

**Número: 87/13****Fecha: 6 de junio de 2013****Tema: Arrendamientos****Subtema: Estatal****Asunto: MODIFICACIÓN DE LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS (LAU) Y LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL (LEC). LEY 4/2013 . MEDIDAS DE FLEXIBILIZACION Y FOMENTO DEL MERCADO DEL ALQUILER DE VIVIENDAS**

En el Boletín Oficial del Estado de 5 de junio de 2013, se publicó la Ley 4/2013 de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, el cual contiene una modificación de la Ley de Arrendamientos Urbanos y de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que es de interés para el ejercicio profesional de Administrador de Fincas Urbanas, y a la que se puede acceder [pinchando aquí](#).

Esta Ley tiene, por tanto, el objetivo fundamental de flexibilizar el mercado del alquiler para lograr la necesaria dinamización del mismo, por medio de la búsqueda del necesario equilibrio entre las necesidades de vivienda en alquiler y las garantías que deben ofrecerse a los arrendadores para su puesta a disposición del mercado arrendaticio. Tal objetivo se busca mediante la modificación de un conjunto de preceptos de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que supone la actuación sobre los **siguientes aspectos fundamentales**:

El régimen jurídico aplicable, reforzando la libertad de pactos y dando prioridad a la voluntad de las partes, en el marco de lo establecido en el título II de la Ley.

La duración del arrendamiento, reduciéndose de cinco a tres años la prórroga obligatoria y de tres a uno la prórroga tácita, con objeto de dinamizar el mercado del alquiler y dotarlo de mayor flexibilidad. De esta forma, arrendadores y arrendatarios podrán adaptarse con mayor facilidad a eventuales cambios en sus circunstancias personales.

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

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

Asimismo, es preciso normalizar el régimen jurídico del arrendamiento de viviendas para que la protección de los derechos, tanto del arrendador como del arrendatario, no se consiga a costa de la seguridad del tráfico jurídico, como sucede en la actualidad.



La consecución de esta finalidad exige que el arrendamiento de viviendas regulado por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, se someta al régimen general establecido por nuestro sistema de seguridad del tráfico jurídico inmobiliario y, en consecuencia, en primer lugar, que los arrendamientos no inscritos sobre fincas urbanas no puedan surtir efectos frente a terceros adquirentes que inscriban su derecho y, en segundo lugar, que el tercero adquirente de una vivienda que reúna los requisitos exigidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, no pueda resultar perjudicado por la existencia de un arrendamiento no inscrito. Todo ello, sin mengua alguna de los derechos ni del arrendador, ni del arrendatario.

Esta Ley opera una reforma de determinados preceptos de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, al objeto de abordar las cuestiones más puntuales que están generando problemas en los procesos de desahucio después de las últimas reformas de la anterior Legislatura. En concreto, se vincula el lanzamiento a la falta de oposición del demandado, de tal modo que si éste no atendiere el requerimiento de pago o no compareciere para oponerse o allanarse, el secretario judicial dictará decreto dando por terminado el juicio y producirá el lanzamiento, frente al sistema actual que impide señalar el lanzamiento hasta que no se sepa si la vista se ha celebrado o no. Estas modificaciones obligan a efectuar el ajuste de otros artículos de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Es importante reseñar, que la Ley será de aplicación a los contratos de arrendamiento que se suscriban a partir de la entrada en vigor de la misma, continuando aplicándose la anterior normativa a los contratos suscritos con anterioridad.

Finalmente se comunica que la Ley entra en vigor en el día de hoy, 6 de junio, y que para cualquier aclaración sobre el contenido de la misma, puedes consultar a la Asesoría Jurídico Técnica de este Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid.

Recibe un cordial saludo,

**Vº BºEL PRESIDENTE**

Miguel Ángel Muñoz Flores

**EL SECRETARIO**

Ángel Ignacio Mateo Martínez