

## 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 d'habitatges.*

JUAN CARLOS I

REI D'ESPANYA

A tots els qui vegeu i entengueu aquesta Llei.

Sapigueu: Que les Corts Generals han aprovat la Llei següent i jo la sanciono.

#### PREÀMBUL

I

El mercat immobiliari espanyol es caracteritza per una taxa de propietat alta i un mercat del lloguer feble. A Espanya, el percentatge de població que habita en un habitatge de lloguer és tot just del 17 per cent, davant la mitjana de la Unió Europea que s'acosta molt al 30 per cent. Això el situa com el país europeu amb un índex més alt d'habitatge per cada 1.000 habitants i també com un dels que té menor parc d'habitatges de lloguer.

En el marc econòmic actual, les implicacions negatives que té aquesta característica del mercat de l'habitatge sobre l'economia i la societat espanyoles són patents i afecten tant la mobilitat dels treballadors com l'existència d'un elevat nombre d'habitatges en propietat, buits 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 d'habitatges de lloguer és insuficient, o bé no és competitiva perquè està subjecta a rendes molt elevades. A més, el nostre mercat arrendatí es caracteritza fonamentalment per les relacions personals entre arrendador i arrendatari, i ens situa encara lluny d'un veritable mercat professionalitzat de lloguer.

Per això la recerca de mecanismes de flexibilització i dinamització d'aquest mercat s'ha de moure en un marc que aconsegueixi atreure-hi el major nombre possible dels habitatges actualment buits i sense cap ús, en mans de propietaris privats.

II

Aquesta Llei té, per tant, l'objectiu fonamental de flexibilitzar el mercat del lloguer per aconseguir-ne la dinamització necessària, per mitjà de la recerca de l'equilibri necessari entre les necessitats d'habitatge de lloguer i les garanties que s'han d'oferir als arrendadors per a la seva posada a disposició del mercat arrendatí. Aquest objectiu es busca mitjançant 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, que reforça la llibertat de pactes i dona prioritat a la voluntat de les parts, en el marc del que estableix el títol II de la Llei.

– La durada de l'arrendament, en què es redueix 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'aquesta manera, arrendadors i arrendataris es poden adaptar amb més facilitat a canvis eventuals en les seves circumstàncies personals.

– La recuperació de l'immoble per l'arrendador, per destinar-lo a habitatge permanent en determinats supòsits, que requereix que hagi transcorregut almenys el primer any de

durada del contracte, sense necessitat de previsió expressa en aquest, i dota de més flexibilitat l'arrendament.

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

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

La consecució d'aquesta finalitat exigeix que l'arrendament d'habitatges regulat per la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, se sotmeti 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 puguin tenir efectes davant de tercers adquirents que inscriguin el seu dret i, en segon lloc, que el tercer adquirent d'un habitatge que reuneixi els requisits exigits per l'article 34 de la Llei hipotecària no pugui 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, els últims anys s'està produint 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 dels destins turístics; per això la reforma de la Llei proposada els exclou específicament perquè quedin regulats per la normativa sectorial específica o, si no, perquè se'ls apliqui el règim dels arrendaments de temporada, que no pateix modificació.

### III

Aquesta Llei preveu 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 estan generant 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 tal manera que si aquest no atén el requeriment de pagament o no compareix per oposar-s'hi o aplanar-s'hi, el secretari judicial ha de dictar decret i donar per acabat el judici i s'ha de produir el llançament, davant el sistema actual que impedeix assenyalar el llançament fins que no se sàpiga si la vista s'ha celebrat o no. Aquestes modificacions obliguen a ajustar 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 de la manera següent:

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

«Article 4. *Règim aplicable.*

1. Els arrendaments regulats en la present Llei se sotmeten de manera imperativa al que disposen els títols I i IV d'aquesta i al que disposen els apartats següents d'aquest article.

2. Respectant el que estableix l'apartat anterior, els arrendaments d'habitatge es regeixen pels pactes, clàusules i condicions determinats per la voluntat de les parts, en el marc del que estableix el títol II d'aquesta Llei i, supletòriament, pel que disposa el Codi civil.

3. Sense perjudici del que disposa l'apartat 1, els arrendaments per a ús diferent del d'habitatge es regeixen per la voluntat de les parts, si no, pel que disposa el títol III d'aquesta Llei i, supletòriament, pel que disposa el Codi civil.

4. L'exclusió de l'aplicació dels preceptes d'aquesta Llei, quan això sigui possible, s'ha de fer de manera expressa respecte a cadascun d'aquests.

5. Les parts poden pactar la submissió a mediació o arbitratge de les controvèrsies que per la seva naturalesa es puguin resoldre a través d'aquestes formes de resolució de conflictes, de conformitat amb el que estableix la legislació reguladora de la mediació en afers civils i mercantils i de l'arbitratge.

6. Les parts poden assenyalar una adreça electrònica als efectes de fer les notificacions que preveu aquesta Llei, sempre que es garanteixi l'autenticitat de la comunicació i del seu contingut i quedi constància fefaent de la remissió i recepció íntegres i del moment en què es van fer.»

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

«e) La cessió temporal d'ús de la totalitat d'un habitatge moblat i equipat en condicions d'ús immediat, comercialitzada o promocionada en canals d'oferta turística i realitzada amb finalitat lucrativa, quan estigui sotmesa a un règim específic, derivat de la seva normativa sectorial.»

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

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

1. L'arrendament d'habitatge no perd aquesta condició encara que l'arrendatari no tingui a la finca arrendada el seu habitatge permanent, sempre que hi habitin el cònjuge no separat legalment o de fet, o els fills dependents.

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

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

«Article 9. *Termini mínim.*

1. La durada de l'arrendament l'han de pactar lliurement les parts. Si aquesta és inferior a tres anys, arribat el dia del venciment del contracte, aquest es prorroga obligatòriament per terminis anuals fins que l'arrendament arribi a una durada mínima de tres anys, llevat que l'arrendatari manifesti a l'arrendador, com a mínim amb trenta dies d'antelació a la data de terminació del contracte o de qualsevol de les pròrrogues, la voluntat de no renovar-lo.

El termini comença a comptar des de la data del contracte o des de la posada de l'immoble a disposició de l'arrendatari si aquesta és posterior. Correspon a l'arrendatari la prova de la data de la posada a disposició.

2. S'entenen subscrits per un any els arrendaments per als quals no s'ha estipulat un termini de durada o aquest és indeterminat, sense perjudici del dret de pròrroga anual per a l'arrendatari, en els termes resultants de l'apartat anterior.

3. No és procedent la pròrroga obligatòria del contracte si, una vegada transcorregut el primer any de durada d'aquest, l'arrendador comunica a l'arrendatari que té necessitat de l'habitatge arrendat per destinar-lo a habitatge 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. Aquesta comunicació s'ha de fer a l'arrendatari almenys amb dos mesos d'antelació a la data en què l'habitatge s'hagi de necessitar i l'arrendatari està obligat a lliurar la finca arrendada en aquest termini si les parts no arriben a un acord diferent.

Si transcorreguts tres mesos a comptar des de l'extinció del contracte o, si s'escau, del desallotjament efectiu de l'habitatge, 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 han procedit a

ocupar-lo per a ells, segons els casos, l'arrendatari pot optar, en el termini de trenta dies, entre ser reposat en l'ús i gaudi de l'habitatge arrendat per un nou període de fins a tres anys, respectant, en la resta, les condicions contractuals existents en el moment de l'extinció, amb indemnització de les despeses que el desallotjament de l'habitatge li hagués suposat fins al moment de la reocupació, o ser indemnitzat per una quantitat equivalent a una mensualitat per cada any que quedi per complir fins a completar-ne tres, llevat que l'ocupació no hagi tingut lloc per causa de força major.

4. Si es tracta d'una finca no inscrita, també han de durar tres anys els arrendaments d'habitatge que l'arrendatari hagi concertat de bona fe amb la persona que sembli ser propietària en virtut d'un estat de coses la creació de les quals sigui imputable al veritable propietari, sense perjudici de la facultat de no renovació a què es refereix l'apartat 1 d'aquest article. Si l'arrendador aliena l'habitatge arrendat, cal atènyer-se al que disposa l'article 1571 del Codi civil. Si és vençut en judici pel veritable propietari, cal atènyer-se al que disposa aquest article 1571 del Codi civil, a més que correspongui indemnitzar els 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 seves pròrrogues, una vegada transcorreguts com a mínim tres anys de durada, cap de les parts ha notificat a l'altra, almenys amb trenta dies d'antelació a aquella data, la voluntat de no renovar-lo, el contracte es prorroga necessàriament durant un any més.

2. Una vegada inscrit el contracte d'arrendament, el dret de pròrroga que estableix l'article 9, així com la pròrroga d'un any a la qual es refereix l'apartat anterior, s'han d'imposar en relació amb tercers adquirents que reuneixin les condicions de l'article 34 de la Llei hipotecària.

3. Segueix sent aplicable al contracte prorrogat el règim legal i convencional al qual estava sotmès.»

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

«Article 11. *Desistiment del contracte.*

L'arrendatari pot desistir del contracte d'arrendament, una vegada hagin transcorregut almenys sis mesos, sempre que ho comuniqui a l'arrendador amb una antelació mínima de trenta dies. Les parts poden pactar en el contracte que, per al cas de desistiment, l'arrendatari hagi d'indemnitzar l'arrendador amb una quantitat equivalent a una mensualitat de la renda en vigor per cada any del contracte que resti per complir. Els períodes de temps inferiors a l'any donen 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 durada 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, queda extingit l'arrendament.

Conforme al que disposa l'apartat segon de l'article 7 i l'article 14, s'exceptuen els supòsits en què el contracte d'arrendament hagi accedit al Registre de la Propietat amb anterioritat als drets determinants de la resolució del dret de l'arrendat. En aquest cas, l'arrendament continua per la durada pactada.

Quan es tracti d'un arrendament sobre una finca no inscrita cal atènyer-se a la durada que estableix l'apartat 4 de l'article 9.

2. Els arrendaments atorgats per usufructuari, superficiari i tots els qui tenen un dret de gaudi anàleg sobre l'immoble, s'extingeixen al terme del dret de l'arrendador, a més d'extingir-se per les altres causes d'extinció que resulten del que disposa aquesta Llei.»

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

«Article 14. *Alienació de l'habitatge arrendat.*

1. L'adquirent d'una finca inscrita en el Registre de la Propietat, arrendada com a habitatge en tot o en part, que reuneixi els requisits que exigeix l'article 34 de la Llei hipotecària, només queda subrogat en els drets i obligacions de l'arrendador si l'arrendament es troba inscrit, conforme al que disposen els articles 7 i 10 d'aquesta Llei, amb anterioritat a la transmissió de la finca.

2. Si la finca no està inscrita en el Registre de la Propietat, s'ha d'aplicar el que disposa el paràgraf primer de l'article 1571 del Codi civil. Si l'adquirent fa ús del dret reconegut per aquest article, l'arrendatari pot exigir que se'l deixi continuar durant tres mesos, des que l'adquirent li notifiqui fefaentment el seu propòsit, durant els quals ha de satisfer la renda i altres quantitats que es meritin a l'adquirent. Pot exigir, a més, al venedor, que li indemnitzi els danys i perjudicis que se li causin.»

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 pot continuar en l'ús de l'habitatge arrendat quan li és atribuït d'acord amb el que disposa la legislació civil que sigui aplicable. El cònjuge a qui s'hagi atribuït l'ús de l'habitatge arrendat de manera permanent o en un termini superior al termini que resti per complir del contracte d'arrendament, passa a ser el titular del contracte.

2. La voluntat del cònjuge de continuar en l'ús de l'habitatge ha de ser comunicada a l'arrendador en el termini de dos mesos des que va ser notificada la resolució judicial corresponent, adjuntant-hi la còpia de la resolució judicial o de la part d'aquesta que afecta l'ús de l'habitatge.»

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

«Article 16. *Mort de l'arrendatari.*

4. En arrendaments la durada inicial dels quals és superior a tres anys, les parts poden pactar que no hi hagi dret de subrogació en cas de defunció de l'arrendatari, quan aquesta tingui lloc transcorreguts els tres primers anys de durada de l'arrendament, o que l'arrendament s'extingeixi al cap de tres anys quan la mort s'hagi produït amb anterioritat.»

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

«5. En els contractes d'arrendament les parts poden acordar lliurement que, durant un termini determinat, l'obligació del pagament de la renda es pugui reemplaçar totalment o parcialment pel compromís de l'arrendatari de reformar o rehabilitar l'immoble en els termes i condicions pactats. En finalitzar l'arrendament, l'arrendatari no pot demanar en cap cas una compensació addicional pel cost de les obres realitzades a l'immoble. L'incompliment per part de l'arrendatari de la realització de les obres en els termes i condicions pactats pot ser causa de resolució del contracte d'arrendament i és aplicable 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 pot ser actualitzada per l'arrendador o l'arrendatari en la data en què es compleixi cada any de vigència del contracte, en els termes pactats per les parts. Si no hi ha pacte exprés, el contracte s'ha d'actualitzar 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 correspongui a l'últim índex que estigui publicat en la data de signatura del contracte, i en les successives, el que correspongui a l'últim aplicat.

2. La renda actualitzada és exigible a l'arrendatari a partir del mes següent a aquell en què la part interessada ho notifica a l'altra part per escrit, expressant-hi el percentatge d'alteració aplicat i aportant, si l'arrendatari ho exigeix, el certificat oportú de l'Institut Nacional d'Estadística.

És vàlida la notificació efectuada per una 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 durada del contracte li dóna dret, llevat de pacte en contra, a elevar la renda anual en la quantia que resulta d'aplicar al capital invertit en la millora, el tipus d'interès legal del diner en el moment de l'acabament de les obres incrementat de tres punts, sense que l'augment pugui excedir el vint per cent de la renda vigent en aquell moment.

Per calcular el capital invertit, s'han 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 ha d'abonar pel concepte a què es refereix l'apartat anterior, amb excepció dels tributs, només es pot incrementar, per acord de les parts, anualment, i mai en un percentatge superior al doble d'aquell en què es pot 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 pot fer sense el consentiment de l'arrendador, expressat per escrit, obres que modifiquin la configuració de l'habitatge o dels accessoris a què es refereix l'apartat 2 de l'article 2. En cap cas l'arrendatari no pot fer obres que provoquin una disminució en l'estabilitat o seguretat de l'habitatge.

2. Sense perjudici de la facultat de resoldre el contracte, l'arrendador que no hagi autoritzat la realització de les obres pot exigir, en concloure el contracte, que l'arrendatari reposi les coses a l'estat anterior o conservar la modificació efectuada, sense que aquest pugui reclamar cap indemnització.

Si, malgrat el que estableix l'apartat 1 d'aquest article, l'arrendatari ha fet unes obres que han provocat una disminució de l'estabilitat de l'edificació o de la seguretat de l'habitatge o els seus accessoris, l'arrendador pot 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, pot fer a l'interior de l'habitatge les obres o actuacions necessàries perquè pugui ser utilitzat de manera adequada i d'acord amb la discapacitat o amb l'edat superior a setanta anys, tant del mateix arrendatari com del seu cònjuge, de la persona amb qui convisqui de manera permanent en una relació d'afectivitat anàloga, amb independència de la seva orientació sexual, o dels seus familiars que amb algun d'ells convisquin de manera permanent, sempre que no afectin elements o serveis comuns de l'edifici ni provoquin una disminució en la seva estabilitat o seguretat.

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

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

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

En els casos en què s'hagi pactat aquesta renúncia, l'arrendador ha de comunicar a l'arrendatari la seva intenció de vendre l'habitatge amb una antelació mínima de trenta dies a la data de formalització del contracte de compravenda.»

Divuit. S'afegeix un apartat 4 a l'article 27 en els termes següents:

«4. Quan es tracta d'arrendaments de finca urbana inscrits en el Registre de la Propietat, si s'ha estipulat en el contracte que l'arrendament queda resolt per manca de pagament de la renda i que en aquest cas s'ha de restituir immediatament l'immoble a l'arrendador, la resolució té lloc de ple dret una vegada l'arrendador hagi requerit judicialment o notarialment a l'arrendatari en el domicili designat a l'efecte en la inscripció, instant-lo al pagament o compliment, i aquest no hagi contestat al requeriment en els deu dies hàbils següents, o contesti 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, juntament amb la còpia de l'acta de requeriment, de la qual resulti la notificació i que no hagi contestat el requerit de pagament o que hagi contestat acceptant la resolució de ple dret, és títol suficient per practicar la cancel·lació de l'arrendament en el Registre de la Propietat.

Si existeixen càrregues posteriors que recaiguin sobre l'arrendament, per cancel·lar-les és necessari, a més, justificar la notificació fefaent als titulars d'aquestes, en el domicili que consti en el Registre, i acreditar la consignació a favor seu davant el mateix notari, de la fiança prestada per l'arrendatari.»

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

«Article 35. *Resolució de ple dret.*

L'arrendador pot resoldre de ple dret el contracte per les causes previstes a les lletres a), b), d) i e) de l'apartat 2 de l'article 27 i per la cessió o subarrendament del local que incompleix 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 durada del contracte, la fiança no està subjecta a actualització. Però cada vegada que l'arrendament es prorroga, l'arrendador pot exigir que la fiança sigui incrementada, o l'arrendatari que disminueixi, fins a fer-se igual a una o dues mensualitats de la renda vigent, segons sigui procedent, en el moment de la pròrroga.

3. L'actualització de la fiança durant el període de temps en què el termini pactat per a l'arrendament excedeixi els tres anys, es regeix pel que han estipulat a

aquest efecte les parts. A falta de pacte específic, el que s'ha acordat sobre actualització de la renda també es considera volgut 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 de la manera següent:

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 manca de pagament de les rendes o quantitats degudes per l'arrendatari acaben mitjançant decret dictat a l'efecte pel secretari judicial si, requerit l'arrendatari en els termes que preveu l'apartat 3 de l'article 440, paga a l'actor o posa a la seva disposició en el tribunal o notarialment, dins el termini conferit en el requeriment, l'import de les quantitats reclamades en la demanda i el de les que degui en el moment de l'esmentat pagament enervador del desnonament. Si el demandant s'oposa a l'enervació perquè no es compleixen els requisits anteriors, s'ha de citar les parts a la vista que preveu l'article 443 d'aquesta Llei, després de la qual el jutge ha de dictar sentència per la qual declari enervada l'acció o, si passa altrament, ha d'estimar la demanda, fet que dóna lloc al desnonament.

El que disposa el paràgraf anterior no és aplicable quan l'arrendatari hagi enervat el desnonament en una ocasió anterior, excepte que el cobrament no hagi tingut lloc per causes imputables a l'arrendador, ni quan l'arrendador hagi 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'hagi efectuat en el moment de l'esmentada presentació.»

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

«Article 164. *Comunicació mitjançant edicte.*

Quan, practicades, si s'escau, les investigacions a què es refereix l'article 156, no es pugui conèixer el domicili del destinatari de la comunicació, o quan no es pugui trobar ni efectuar la comunicació amb tots els seus efectes, de conformitat amb el que estableixen els articles anteriors, o quan així s'acordi en el cas a què es refereix l'apartat 2 de l'article 157, el secretari judicial, consignades aquestes circumstàncies, ha de manar que es faci la comunicació i ha de fixar la còpia de la resolució o la cèdula al 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 puguin veure afectats per la publicitat d'aquests. La publicitat pot ser substituïda, en els termes que es determinin per reglament, per la utilització de mitjans telemàtics, informàtics o electrònics, de conformitat 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 càrrec seu, s'ha de publicar en el butlletí oficial de la província, en el de la comunitat autònoma, en el «Butlletí Oficial de l'Estat» o en un diari de difusió nacional o provincial.

En tot cas, en la comunicació o publicació a què es refereixen els paràgrafs anteriors, en atenció a l'interès superior dels menors i per preservar-ne la intimitat, s'han d'ometre les dades personals, els noms i cognoms, el domicili o qualsevol altra dada o circumstància que directament o indirectament pugui permetre identificar-los.

En els processos de desnonament de finca urbana o rústica per manca de pagament de rendes o quantitats degudes o per expiració legal o contractual del termini i en els processos de reclamació d'aquestes rendes o quantitats degudes, quan no se'l pugui trobar ni es pugui efectuar la comunicació a l'arrendatari en els



domicilis designats en el segon paràgraf de l'apartat 3 de l'article 155, ni hagi comunicat de forma fefaent amb posterioritat al contracte un nou domicili a l'arrendador, al qual aquest no s'hagi oposat, s'ha de procedir, sense més tràmits, a fixar la cèdula de citació o requeriment al 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'acumuli a l'acció de desnonament per manca de pagament o per expiració legal o contractual del termini, i el demandant l'hagi sol·licitat expressament en el seu escrit de demanda, la sentència, la interlocutòria o el decret han d'incloure la condemna a satisfer també les rendes degudes que es meritin amb posterioritat a la presentació de la demanda fins al lliurament de la possessió efectiva de la finca, i s'ha de prendre 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 de la manera següent:

«3. En els casos de demandes en què s'exerciti la pretensió de desnonament per manca de pagament de rendes o quantitats degudes, que acumulin o no la pretensió de condemna al pagament d'aquestes, el secretari judicial, després de l'admissió, i prèviament a la vista que s'assenyali, ha de requerir el demandat perquè, en el termini de deu dies, desallotgi l'immoble, pagui l'actor o, en cas de pretendre l'enervació, pagui la totalitat del que degui o posi a disposició d'aquell en el tribunal o notarialment l'import de les quantitats reclamades en la demanda i el de les que degui en el moment d'aquest pagament enervador del desnonament; o en un altre cas comparegui davant aquest i al·legui 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 seva demanda que assumeix el compromís a què es refereix l'apartat 3 de l'article 437, se li ha de posar de manifest en el requeriment, i l'acceptació d'aquest compromís equival a un aplanament amb els efectes de l'article 21.

A més, el requeriment ha d'expressar el dia i l'hora que s'hagin assenyalat perquè tinguin lloc l'eventual vista en cas d'oposició del demandant, per a la qual ha de servir de citació, i la pràctica del llançament en cas que no hi hagi oposició. Així mateix s'ha d'expressar que en cas que el demandat sol·liciti assistència jurídica gratuïta, ho ha de fer en els tres dies següents a la pràctica del requeriment, així com que la falta d'oposició al requeriment suposa la prestació del seu consentiment a la resolució del contracte d'arrendament que el vincula amb l'arrendador.

El requeriment s'ha de practicar en la forma que preveu l'article 161 d'aquesta Llei, tenint en compte les previsions que contenen l'apartat 3 de l'article 155 i l'últim paràgraf de l'article 164, i s'ha d'advertir al demandat que, si no realitza cap de les actuacions esmentades, es procedirà al llançament immediat, sense necessitat de notificació posterior, així com dels altres aspectes que comprèn l'apartat següent d'aquest mateix article.

Si el demandat no atén el requeriment de pagament o no compareix per oposar-s'hi o aplanar-s'hi, el secretari judicial ha de dictar decret i donar per acabat el judici de desnonament i s'ha de procedir 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 ha de fer constar, i ha de dictar decret i donar per acabat el procediment, i deixar sense efecte la diligència de llançament, tret que el demandant en sol·liciti el manteniment perquè s'aixequi acta sobre l'estat en què es trobi la finca, i es doni trasllat al demandant perquè insti el despatx d'execució quant a la quantitat reclamada, i per a això n'hi ha prou amb la mera sol·licitud.

En els dos supòsits anteriors, el decret que dóna per acabat el judici de desnonament ha d'imposar les costes al demandat i incloure les rendes degudes que es meritin amb posterioritat a la presentació de la demanda fins al lliurament de la possessió efectiva de la finca, i s'ha de prendre com a base de la liquidació de les rendes futures l'import de l'última mensualitat reclamada en presentar la demanda. Si el demandat formula oposició, s'ha de celebrar la vista en la data assenyalada.

4. En tots els casos de desnonament, també s'ha d'advertir al demandat en el requeriment que se li faci que, si no compareix a la vista, es declara el desnonament sense més tràmits i que queda citat per rebre la notificació de la sentència que es dicti el sisè dia següent a l'assenyalat per a la vista. Igualment, en la resolució que es dicti tenint per oposat el demandat s'han de fixar el dia i l'hora perquè tingui lloc, si s'escau, el llançament, que s'ha de produir abans de trenta dies des de la data assenyalada per a la vista, i s'ha d'advertir al demandat que, si la sentència és condemnatòria i no es recorre, el llançament es duu a terme en la data fixada, sense necessitat d'una notificació posterior.»

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

«3. No és necessària la publicació d'edictes en el butlletí oficial de la comunitat autònoma o en el "Butlletí Oficial de l'Estat" en els procediments en els quals la sentència no tingui efecte de cosa jutjada i en els processos de desnonament en els quals s'acumuli l'acció de reclamació de les rendes i quantitats degudes. En aquests casos és suficient 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 manca de pagament de les rendes o quantitats degudes, o per expiració legal o contractual del termini, o en els decrets que posin fi a aquest desnonament si no hi ha oposició al requeriment, la sol·licitud de la seva execució en la demanda de desnonament és suficient per a l'execució directa de les resolucions esmentades, sense necessitat de cap altre tràmit per procedir al llançament el dia i hora assenyalats en la mateixa sentència o en la data que s'hagués fixat en ordenar la realització del requeriment al demandat.»

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

«1. Si el títol disposa la transmissió o el lliurament d'un bé immoble, una vegada dictada la interlocutòria que autoritza i despatxa l'execució, el secretari judicial responsable d'aquesta ha d'ordenar immediatament el que sigui procedent segons el contingut de la condemna i, si s'escau, ha de disposar el que sigui necessari per adequar el Registre al títol executiu.

Si a l'immoble que s'hagi de lliurar hi ha coses que no siguin objecte del títol, el secretari judicial ha de requerir l'executat perquè les retiri dins el termini que assenyali. Si no les retira, s'han de considerar béns abandonats a tots els efectes.

En els casos de desnonament per manca de pagament de rendes o quantitats degudes, o per expiració legal o contractual del termini, per evitar demores en la pràctica del llançament, amb l'autorització prèvia del secretari judicial, n'hi ha prou amb la presència d'un únic funcionari amb categoria de gestor, que pot sol·licitar l'auxili, si s'escau, 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. La seva organització i funcionament s'ha de regular per real decret.

2. Amb la finalitat d'oferir informació sobre el risc que suposa arrendar immobles a persones que tenen precedents d'incompliment de les seves obligacions de pagament de renda en contractes d'arrendament i que, per aquest motiu, hagin estat 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 ha de remetre aquesta informació al Registre de sentències fermes d'impagaments de rendes de lloguer.

3. En el mateix sentit, els òrgans d'arbitratge competents han de posar en coneixement d'aquest Registre les dades relatives a les persones que hagin estat declarades responsables de l'impagament de rendes d'arrendaments, per mitjà de laude arbitral dictat a aquest efecte.

4. Tenen accés a la informació que consta en el Registre, els propietaris d'immobles que vulguin subscriure contractes d'arrendament sobre aquests, siguin persones físiques o jurídiques. A aquests efectes han de presentar una proposta de contracte d'arrendament en la qual s'identifiqui l'eventual arrendatari, que limiti la informació a què té dret, a les dades que constin en el Registre, relacionades exclusivament amb aquest arrendatari.

5. Les persones incloses en el Registre poden instar la cancel·lació de la inscripció quan en el procés corresponent hagin satisfet el deute pel qual van ser condemnades. No obstant això, la constància en aquest Registre té una durada màxima de sis anys, i es procedeix a la cancel·lació automàtica a la finalització d'aquest termini.

6. La inscripció a què es refereix aquest article està subjecta, en tot cas, 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 d'habitatge.*

Amb la finalitat de definir, proposar i executar la política del Govern relativa a l'accés a l'habitatge, el Ministeri de Foment pot articular instruments de col·laboració que li permetin obtenir informació sobre la localització dels habitatges, dels contractes d'arrendament sobre aquests dels quals es tingui constància a través dels registradors de la propietat, dels registres administratius de contractes d'arrendament o de dipòsits de fiances de les comunitats autònomes i del Consell General del Notariat, així com d'aquelles dades de caràcter estadístic que constin en l'Administració Tributària derivades de l'accés a beneficis fiscals d'arrendadors i arrendataris. En cap cas, aquesta informació no ha de contenir dades de caràcter personal protegides per la legislació en matèria de protecció de dades.

**Disposició addicional segona.** *Règim aplicable als ajuts dels plans estatals d'habitatge i renda bàsica d'emancipació.*

A partir de l'entrada en vigor d'aquesta Llei és aplicable el règim següent als ajuts de subsidiació de préstecs, ajuts estatals directes a l'entrada i subvencions regulats en els plans estatals d'habitatge els efectes dels quals es mantinguin a l'entrada en vigor d'aquesta Llei i als ajuts de renda bàsica d'emancipació que estableix el Reial decret 1472/2007, de 2 de novembre:

a) Es mantenen els ajuts de subsidiació de préstecs convinguts que es percebin.

Així mateix es mantenen els ajuts de subsidiació de préstecs convinguts reconeguts, amb anterioritat al 15 de juliol de 2012, que tinguin la conformitat del Ministeri de Foment al préstec, sempre que aquest el formalitzi el beneficiari en el termini màxim de dos mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta Llei.

Queden suprimits i sense efectes la resta d'ajuts de subsidiació al préstec reconeguts dins el marc dels plans estatals d'habitatge.

No s'admeten nous reconeixements d'ajuts de subsidiació de préstecs que procedeixin de concessions, renovacions, pròrrogues, subrogacions o de qualsevol altra actuació protegida dels plans estatals d'habitatge.

b) Els ajuts estatals directes a l'entrada que subsisteixen conforme a la disposició transitòria primera del Reial decret 1713/2010, de 17 de desembre, només es poden obtenir quan tinguin la conformitat expressa del Ministeri de Foment a l'entrada en vigor d'aquesta Llei, i sempre que el beneficiari formalitzi el préstec en un termini de dos mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta.

c) Es mantenen els ajuts del programa d'inquilins, ajuts a les àrees de rehabilitació integral i renovació urbana, rehabilitació aïllada i programa RENOVE, acollits als plans estatals d'habitatge fins que siguin efectives les noves línies d'ajuts del Pla estatal de foment del lloguer d'habitatges, la rehabilitació de l'edificació i la regeneració i renovació urbanes, 2013-2016. Se suprimeixen i queden sense efecte la resta de subvencions acollides als plans estatals d'habitatge.

d) Els ajuts de renda bàsica d'emancipació que regula el Reial decret 1472/2007, de 2 de novembre, que subsisteixen a la supressió que fan el Reial decret llei 20/2011, de 30 de desembre, i el Reial decret llei 20/2012, de 13 de juliol, es mantenen fins que siguin efectives les noves línies d'ajuts, del Pla estatal de foment del lloguer d'habitatges, la rehabilitació de l'edificació 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'aquesta 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'aquesta Llei, es continuen regint pel que estableix el règim jurídic que els era aplicable.

Sense perjudici d'això, quan les parts ho acordin i no sigui contrari a les previsions legals, els contractes preexistents es poden adaptar al règim jurídic que estableix aquesta Llei.

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

Als processos que estiguin en tràmit a l'entrada en vigor d'aquesta Llei no són aplicables les modificacions introduïdes a l'article segon. Aquests processos s'han de substanciar, fins que recaigui decret o sentència, de conformitat amb la legislació processal anterior.

**Disposició final primera.** *Títol competencial.*

Aquesta 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 garanteixen la igualtat en l'exercici de drets constitucionals, legislació processal, legislació civil, ordenació dels registres i instruments públics i bases i 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'aquesta Llei, el Govern ha d'adaptar 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'aquesta, 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 seves competències, dicti les disposicions reglamentàries i mesures necessàries per al desplegament i aplicació d'aquesta Llei.

**Disposició final quarta.** *Entrada en vigor.*

Aquesta Llei entra en vigor l'endemà de la publicació en el «Butlletí Oficial de l'Estat».

Per tant,

Mano a tots els espanyols, particulars i autoritats, que compleixin aquesta Llei i que la facin complir.

Madrid, 4 de juny de 2013.

JUAN CARLOS R.

El president del Govern,  
MARIANO RAJOY BREY