

I. DISPOSICIONS GENERALS

CAP DE L'ESTAT

5941 *Llei 4/2013, de 4 de juny, de mesures de flexibilització i foment del mercat del lloguer de vivendes.*

JUAN CARLOS I

REI D'ESPANYA

A tots els qui vegem i entenguen esta llei.

Sapieu: Que les Corts Generals han aprovat la llei següent i jo la sancione.

PREÀMBUL

I

El mercat immobiliari espanyol es caracteritza per una alta taxa de propietat i un dèbil mercat del lloguer. A Espanya, el percentatge de població que habita en una vivenda de lloguer es troba a penes en el 17 per cent, enfront de la mitjana de la Unió Europea, que està molt pròxima al 30 per cent. Això el situa com el país europeu amb major índex de vivenda per cada 1.000 habitants i també com un dels que posseïx menor parc de vivendes de lloguer.

En el marc econòmic actual, les implicacions negatives que té esta característica del mercat de la vivenda sobre l'economia i la societat espanyoles són patents i afecten tant la mobilitat dels treballadors com l'existència d'un elevat nombre de vivendes de propietat buides i sense cap ús.

La realitat, per tant, és que el mercat de lloguer no és una alternativa eficaç al mercat de la propietat a Espanya, ja que, o bé l'oferta de vivendes de lloguer és insuficient, o bé no és competitiva per estar subjecta a rendes molt elevades. A més, el nostre mercat arrendatíci es caracteritza fonamentalment per les relacions personals entre arrendador i arrendatari, cosa que ens situa encara lluny d'un verdader mercat professionalitzat de lloguer.

D'ací que la busca de mecanismes de flexibilització i dinamització d'este mercat s'haja de moure en un marc que aconseguisca atraure-hi el nombre més gran possible de les vivendes actualment buides i sense cap ús, en mans de propietaris privats.

II

Esta llei té, per tant, l'objectiu fonamental de flexibilitzar el mercat del lloguer per a aconseguir la necessària dinamització d'este mercat, buscant l'equilibri necessari entre les necessitats de vivenda de lloguer i les garanties que cal oferir als arrendadors per a la seua posada a disposició del mercat arrendatíci. Este objectiu es busca per mitjà de la modificació d'un conjunt de preceptes de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans, que suposa l'actuació sobre els aspectes fonamentals següents:

- El règim jurídic aplicable, reforçant la llibertat de pactes i donant prioritat a la voluntat de les parts, en el marc del que estableix el títol II de la llei.
- La duració de l'arrendament, reduint de cinc a tres anys la pròrroga obligatòria i de tres a un la pròrroga tàcita, a fi de dinamitzar el mercat del lloguer i dotar-lo de més flexibilitat. D'esta manera, arrendadors i arrendataris es podran adaptar amb més facilitat a eventuals canvis en les seues circumstàncies personals.
- La recuperació de l'immoble per l'arrendador, per a destinar-lo a vivenda permanent en determinats supòsits, que requereix que haja transcorregut almenys el primer any de

duració del contracte, sense necessitat d'una previsió expressa en este, i d'esta manera es dota de més flexibilitat l'arrendament.

– La previsió que l'arrendatari pugua desistir del contracte en qualsevol moment, una vegada que hagen transcorregut almenys sis mesos i ho comuniquen a l'arrendador amb una antelació mínima de trenta dies. Es reconeix la possibilitat que les parts puguen pactar una indemnització per al cas de desistiment.

Així mateix, cal normalitzar el règim jurídic de l'arrendament de vivendes perquè la protecció dels drets, tant de l'arrendador com de l'arrendatari, no s'aconsegueixca a costa de la seguretat del tràfic jurídic, com succeeix en l'actualitat.

La consecució d'esta finalitat exigeix que l'arrendament de vivendes regulat per la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans, se sotmeta al règim general establert pel nostre sistema de seguretat del tràfic jurídic immobiliari i, en conseqüència, en primer lloc, que els arrendaments no inscrits sobre finques urbanes no puguen produir efectes davant de tercers adquirents que inscriuen el seu dret i, en segon lloc, que el tercer adquirent d'una vivenda que reunisca els requisits exigits per l'article 34 de la Llei Hipotecària no pugua resultar perjudicat per l'existència d'un arrendament no inscrit. Tot això, sense cap minva dels drets ni de l'arrendador ni de l'arrendatari.

Finalment, en els últims anys es produïx un augment cada vegada més significatiu de l'ús de l'allotjament privat per al turisme, que podria estar donant cobertura a situacions d'intrusisme i competència deslleial, que van en contra de la qualitat de les destinacions turístiques; per això la reforma de la llei proposada els exclou específicament perquè queden regulats per la normativa sectorial específica o, en defecte d'això, se'ls aplique el règim dels arrendaments de temporada, que no experimenta modificació.

III

Esta llei opera una reforma de determinats preceptes de la Llei 1/2000, de 7 de gener, d'Enjudiciament Civil, a fi d'abordar les qüestions més puntuals que generen problemes en els processos de desnonament després de les últimes reformes de la legislatura anterior. En concret, es vincula el llançament a la falta d'oposició del demandat, de manera que si este no atén el requeriment de pagament o no compareix per a oposar-se o aplanar-se, el secretari judicial dictarà un decret donant per acabat el juí i produirà el llançament, davant del sistema actual que impediex assenyalar el llançament fins que no se sàpia si la vista s'ha fet o no. Estes modificacions obliguen a efectuar l'ajust d'altres articles de la Llei d'Enjudiciament Civil.

Article primer. *Modificació de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans.*

Els articles 4, 5, 7, 9 a 11, 13 a 20, 23 a 25, 27, 35 i 36 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans, queden modificats com segueix:

U. L'article 4 queda redactat en els termes següents:

«Article 4. *Règim aplicable.*

1. Els arrendaments regulats en la present llei se sotmetran de forma imperativa al que disposen els títols I i IV i al que disposen els apartats següents d'este article.

2. Respectant el que estableix l'apartat anterior, els arrendaments de vivenda es regiran pels pactes, clàusules i condicions determinats per la voluntat de les parts, en el marc del que estableix el títol II de la present llei i, supletòriament, pel que disposa el Codi Civil.

3. Sense perjuí del que disposa l'apartat 1, els arrendaments per a ús diferent del de vivenda es regiren per la voluntat de les parts; en defecte d'això, pel que disposa el títol III de la present llei i, supletòriament, pel que disposa el Codi Civil.

4. L'exclusió de l'aplicació dels preceptes d'esta llei, quan això siga possible, s'haurà de fer de manera expressa respecte de cada un d'estos.

5. Les parts podran pactar la submissió a mediació o arbitratge d'aquelles controvèrsies que per la seua naturalesa es puguen resoldre a través d'estes formes de resolució de conflictes, de conformitat amb el que estableix la legislació reguladora de la mediació en assumptes civils i mercantils i de l'arbitratge.

6. Les parts podran indicar una adreça electrònica per a fer les notificacions previstes en esta llei, sempre que es garantisca l'autenticitat de la comunicació i del seu contingut i quede constància fefaent de la remissió i recepció íntegres i del moment en què es van fer.»

Dos. S'afig una lletra e) a l'article 5, amb la redacció següent:

«e) La cessió temporal de l'ús de la totalitat d'una vivenda moblada i equipada en condicions d'ús immediat, comercialitzada o promocionada en canals d'oferta turística i realitzada amb finalitat lucrativa, quan estiga sotmesa a un règim específic, derivat de la seua normativa sectorial.»

Tres. L'article 7 queda redactat en els termes següents:

«Article 7. *Condició i efectes davant de tercers de l'arrendament de vivendes.*

1. L'arrendament de vivenda no perdrà esta condició encara que l'arrendatari no tinga en la finca arrendada la seua vivenda permanent, sempre que hi habiten el seu cònjuge no separat legalment o de fet, o els seus fills dependents.

2. En tot cas, perquè els arrendaments concertats sobre finques urbanes produïsqen efecte davant de tercers que hagen inscrit el seu dret, els arrendaments s'hauran d'inscriure en el Registre de la Propietat.»

Quatre. L'article 9 queda redactat en els termes següents:

«Article 9. *Termini mínim.*

1. La duració de l'arrendament serà pactada lliurement per les parts. Si esta és inferior a tres anys, arribat el dia del venciment el contracte es prorrogarà obligatòriament per terminis anuals fins que l'arrendament tinga una duració mínima de tres anys, llevat que l'arrendatari manifeste a l'arrendador, amb trenta dies d'antelació com a mínim a la data de terminació del contracte o de qualsevol de les pròrrogues, la seua voluntat de no renovar-lo.

El termini començarà a comptar-se des de la data del contracte o des de la posada de l'immoble a disposició de l'arrendatari si esta és posterior. Correspondrà a l'arrendatari la prova de la data de la posada a disposició.

2. S'entendran subscrits per un any els arrendaments per als quals no s'haja estipulat un termini de duració o este siga indeterminat, sense perjuí del dret de pròrroga anual per a l'arrendatari, en els termes resultants de l'apartat anterior.

3. No serà procedent la pròrroga obligatòria del contracte si, una vegada transcorregut el primer any de duració, l'arrendador comunica a l'arrendatari que té necessitat de la vivenda arrendada per a destinar-la a vivenda permanent per a ell o els seus familiars en primer grau de consanguinitat o per adopció o per al seu cònjuge en els supòsits de sentència ferma de separació, divorci o nul·litat matrimonial. La comunicació s'haurà de fer a l'arrendatari almenys amb dos mesos d'antelació a la data en què la vivenda es necessite i l'arrendatari estarà obligat a entregar la finca arrendada en este termini si les parts no arriben a un acord diferent.

Si transcorreguts tres mesos a comptar de l'extinció del contracte o, si és el cas, del desallotjament efectiu de la vivenda, l'arrendador o els seus familiars en primer grau de consanguinitat o per adopció o el seu cònjuge en els supòsits de sentència ferma de separació, divorci o nul·litat matrimonial no l'han ocupada per si

mateixos, segons els casos, l'arrendatari podrà optar, en el termini de trenta dies, entre ser reposat en l'ús i gaudi de la vivenda arrendada per un nou període de fins a tres anys, respectant, en la resta, les condicions contractuals existents al temps de l'extinció, amb indemnització dels gastos que el desallotjament de la vivenda li haja suposat fins al moment de la reocupació, o ser indemnitzat per una quantitat equivalent a una mensualitat per cada any que quede per complir fins a completar-ne tres, llevat que l'ocupació no haja tingut lloc per causa de força major.

4. Si es tracta d'una finca no inscrita, també duraran tres anys els arrendaments de vivenda que l'arrendatari haja concertat de bona fe amb la persona que parega ser propietària en virtut d'un estat de coses la creació de les quals siga imputable al verdader propietari, sense perjudici de la facultat de no-renovació a què es referix l'apartat 1 d'este article. Si l'arrendador aliena la vivenda arrendada, caldrà ajustar-se al que disposa l'article 1.571 del Codi Civil. Si és vençut en juí pel verdader propietari, caldrà ajustar-se al que disposa l'esmentat article 1.571 del Codi Civil, i a més correspondrà indemnitzar pels danys i perjudicis causats.»

Cinc. L'article 10 queda redactat en els termes següents:

«Article 10. *Pròrroga del contracte.*

1. Si arribada la data de venciment del contracte, o de qualsevol de les seues pròrrogues, una vegada transcorreguts com a mínim tres anys de duració d'aquell, cap de les parts ha notificat a l'altra, almenys amb trenta dies d'antelació a aquella data, la seua voluntat de no renovar-lo, el contracte es prorrogarà necessàriament durant un any més.

2. Una vegada inscrit el contracte d'arrendament, el dret de pròrroga establert en l'article 9, així com la pròrroga d'un any a què es referix l'apartat anterior, s'imposaran en relació a tercers adquirents que reunisquen les condicions de l'article 34 de la Llei Hipotecària.

3. Al contracte prorrogat se li continuarà aplicant el règim legal i convencional a què estiga sotmés.»

Sis. L'article 11 queda redactat en els termes següents:

«Article 11. *Desistiment del contracte.*

L'arrendatari podrà desistir del contracte d'arrendament, una vegada que hagen transcorregut almenys sis mesos, sempre que ho comunique a l'arrendador amb una antelació mínima de trenta dies. Les parts podran pactar en el contracte que, en cas de desistiment, l'arrendatari haja d'indemnitzar l'arrendador amb una quantitat equivalent a una mensualitat de la renda en vigor per cada any del contracte que reste per complir. Els períodes de temps inferiors a l'any donaran lloc a la part proporcional de la indemnització.»

Set. L'article 13 queda redactat en els termes següents:

«Article 13. *Resolució del dret de l'arrendador.*

1. Si durant la duració del contracte el dret de l'arrendador queda resolt per l'exercici d'un retracte convencional, l'obertura d'una substitució fideïcomissària, l'alienació forçosa derivada d'una execució hipotecària o de sentència judicial o l'exercici d'un dret d'opció de compra, quedarà extingit l'arrendament.

D'acord amb el que disposen l'apartat segon de l'article 7 i l'article 14, se n'exceptuen els supòsits en què el contracte d'arrendament haja accedit al Registre de la Propietat amb anterioritat als drets determinants de la resolució del dret de l'arrendat. En este cas continuarà l'arrendament per la duració pactada.

Quan es tracte d'un arrendament sobre una finca no inscrita, caldrà ajustar-se a la duració que estableix l'apartat 4 de l'article 9.

2. Els arrendaments atorgats per usufructuari, superficiari i tots aquells que tinguen un dret de gaudi anàleg sobre l'immoble s'extingiran al terme del dret de l'arrendador, a més de les altres causes d'extinció que resulten del que disposa la present llei.»

Huit. L'article 14 queda redactat en els termes següents:

«Article 14. *Alienació de la vivenda arrendada.*

1. L'adquirent d'una finca inscrita en el Registre de la Propietat, arrendada com a vivenda en tot o en part, que reunisca els requisits exigits per l'article 34 de la Llei Hipotecària, només quedarà subrogat en els drets i obligacions de l'arrendador si l'arrendament està inscrit, tal com disposen els articles 7 i 10 de la present llei, amb anterioritat a la transmissió de la finca.

2. Si la finca no està inscrita en el Registre de la Propietat, s'aplicarà el que disposa el paràgraf primer de l'article 1571 del Codi Civil. Si l'adquirent usa el dret reconegut per l'article esmentat, l'arrendatari podrà exigir que se'l deixe continuar durant tres mesos, des que l'adquirent li notifique fefaentment el seu propòsit, durant els quals haurà de satisfer la renda i la resta de quantitats que es meriten a l'adquirent. Podrà exigir, a més, al venedor, que l'indemnitze pels danys i perjudicis que se li causen.»

Nou. L'article 15 queda redactat en els termes següents:

«Article 15. *Separació, divorci o nul·litat del matrimoni de l'arrendatari.*

1. En els casos de nul·litat del matrimoni, separació judicial o divorci de l'arrendatari, el cònjuge no arrendatari podrà continuar en l'ús de la vivenda arrendada quan li siga atribuïda d'acord amb el que dispose la legislació civil que hi siga aplicable. El cònjuge a qui s'haja atribuït l'ús de la vivenda arrendada de forma permanent o en un termini superior al termini que reste per complir del contracte d'arrendament passarà a ser el titular del contracte.

2. La voluntat del cònjuge de continuar en l'ús de la vivenda haurà de ser comunicada a l'arrendador en el termini de dos mesos des que va ser notificada la resolució judicial corresponent, acompanyant còpia de la resolució judicial o de la part de la resolució que afecte l'ús de la vivenda.»

Deu. L'apartat 4 de l'article 16 queda redactat en els termes següents:

«Article 16. *Mort de l'arrendatari.*

4. En arrendaments la duració inicial dels quals siga superior a tres anys, les parts podran pactar que no hi haja dret de subrogació en cas de mort de l'arrendatari, quan tinga lloc transcorreguts els tres primers anys de duració de l'arrendament, o que l'arrendament s'extingisca als tres anys quan la mort s'haja produït amb anterioritat.»

Onze. S'afegir un apartat 5 a l'article 17, que queda redactat en els termes següents.

«5. En els contractes d'arrendament les parts podran acordar lliurement que, durant un termini determinat, l'obligació del pagament de la renda es pugua reemplaçar totalment o parcialment pel compromís de l'arrendatari de reformar o rehabilitar l'immoble en els termes i condicions pactades. En finalitzar l'arrendament, l'arrendatari no podrà demanar en cap cas una compensació addicional pel cost de les obres fetes en l'immoble. L'incompliment per part de l'arrendatari de la realització

de les obres en els termes i condicions pactades podrà ser causa de resolució del contracte d'arrendament i s'hi aplicarà el que disposa l'apartat 2 de l'article 23.»

Dotze. L'article 18 queda redactat en els termes següents:

«Article 18. *Actualització de la renda.*

1. Durant la vigència del contracte, la renda només podrà ser actualitzada per l'arrendador o l'arrendatari en la data en què es complisca cada any de vigència del contracte, en els termes pactats per les parts. En defecte de pacte exprés, el contracte s'actualitzarà aplicant a la renda corresponent a l'anualitat anterior la variació percentual experimentada per l'Índex General Nacional del Sistema d'Índexs de Preus de Consum en un període de dotze mesos immediatament anteriors a la data de cada actualització, prenent com a mes de referència per a la primera actualització el que corresponga a l'últim índex que estiga publicat en la data de formalització del contracte, i en les successives, el que corresponga a l'últim aplicat.

2. La renda actualitzada serà exigible a l'arrendatari a partir del mes següent a aquell en què la part interessada ho notifique a l'altra part per escrit, expressant el percentatge d'alteració aplicat i acompanyant, si l'arrendatari ho exigix, l'oportú certificat de l'Institut Nacional d'Estadística.

Serà vàlida la notificació efectuada per nota en el rebut de la mensualitat del pagament precedent.»

Tretze. L'apartat 1 de l'article 19 queda redactat en els termes següents:

«1. La realització per l'arrendador d'obres de millora, transcorreguts tres anys de duració del contracte, li donarà dret, llevat de pacte en contra, a elevar la renda anual en la quantia que resulte d'aplicar al capital invertit en la millora el tipus d'interés legal dels diners en el moment de la terminació de les obres incrementat en tres punts, sense que pugua excedir l'augment del vint per cent de la renda vigent en aquell moment.

Per al càlcul del capital invertit, s'hi hauran de descomptar les subvencions públiques obtingudes per a la realització de l'obra.»

Catorze. L'apartat 2 de l'article 20 queda redactat en els termes següents:

«2. Durant els tres primers anys de vigència del contracte, la suma que l'arrendatari haja d'abonar pel concepte a què es referix l'apartat anterior, a excepció dels tributs, només es podrà incrementar, per acord de les parts, anualment, i mai en un percentatge superior al doble d'aquell en què es pugua incrementar la renda d'acord amb el que disposa l'apartat 1 de l'article 18.»

Quinze. L'article 23 queda redactat en els termes següents:

«Article 23. *Obres de l'arrendatari.*

1. L'arrendatari no podrà fer sense el consentiment de l'arrendador, expressat per escrit, obres que modifiquen la configuració de la vivenda o dels accessoris a què es referix l'apartat 2 de l'article 2. En cap cas l'arrendatari podrà fer obres que provoquen una disminució en l'estabilitat o seguretat de la vivenda.

2. Sense perjudi de la facultat de resoldre el contracte, l'arrendador que no haja autoritzat la realització de les obres podrà exigir, en concloure el contracte, que l'arrendatari repose les coses a l'estat anterior o conservar la modificació efectuada, sense que este pugua reclamar cap indemnització.

Si, a pesar del que estableix l'apartat 1 del present article, l'arrendatari ha fet unes obres que han provocat una disminució de l'estabilitat de l'edificació o de la

seguretat de la vivenda o els seus accessoris, l'arrendador podrà exigir immediatament de l'arrendatari la reposició de les coses a l'estat anterior.»

Setze. L'article 24 queda redactat en els termes següents:

«Article 24. *Arrendataris amb discapacitat.*

1. L'arrendatari, prèvia notificació escrita a l'arrendador, podrà fer en l'interior de la vivenda aquelles obres o actuacions necessàries perquè pugui ser utilitzada de manera adequada i conforme amb la discapacitat o l'edat superior a setanta anys, tant del mateix arrendatari com del seu cònjuge, de la persona amb qui visca de manera permanent en una relació anàloga d'afectivitat, amb independència de la seua orientació sexual, o dels familiars que visquen de manera permanent amb algun d'ells, sempre que no afecten elements o servicis comuns de l'edifici ni provoquen una disminució de la seua estabilitat o seguretat.

2. L'arrendatari estarà obligat, al terme del contracte, a reposar la vivenda a l'estat anterior, si així ho exigeix l'arrendador.»

Dèsset. L'apartat 8 de l'article 25 queda redactat en els termes següents:

«8. No obstant el que estableixen els apartats anteriors, les parts podran pactar la renúncia de l'arrendatari al dret d'adquisició preferent.

En els casos en què s'haja pactat la renúncia, l'arrendador haurà de comunicar a l'arrendatari la seua intenció de vendre la vivenda amb una antelació mínima de trenta dies a la data de formalització del contracte de compravenda.»

Díhuit. S'afegirà un apartat 4 a l'article 27, en els termes següents:

«4. Tractant-se d'arrendaments de finca urbana inscrits en el Registre de la Propietat, si s'ha estipulat en el contracte que l'arrendament quedarà resolt per falta de pagament de la renda i que en eixe cas s'haurà de restituir immediatament l'immoble a l'arrendador, la resolució tindrà lloc de ple dret una vegada l'arrendador haja requerit judicialment o notarialment l'arrendatari en el domicili designat a este efecte en la inscripció, instant-lo al pagament o compliment, i este no haja contestat al requeriment en els deu dies hàbils següents, o conteste acceptant la resolució de ple dret, tot això per mitjà del mateix jutge o notari que va fer el requeriment.

El títol aportat al procediment registral, junt amb la còpia de l'acta de requeriment, de la qual resulte la notificació i que no haja contestat el requerit de pagament o que s'haja contestat acceptant la resolució de ple dret, serà títol suficient per a practicar la cancel·lació de l'arrendament en el Registre de la Propietat.

Si hi ha càrregues posteriors que recaiguen sobre l'arrendament, serà necessari, a més, per a la cancel·lació justificar la notificació fefaent als titulars, en el domicili que conste en el Registre, i acreditar la consignació a favor seu davant del mateix notari de la fiança prestada per l'arrendatari.»

Dènou. L'article 35 queda redactat en els termes següents:

«Article 35. *Resolució de ple dret.*

L'arrendador podrà resoldre de ple dret el contracte per les causes previstes en les lletres a), b), d), i e) de l'apartat 2 de l'article 27 i per la cessió o subarrendament del local incomplint el que disposa l'article 32.»

Vint. Els apartats 2 i 3 de l'article 36 queden redactats en els termes següents:

«2. Durant els tres primers anys de duració del contracte, la fiança no estarà subjecta a actualització. Però cada vegada que l'arrendament es prorrogue, l'arrendador podrà exigir que la fiança siga incrementada, o l'arrendatari que

disminuïska, fins a fer-se igual a una o dos mensualitats de la renda vigent, segons corresponga, al temps de la pròrroga.

3. L'actualització de la fiança durant el període de temps en què el termini pactat per a l'arrendament excedisca els tres anys, es regirà pel que estipulen les parts a este efecte. A falta de pacte específic, el que s'acorde sobre actualització de la renda es presumirà acordat també per a l'actualització de la fiança.»

Article segon. *Modificació de la Llei 1/2000, de 7 de gener, d'Enjudiciament Civil.*

Els articles 22, 164, 220, 440, 497, 549 i 703 de la Llei 1/2000, de 7 de gener, d'Enjudiciament Civil, queden modificats com seguix:

U. L'apartat 4 de l'article 22 queda redactat en els termes següents:

«4. Els processos de desnonament de finca urbana o rústica per falta de pagament de les rendes o quantitats degudes per l'arrendatari acabaran mitjançant un decret dictat a este efecte pel secretari judicial si, requerit aquell en els termes que preveu l'apartat 3 de l'article 440, paga a l'actor o posa a la seua disposició en el tribunal o notarialment, dins del termini conferit en el requeriment, l'import de les quantitats reclamades en la demanda i el de les que deu en el moment del pagament enervador del desnonament. Si el demandant s'oposa a l'enervació per no complir-se els requisits anteriors, se citaran les parts a la vista prevista en l'article 443 d'esta llei, després de la qual el jutge dictarà una sentència per la qual declararà enervada l'acció o, si no, estimarà la demanda que done lloc al desnonament.

El que disposa el paràgraf anterior no serà aplicable quan l'arrendatari haja enervat el desnonament en una ocasió anterior, excepte si el cobrament no ha tingut lloc per causes imputables a l'arrendador, ni quan l'arrendador haja requerit de pagament l'arrendatari per qualsevol mitjà fefaent amb, almenys, trenta dies d'antelació a la presentació de la demanda i el pagament no s'haja efectuat al temps de la presentació.»

Dos. L'article 164 queda redactat en els termes següents:

«Article 164. *Comunicació edictal.*

Quan, practicats, si és el cas, els esbrinaments a què es referix l'article 156, no es puga conèixer el domicili del destinatari de la comunicació, o quan no se'l puga trobar ni efectuar-li la comunicació amb tots els seus efectes, d'acord amb el que estableixen els articles anteriors, o quan així s'acorde en el cas a què es referix l'apartat 2 de l'article 157, el secretari judicial, consignades estes circumstàncies, manarà que es faça la comunicació fixant la còpia de la resolució o la cèdula en el tauler d'anuncis de l'oficina judicial, salvaguardant en tot cas els drets i interessos de menors, així com altres drets i llibertats que es podrien veure afectats per la seua publicitat. Esta publicitat podrà ser substituïda, en els termes que reglamentàriament es determinen, per la utilització de mitjans telemàtics, informàtics o electrònics, d'acord amb el que preveu l'article 236 de la Llei Orgànica 6/1985, d'1 de juliol, del Poder Judicial.

Només a instància de part, i a costa seua, es publicarà en el "Butlletí Oficial" de la província, en el de la comunitat autònoma, en el "Boletín Oficial del Estado" o en un diari de difusió nacional o provincial.

En tot cas, en la comunicació o publicació a què es referixen els paràgrafs anteriors, en atenció al superior interès dels menors i per a preservar la seua intimitat, s'hauran d'ometre les dades personals, noms i cognoms, domicili o qualsevol altra dada o circumstància que directament o indirectament puga permetre la seua identificació.

En els processos de desnonament de finca urbana o rústica per falta de pagament de rendes o quantitats degudes o per expiració legal o contractual del termini i en els processos de reclamació d'estes rendes o quantitats degudes, quan no es puga trobar ni efectuar la comunicació a l'arrendatari en els domicilis designats en el paràgraf segon de l'apartat 3 de l'article 155, ni haja comunicat de forma fefaent després del contracte un nou domicili a l'arrendador, al qual este no s'haja oposat, es fixarà sense més tràmits la cèdula de citació o requeriment en el tauler d'anuncis de l'oficina judicial.»

Tres. Es modifica l'apartat 2 de l'article 220:

«2. En els casos de reclamacions de rendes periòdiques, quan l'acció de reclamació s'acumule a l'acció de desnonament per falta de pagament o per expiració legal o contractual del termini, i el demandant ho haja interessat expressament en el seu escrit de demanda, la sentència, la interlocutòria o el decret inclouran la condemna de satisfer també les rendes degudes que es meriten després de la presentació de la demanda fins a l'entrega de la possessió efectiva de la finca, prenent com a base de la liquidació de les rendes futures l'import de l'última mensualitat reclamada en presentar la demanda.»

Quatre. Els apartats 3 i 4 de l'article 440 queden redactats com segueix:

«3. En els casos de demandes en les quals s'exercite la pretensió de desnonament per falta de pagament de rendes o quantitats degudes, acumulant o no la pretensió de condemna al pagament d'estes, el secretari judicial, després de l'admissió i prèviament a la vista que s'assenyale, requerirà al demandat que, en el termini de deu dies, desallotge l'immoble, pague a l'actor o, en cas de pretendre l'enervació, pague la totalitat del que dega o pose a disposició d'aquell en el tribunal o notarialment l'import de les quantitats reclamades en la demanda i del que dega en el moment del pagament enervador del desnonament; o si no, comparega davant d'este i al·legue succintament, formulant oposició, les raons per les quals, al seu entendre, no deu, en tot o en part, la quantitat reclamada o les circumstàncies relatives a la procedència de l'enervació.

Si el demandant ha expressat en la seua demanda que assumix el compromís a què es referix l'apartat 3 de l'article 437, se li posarà de manifest en el requeriment, i l'acceptació d'este compromís equivaldrà a un aplanament amb els efectes de l'article 21.

A més, el requeriment expressarà el dia i l'hora que s'hagen assenyalat perquè tinguen lloc l'eventual vista en cas d'oposició del demandant, per a la qual servirà de citació, i la pràctica del llançament en el cas que no hi haja oposició. Així mateix, s'expressarà que, en cas que el demandat sol·licite assistència jurídica gratuïta, haurà de fer-ho en els tres dies següents a la pràctica del requeriment, així com que la falta d'oposició al requeriment suposarà que presta el seu consentiment a la resolució del contracte d'arrendament que el vincula amb l'arrendador.

El requeriment es practicarà en la forma prevista en l'article 161 d'esta llei, tenint en compte les previsions contingudes en apartat 3 de l'article 155 i en l'últim paràgraf de l'article 164, advertint al demandat que, si no du a terme cap de les actuacions esmentades, es procedirà al seu immediat llançament, sense necessitat de notificació posterior, així com dels altres aspectes compresos en l'apartat següent d'este mateix article.

Si el demandat no atén el requeriment de pagament o no compareix per a oposar-s'hi o aplanar-se, el secretari judicial dictarà un decret que done per acabat el juí de desnonament i es procedirà al llançament en la data fixada.

Si el demandat atén el requeriment quant al desallotjament de l'immoble sense formular oposició ni pagar la quantitat que es reclama, el secretari judicial ho farà constar, i dictarà un decret que done per acabat el procediment i deixe sense efecte

la diligència de llançament, llevat que el demandant interesse el seu manteniment perquè s'estenga una acta sobre l'estat en què es trobe la finca, que es traslladarà al demandant perquè inste el despatx d'execució quant a la quantitat reclamada, per a la qual cosa és suficient la mera sol·licitud.

En els dos supòsits anteriors, el decret que done per acabat el juí de desnonament imposarà les costes al demandat i inclourà les rendes degudes que es meriten després de la presentació de la demanda fins a l'entrega de la possessió efectiva de la finca, prenent com a base de la liquidació de les rendes futures l'import de l'última mensualitat reclamada en presentar la demanda. Si el demandat hi formula oposició, es farà la vista en la data indicada.

4. En tots els casos de desnonament, també s'advertirà al demandat en el requeriment que se li faça que, si no compareix a la vista, es declararà el desnonament sense més tràmits i que queda citat per a rebre la notificació de la sentència que es dicte el sext dia següent a l'assenyalat per a la vista. Igualment, en la resolució que es dicte tenint per oposat el demandat es fixaran dia i hora perquè tinga lloc, si és el cas, el llançament, que s'haurà de fer abans de trenta dies des de la data assenyalada per a la vista, i s'advertirà el demandat que, si la sentència és condemnatòria i no es recorre, es procedirà al llançament en la data fixada, sense necessitat de notificació posterior.»

Cinc. L'apartat 3 de l'article 497 queda redactat de la manera següent:

«3. No serà necessària la publicació d'edicte en el butlletí oficial de la comunitat autònoma o en el «Boletín Oficial del Estado» en aquells procediments en què la sentència no tinga efecte de cosa jutjada i en els processos de desnonament en què s'acumule l'acció de reclamació de les rendes i quantitats degudes. En estos casos bastarà la publicitat de l'edicte en el tauler d'anuncis de l'oficina judicial.»

Sis. Es modifica l'apartat 3 de l'article 549:

«3. En la sentència condemnatòria de desnonament per falta de pagament de les rendes o quantitats degudes, o per expiració legal o contractual del termini, o en els decrets que posen fi al desnonament si no hi ha oposició al requeriment, la sol·licitud de l'execució en la demanda de desnonament serà suficient per a l'execució directa d'estes resolucions, sense necessitat de cap altre tràmit per a procedir al llançament en el dia i hora indicats en la sentència o en la data que s'haja fixat en ordenar la realització del requeriment al demandat.»

Set. L'apartat 1 de l'article 703 passa a tindre la redacció següent:

«1. Si el títol disposa la transmissió o entrega d'un bé immoble, una vegada dictada la interlocutòria que autoritze i despatxe l'execució, el secretari judicial responsable ordenarà immediatament el que siga procedent segons el contingut de la condemna i, si és el cas, disposarà el que siga necessari per a adequar el Registre al títol executiu.

Si en l'immoble que s'haja d'entregar hi ha coses que no són objecte del títol, el secretari judicial requerirà l'executat perquè les retire dins del termini que s'indique. Si no les retira, es consideraran béns abandonats a tots els efectes.

En els casos de desnonament per falta de pagament de rendes o quantitats degudes, o per expiració legal o contractual del termini, per a evitar demores en la pràctica del llançament, prèvia autorització del secretari judicial, bastarà amb la presència d'un únic funcionari amb categoria de gestor, que podrà sol·licitar l'auxili, si és el cas, de la força pública.»

Article tercer. *Registre de sentències fermes d'impagaments de rendes de lloguer.*

1. Es crea un registre de sentències fermes d'impagaments de rendes de lloguer. Per reial decret se'n regularan l'organització i el funcionament.

2. Amb la finalitat d'oferir informació sobre el risc que implica arrendar immobles a persones que tenen precedents d'incompliment de les seues obligacions de pagament de renda en contractes d'arrendament i que, per eixe motiu, han sigut condemnades per sentència ferma en un procediment de desnonament de l'article 250.1.1r o de l'article 438 de la Llei 1/2000, de 7 de gener, d'Enjudiciament Civil, el secretari judicial corresponent remetrà esta informació al Registre de sentències fermes d'impagaments de rendes de lloguer.

3. En el mateix sentit, els òrgans d'arbitratge competents hauran de comunicar al Registre les dades relatives a aquelles persones que hagen sigut declarades responsables de l'impagament de rendes d'arrendaments, per mitjà de laude arbitral dictat a este efecte.

4. Tindran accés a la informació que es troba en el Registre els propietaris d'immobles que desitgen subscriure contractes d'arrendament sobre estos, siguen persones físiques o jurídiques. A estos efectes hauran de presentar una proposta de contracte d'arrendament en què s'identifique l'eventual arrendatari; la informació a la qual tindrà dret es limitarà a les dades que consten en el Registre relacionades exclusivament amb eixe arrendatari.

5. Les persones incloses en el Registre podran instar la cancel·lació de la inscripció quan en el procés corresponent hagen satisfet el deute pel qual van ser condemnades. No obstant això, la constància en l'esmentat registre tindrà una duració màxima de sis anys, i es cancel·larà automàticament a la finalització d'eixe termini.

6. La inscripció a què es referix este article estarà, en tot cas, subjecta al que estableix la Llei Orgànica 15/1999, de 13 de desembre, de protecció de dades de caràcter personal.

Disposició addicional primera. *Transmissió d'informació sobre contractes d'arrendament de vivenda.*

Amb la finalitat de definir, proposar i executar la política del Govern relativa a l'accés a la vivenda, el Ministeri de Foment podrà articular instruments de col·laboració que li permeten obtindre informació sobre la localització de les vivendes, dels contractes d'arrendament sobre estes dels quals es tinga constància a través dels registradors de la propietat, dels registres administratius de contractes d'arrendament o de depòsits de fiances de les comunitats autònomes i del Consell General del Notariat, així com d'aquelles dades de caràcter estadístic que consten en l'Administració tributària derivades de l'accés a beneficis fiscals d'arrendadors i arrendataris. En cap cas, la informació contindrà dades de caràcter personal protegides per la legislació en matèria de protecció de dades.

Disposició addicional segona. *Règim aplicable a les ajudes dels plans estatals de vivenda i renda bàsica d'emancipació.*

A partir de l'entrada en vigor d'esta llei serà aplicable el següent règim a les ajudes de subsidiació de préstecs, ajudes estatals directes a l'entrada i subvencions regulades en els plans estatals de vivenda els efectes de les quals es mantinguen a l'entrada en vigor d'esta llei i a les ajudes de renda bàsica d'emancipació establides pel Reial Decret 1472/2007, de 2 de novembre:

a) Es mantenen les ajudes de subsidiació de préstecs convinguts que s'estiguen percebent.

Així mateix es mantenen les ajudes de subsidiació de préstecs convinguts reconegudes, amb anterioritat al 15 de juliol de 2012, que tinguen la conformitat del

Ministeri de Foment al préstec, sempre que este siga formalitzat pel beneficiari en el termini màxim de dos mesos des de l'entrada en vigor d'esta llei.

Queden suprimides i sense efectes la resta d'ajudes de subsidiació al préstec reconegudes dins del marc dels plans estatals de vivenda.

No s'admetran nous reconeixements d'ajudes de subsidiació de préstecs que procedisquen de concessions, renovacions, pròrrogues, subrogacions o de qualsevol altra actuació protegida dels plans estatals de vivenda.

b) Les ajudes estatals directes a l'entrada que subsistixen d'acord amb la disposició transitòria primera del Reial Decret 1713/2010, de 17 de desembre, només es podran obtindre quan compten amb la conformitat expressa del Ministeri de Foment a l'entrada en vigor d'esta llei, i sempre que el beneficiari formalitze el préstec en un termini de dos mesos des de la seua entrada en vigor.

c) Es mantenen les ajudes del programa d'inquilins, ajudes a les àrees de rehabilitació integral i renovació urbana, rehabilitació aïllada i programa RENOVE, acollides als plans estatals de vivenda fins que siguen efectives les noves línies d'ajudes del Pla Estatal de Foment del Lloguer de Vivendes, la rehabilitació edificatòria i la regeneració i renovació urbanes, 2013-2016. Se suprimixen i queden sense efecte la resta de subvencions acollides als plans estatals de vivenda.

d) Les ajudes de renda bàsica d'emancipació regulades en el Reial Decret 1472/2007, de 2 de novembre, que subsistixen a la supressió realitzada pel Reial Decret Llei 20/2011, de 30 de desembre, i pel Reial Decret Llei 20/2012, de 13 de juliol, es mantenen fins que siguen efectives les noves línies d'ajudes, del Pla Estatal de Foment del Lloguer de Vivendes, la rehabilitació edificatòria i la regeneració i renovació urbanes, 2013-2016.

Disposició transitòria primera. *Règim dels contractes d'arrendament subscrits amb anterioritat a l'entrada en vigor d'esta llei.*

Els contractes d'arrendament sotmesos a la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans, subscrits amb anterioritat a l'entrada en vigor d'esta llei, continuaran regint-se pel que establisca el règim jurídic que se'ls aplicava.

Sense perjudi d'això, quan les parts ho acorden i no siga contrari a les previsions legals, els contractes preexistents es podran adaptar al règim jurídic establert en esta llei.

Disposició transitòria segona. *Règim dels processos en tramitació a l'entrada en vigor d'esta llei.*

Als processos que estiguen en tràmit a l'entrada en vigor de la present llei no els seran aplicables les modificacions introduïdes en l'article segon. Estos processos se substanciaran, fins que recaiga decret o sentència, d'acord amb la legislació processal anterior.

Disposició final primera. *Títol competencial.*

Esta llei s'aprova a l'empara del que disposa l'article 149.1.1a, 6a, 8a i 13a de la Constitució, que atribueix a l'Estat la competència sobre regulació de les condicions bàsiques que garantixen la igualtat en l'exercici de drets constitucionals, legislació processal, legislació civil, ordenació dels registres i instruments públics i bases i la coordinació de la planificació general de l'activitat econòmica.

Disposició final segona. *Adaptació del Reial Decret 297/1996, de 23 de febrer, sobre inscripció en el Registre de la Propietat dels contractes d'arrendaments urbans.*

En el termini de sis mesos des de l'entrada en vigor d'esta llei, el Govern adaptarà la regulació que conté el Reial Decret 297/1996, de 23 de febrer, sobre inscripció en el Registre de la Propietat dels contractes d'arrendaments urbans, a les previsions d'esta,

en especial pel que fa a les condicions de cancel·lació de la inscripció dels arrendaments i a la modificació dels aranzels notariais i registrals aplicables.

Disposició final tercera. *Desplegament normatiu.*

S'autoritza el Govern perquè, en l'àmbit de les seues competències, dicte les disposicions reglamentàries i mesures necessàries per al desplegament i aplicació d'esta llei.

Disposició final quarta. *Entrada en vigor.*

Esta llei entrarà en vigor l'endemà de la publicació en el «Boletín Oficial del Estado».

Per tant,

Mane a tots els espanyols, particulars i autoritats, que complisquen esta llei i que la facen complir.

Madrid, 4 de juny de 2013.

JUAN CARLOS R.

El President del Govern,
MARIANO RAJOY BREY