexibilidad que supone y la eliminación de barreras para ambas partes, contrarrestando la incertidumbre. Sin embargo, de nuevo encontramos que la medida, aunque amplía el plazo de desistimiento unilateral por parte del arrendatario, sólo es una respuesta al anterior exceso de rigidez impuesto al arrendador, y puesto que las causas ya han sido modeladas en la reforma, esta inestabilidad iguala las posturas de las dos partes, pero, relajando la protección del arrendatario sólo favorece al arrendador, dando lugar a un potencial sistema dan lugar a un sistema injusto que se volverá en su contra con una disminución de la calidad de los arrendamientos.

OCTAVA- La incidencia de esta reforma en la movilización de la oferta y la demanda a corto plazo no puede medirse con certeza, pero las medidas tomadas por el legislador favorecen a un equilibrio en la oferta y la demanda del mercado. Aún con ello, no existen grandes movimientos que supongan el crecimiento aunque se cese en la caída del mercado, que es muy débil.

La reforma es un claro incentivo para poner las viviendas en el mercado, ofreciendo mayor protección a los arrendadores y manteniendo la posibilidad de revisar las rentas, reduciendo los límites mínimos temporales y habilitando nuevas facultades de disposición para los propietarios. Por esto, unido al gran excedente de viviendas que

hay en stock; aunque su capacidad siga limitada en la protección del arrendatario, el propietario estará más motivado a alquilar su vivienda. Además, para los promotores empresariales, un marco normativo más equilibrado construye un punto de apoyo, como analizábamos antes, se pierde estabilidad contractual pero se obtiene un mayor volumen, y junto con las reformas comentadas, también se introducen beneficios en cuanto a la tributación de las sociedades de inversión inmobiliaria, que fomentarán el aumento de actividad de estas.

Desde el punto de vista de la demanda, podríamos intuir una variación distinta. El periodo mínimo de duración obligatoria del contrato se reduce en su contra y la variación de las rentas se deshace de toda imposición y estabilidad, al eliminarse el techo que la LAU de 1994 imponía a las posibilidades de revisión regidas por las variaciones de IPC; la reforma parece estar orientada a una protección del arrendador, es decir al establecimiento de un efectivo equilibrio entre las partes. Más allá de la atracción por la flexibilidad y la bajada de los precios, no acierta la reforma a elevar la demanda, que por otro lado ya crece debido al resto de circunstancias que se dan en el país.

Así, con el aumento de la oferta se conseguirá cubrir la demanda que, aunque se mantenga inalterada o incluso se vea afectada negativamente por la reforma, había crecido en mayor medida que la oferta con la anterior legislación, y sigue creciendo obligada por la coyuntura económica. Se traduce entonces en un futuro punto de encuentro en que se alcanza un equilibrio libre de mercado, que es precisamente el objetivo deseado por la norma.

5. BIBLIOGRAFÍA.

-Boletín Oficial del Estado

-Código Civil de 1989.

-Decreto núm. 4104/1964, de diciembre de 1964, por el que se aprueba el TRLAU, art. 6.2, BOE núm 311 de 28 de diciembre de 1964.

-GARCÍA CANTERO, G., “La Nueva Ley de arrendamientos Urbanos”, Conferencia pronunciada en el C. M. Azaila de Zaragoza, Universidad de Zaragoza.

-Guías Prácticas. “Guía práctica de Arrendamientos Urbanos”. BIB 2013\2403 , Editorial Aranzadi, SA, Enero de 2013., ISBN978-84-9014-400-8

-GONZÁLEZ CARRASCO, C., “ El nuevo régimen de los arrendamientos de vivienda tras la ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler” CESCO , Proyecto de Investigación DER 2011-28562, del Ministerio de Economía y Competitividad, Madrid.

-“El futuro del mercado de alquiler” <<http://www.euribor.com.es/vivienda/2014/01/el-futuro-del-mercado-de-alquiler-situacion-actual/>>, 14 de enero de 2014, Mayo de 2014.

-Euroval, “La importancia del alquiler en la situación del mercado inmobiliario de España”, Observatorio Inmobiliario, noticias, <<http://www.euroval.com/es/sector/documento.asp?texto=la-importancia-del-alquiler-en-la-situacion-actual-del-mercado-inmobiliario-en-espanya&id=1520> >, 6 de Marzo de 2013, Tabla.3 y 4, en Abril de 2014.

-LaMoncloa<<http://www.lamoncloa.gob.es/ConsejodeMinistros/Enlaces/110512-enlacealquiler.htm>>

-Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas, BOE Núm 134 Miércoles 5 de junio de 2013.

-Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos, de 24 de November, BOE de 25 de noviembre de 1994

-Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil, de 7 de enero, BOE núm. 7, de 8 de enero de 2000.

-LexDiario <<http://www.lexdiario.es/noticias/139618> >

-LOZANO ROMERAL, D. L. «La potenciación del alquiler en España: ¿una opción realista?», *Ekonomiaz* N.o 27, Dilaten, N° de clasificación JEL: R31

-MAGRO SERVET, V., *Interpretación del alcance de la exclusión de los arrendamientos de aprovechamiento turístico de la LAU en la Ley 4/2013*, < http://www.elderecho.com/tribunacivil/exclusion_de_arrendamientos_de_aprovechamiento_turistico-LAU-alcance_de_exclusion_de_arrendamientos_turisticos_11_564430002.html >, 1 de julio de 2013. Abril de 2014.

-ROJO ARNAU, J.V. , *L.A.U. Entender la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Editorial Tébar,S.L, Madrid, 2005. ISBN: 84-7360-213-7).

-RODRÍGUEZ LÓPEZ, J. “Inmediato futuro del mercado inmobiliario” <www.wordpress.com>, 19 de octubre de 2013. Mayo de 2014.

-www.legalin.es