

## Modificaciones a la Ley de Arrendamientos Urbanos

A partir del 6 de Junio, entra en vigor la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, que modifica un conjunto de preceptos de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y que supone la actuación sobre varios conceptos, como 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. Hay que destacar que estas medidas afectan solamente al arrendamiento de viviendas, en ningún caso a los locales de negocio.

A continuación vamos a ver los cambios más significativos que se producen:

- **Duración del arrendamiento:** Se reduce 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.
- **Recuperación del inmueble por el arrendador:** Se prevé la recuperación 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.
- **Desistimiento del arrendatario:** se establece 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.
- **Desahucios:** se obliga a ajustar también algunos preceptos de la Ley de Enjuiciamiento Civil. 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.
- **Extinción por venta:** Los nuevos contratos que se celebren al amparo de esta ley se extinguirán por la transmisión de la vivienda, si no se inscriben en el registro.
- **Creación del registro de impagos:** La ley contempla la creación de un registro de sentencias firmes de impagos de las rentas de alquiler.
- **Régimen aplicable a las ayudas de los Planes Estatales de Vivienda y Renta Básica de Emancipación:** A partir de la entrada en vigor de esta

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

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

**Quedan suprimidas y sin efectos el resto de ayudas de subsidiación al préstamo reconocidas dentro del marco de los Planes Estatales de Vivienda;** y no se admitirán nuevos reconocimientos de ayudas de subsidiación de préstamos que procedan de concesiones, renovaciones, prórrogas, subrogaciones o de cualquier otra actuación protegida de los planes estatales de vivienda.

- b) **Las Ayudas Estatales Directas a la Entrada** que subsisten conforme a la Disposición Transitoria Primera del Real Decreto 1713/2010, de 17 de diciembre, **sólo podrán obtenerse cuando cuenten con la conformidad expresa del Ministerio de Fomento a la entrada en vigor de esta Ley,** y siempre que el beneficiario formalice el préstamo en un plazo de dos meses desde la entrada en vigor de la misma.
- c) **Se mantienen las ayudas del programa de inquilinos, ayudas a las áreas de rehabilitación integral y renovación urbana, rehabilitación aislada y programa RENOVE,** acogidas a los Planes Estatales de Vivienda hasta que sean efectivas las nuevas líneas de ayudas del Plan Estatal de Fomento del Alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016. Se suprimen y quedan sin efecto el resto de subvenciones acogidas a los Planes Estatales de Vivienda.
- d) **Las ayudas de Renta Básica de Emancipación** reguladas en el Real Decreto 1472/2007, de 2 de noviembre, que subsisten a la supresión realizada por el Real Decreto-ley 20/2011, de 30 de diciembre y por el Real Decreto-ley 20/2012, de 13 de julio, **se mantienen hasta que sean efectivas las nuevas líneas de ayudas,** del Plan Estatal de Fomento del Alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.