

I. DISPOSICIÓN XERAIS

XEFATURA DO ESTADO

5941 *Lei 4/2013, do 4 de xuño, de medidas de flexibilización e fomento do mercado do alugamento de vivendas.*

JUAN CARLOS I

REI DE ESPAÑA

Saiban todos os que a viren e a entenderen que as Cortes Xerais aprobaron e eu sanciono a seguinte lei.

PREÁMBULO

I

O mercado inmobiliario español caracterízase por unha alta taxa de propiedade e un débil mercado do alugamento. En España, a porcentaxe de poboación que habita nunha vivenda en alugamento encóntrase apenas no 17 por cento, fronte á media da Unión Europea, que está moi próxima ao 30 por cento. Isto sitúao como o país europeo con maior índice de vivenda por cada 1.000 habitantes e tamén como un dos que posúe menor parque de vivendas en alugamento.

No marco económico actual, as implicacións negativas que ten esta característica do mercado da vivenda sobre a economía e a sociedade españolas son patentes e afectan tanto a mobilidade dos traballadores como a existencia dun elevado número de vivendas en propiedade, baleiras e sen ningún uso.

A realidade, xa que logo, é que o mercado de alugamento non é unha alternativa eficaz ao mercado da propiedade en España, posto que, ou ben a oferta de vivendas en alugamento é insuficiente, ou ben non é competitiva por estar suxeita a rendas moi elevadas. Ademais, o noso mercado arrendaticio caracterízase fundamentalmente polas relacións persoais entre arrendador e arrendatario, situándonos aínda lonxe dun verdadeiro mercado profesionalizado de alugamento.

De aí que a busca de mecanismos de flexibilización e dinamización deste mercado deba moverse nun marco que consiga atraer cara a si o maior número posible das vivendas actualmente baleiras e sen ningún uso en mans de propietarios privados.

II

Esta lei ten, xa que logo, o obxectivo fundamental de flexibilizar o mercado do alugamento para lograr a súa necesaria dinamización por medio da busca do necesario equilibrio entre as necesidades de vivenda en alugamento e as garantías que se deben ofrecer aos arrendadores para a súa posta á disposición do mercado arrendaticio. Tal obxectivo búscase mediante a modificación dun conxunto de preceptos da Lei 29/1994, do 24 de novembro, de arrendamentos urbanos, que supón a actuación sobre os seguintes aspectos fundamentais:

– O réxime xurídico aplicable, reforzando a liberdade de pactos e dando prioridade á vontade das partes, no marco do establecido no título II da lei.

– A duración do arrendamento, reducíndose de cinco a tres anos a prórroga obrigatoria e de tres a un a prórroga tácita, co obxecto de dinamizar o mercado do alugamento e dotalo de maior flexibilidade. Desta forma, arrendadores e arrendatarios

poderanse adaptar con maior facilidade a eventuais cambios nas súas circunstancias persoais.

– A recuperación do inmovible polo arrendador, para destinalo a vivenda permanente en determinados supostos, que require que transcorrese ao menos o primeiro ano de duración do contrato, sen necesidade de previsión expresa neste, dotando de maior flexibilidade o arrendamento.

– A previsión de que o arrendatario poida desistir do contrato en calquera momento, unha vez transcorresen ao menos seis meses e llo comunique ao arrendador cunha antelación mínima de trinta días. Recoñécese a posibilidade de que as partes poidan pactar unha indemnización para o caso de desistencia.

Así mesmo, é preciso normalizar o réxime xurídico do arrendamento de vivendas para que a protección dos dereitos, tanto do arrendador como do arrendatario, non se consiga a custa da seguranza do tráfico xurídico, como sucede na actualidade.

A consecución desta finalidade exige que o arrendamento de vivendas regulado pola Lei 29/1994, do 24 de novembro, de arrendamentos urbanos, se someta ao réxime xeral establecido polo noso sistema de seguranza do tráfico xurídico inmobiliario e, en consecuencia, en primeiro lugar, que os arrendamentos non inscritos sobre predios urbanos non poidan producir efectos fronte a terceiros adquirentes que inscriban o seu dereito e, en segundo lugar, que o terceiro adquirente dunha vivenda que reúna os requisitos exixidos polo artigo 34 da Lei hipotecaria non poida resultar prexudicado pola existencia dun arrendamento non inscrito. Todo iso, sen mingua ningunha dos dereitos nin do arrendador, nin do arrendatario.

Por último, nos últimos anos véñse producindo un aumento cada vez máis significativo do uso do aloxamento privado para o turismo, que podería estar dando cobertura a situacións de intrusionismo e competencia desleal, que van en contra da calidade dos destinos turísticos; de aí que a reforma da lei proposta os exclúa especificamente para que queden regulados pola normativa sectorial específica ou, no seu defecto, se lles aplique o réxime dos arrendamentos de temporada, que non sofre modificación.

III

Esta lei opera unha reforma de determinados preceptos da Lei 1/2000, do 7 de xaneiro, de axuízamento civil, co obxecto de abordar as cuestións máis puntuais que están xerando problemas nos procesos de desafiuzamento despois das últimas reformas da anterior lexislatura. En concreto, vincúlase o lanzamento á falta de oposición do demandado, de tal modo que se este non atender o requirimento de pagamento ou non comparecer para se opoñer ou se conformar, o secretario xudicial ditará decreto mediante o cal dará por terminado o xuízo e producirá o lanzamento, fronte ao sistema actual que impide sinalar o lanzamento ata que non se saiba se a vista tivo lugar ou non. Estas modificacións obrigan a efectuar o axuste doutros artigos da Lei de axuízamento civil.

Artigo primeiro. *Modificación da Lei 29/1994, do 24 de novembro, de arrendamentos urbanos.*

Os artigos 4, 5, 7, 9 a 11, 13 a 20, 23 a 25, 27, 35 e 36 da Lei 29/1994, do 24 de novembro, de arrendamentos urbanos, quedan modificados como segue:

Un. O artigo 4 queda redactado nos seguintes termos:

«Artigo 4. *Réxime aplicable.*

1. Os arrendamentos regulados na presente lei someteranse de forma imperativa ao disposto nos títulos I e IV desta e ao disposto nos puntos seguintes deste artigo.

2. Respectando o establecido no punto anterior, os arrendamentos de vivenda rexeranse polos pactos, cláusulas e condicións determinados pola vontade das

partes, no marco do establecido no título II da presente lei e, supletoriamente, polo disposto no Código civil.

3. Sen prexuízo do disposto no punto 1, os arrendamentos para uso distinto do de vivenda réxense pola vontade das partes no seu defecto, polo disposto no título III desta lei e, supletoriamente, polo disposto no Código civil.

4. A exclusión da aplicación dos preceptos desta lei, canto iso sexa posible, deberá facerse de forma expresa respecto de cada un deles.

5. As partes poderán pactar a submisión, a mediación ou arbitraje daquelas controversias que pola súa natureza se poidan resolver a través destas formas de resolución de conflitos, de conformidade co establecido na lexislación reguladora da mediación en asuntos civís e mercantís e da arbitraje.

6. As partes poderán sinalar un enderezo electrónico para os efectos de realizar as notificacións previstas nesta lei sempre que se garanta a autenticidade da comunicación e do seu contido e quede constancia fidedigna da remisión e recepción íntegras e do momento en que se fixeron.»

Dous. Engádese unha letra e) ao artigo 5 coa seguinte redacción:

«e) A cesión temporal de uso da totalidade dunha vivenda amoblada e equipada en condicións de uso inmediato, comercializada ou promovida en canles de oferta turística e realizada con finalidade lucrativa, cando estea sometida a un réxime específico, derivado da súa normativa sectorial.»

Tres. O artigo 7 queda redactado nos seguintes termos:

«Artigo 7. *Condición e efectos fronte a terceiros do arrendamento de vivendas.*

1. O arrendamento de vivenda non perderá esta condición aínda que o arrendatario non teña no predio arrendado a súa vivenda permanente, sempre que nela habiten o seu cónxuxe non separado legalmente ou de feito, ou os seus fillos dependentes.

2. En todo caso, para que os arrendamentos concertados sobre predios urbanos produzan efecto fronte a terceiros que inscribisen o seu dereito, os ditos arrendamentos deberanse inscribir no Rexistro da Propiedade.»

Catro. O artigo 9 queda redactado nos seguintes termos:

«Artigo 9. *Prazo mínimo.*

1. A duración do arrendamento será libremente pactada polas partes. Se esta for inferior a tres anos, chegado o día do vencemento do contrato, este prorrogarase obrigatoriamente por prazos anuais ata que o arrendamento acade unha duración mínima de tres anos, salvo que o arrendatario lle manifeste ao arrendador, con trinta días de antelación como mínimo á data de terminación do contrato ou de calquera das prórrogas, a súa vontade de non renovar.

O prazo comezará a contar desde a data do contrato ou desde a posta do inmovible á disposición do arrendatario se esta for posterior. Corresponderalle ao arrendatario a proba da data da posta á disposición.

2. Entenderanse celebrados por un ano os arrendamentos para os que non se estipulase prazo de duración ou este sexa indeterminado, sen prexuízo do dereito de prórroga anual para o arrendatario, nos termos resultantes do punto anterior.

3. Non procederá a prórroga obrigatoria do contrato se, unha vez transcorrido o primeiro ano de duración deste, o arrendador lle comunica ao arrendatario que ten necesidade da vivenda arrendada para destinala a vivenda permanente para si ou os seus familiares en primeiro grao de consanguinidade ou por adopción ou para o seu cónxuxe nos supostos de sentenza firme de separación, divorcio ou nulidade matrimonial. A referida comunicación deberase realizar ao arrendatario

cando menos con dous meses de antelación á data na cal a vivenda se vaia necesitar e o arrendatario estará obrigado a entregar o predio arrendado no dito prazo se as partes non chegan a un acordo distinto.

Se transcorridos tres meses contados desde a extinción do contrato ou, se é o caso, do efectivo desaloxo da vivenda, non procedesen o arrendador ou os seus familiares en primeiro grao de consanguinidade ou por adopción, ou o seu cónxuxe nos supostos de sentenza firme de separación, divorcio ou nulidade matrimonial a ocupar aquela por si, segundo os casos, o arrendatario poderá optar, no prazo de trinta días, entre ser repostado no uso e aproveitamento da vivenda arrendada por un novo período de ata tres anos, respectando no demais as condicións contractuais existentes ao momento da extinción, con indemnización dos gastos que o desaloxo da vivenda lle supuxese ata o momento da reocupación, ou ser indemnizado por unha cantidade equivalente a unha mensualidade por cada ano que quedase por cumprir ata completar tres, salvo que a ocupación non tiver lugar por causa de forza maior.

4. Tratándose de predio non inscrito, tamén durarán tres anos os arrendamentos de vivenda que o arrendatario concertase de boa fe coa persoa que pareza ser propietaria en virtude dun estado de cousas cuxa creación sexa imputable ao verdadeiro propietario, sen prexuízo da facultade de non renovación a que se refire o punto 1 deste artigo. Se o arrendador allear a vivenda arrendada, deberá aterse ao disposto no artigo 1.571 do Código civil. Se for vencido en xuízo polo verdadeiro propietario, deberá aterse ao disposto no citado artigo 1.571 do Código civil, ademais de que corresponda indemnizar polos danos e perdas causados.»

Cinco. O artigo 10 queda redactado nos seguintes termos:

«Artigo 10. *Prórroga do contrato.*

1. Se chegada a data de vencemento do contrato ou de calquera das súas prórrogas, unha vez transcorridos como mínimo tres anos de duración daquel, ningunha das partes lle tivese notificado á outra, ao menos con trinta días de antelación a aquela data, a súa vontade de non renovalo, o contrato prorrogarase necesariamente durante un ano máis.

2. Unha vez inscrito o contrato de arrendamento, o dereito de prórroga establecido no artigo 9, así como a prórroga dun ano a que se refire o punto anterior, impoñeranse en relación con terceiros adquirentes que reúnan as condicións do artigo 34 da Lei hipotecaria.

3. Ao contrato prorrogado seguiralle sendo de aplicación o réxime legal e convencional a que estiver sometido.»

Seis. O artigo 11 queda redactado nos seguintes termos:

«Artigo 11. *Desistencia do contrato.*

O arrendatario poderá desistir do contrato de arrendamento, unha vez transcorresen ao menos seis meses, sempre que llo comunique ao arrendador cunha antelación mínima de trinta días. As partes poderán pactar no contrato que, para o caso de desistencia, deba o arrendatario indemnizar o arrendador cunha cantidade equivalente a unha mensualidade da renda en vigor por cada ano do contrato que reste por cumprir. Os períodos de tempo inferiores ao ano darán lugar á parte proporcional da indemnización.»

Sete. O artigo 13 queda redactado nos seguintes termos:

«Artigo 13. *Resolución do dereito do arrendador.*

1. Se durante a duración do contrato o dereito do arrendador quedar resolto polo exercicio dun retracto convencional, a apertura dunha substitución

fideicomisaria, o alleamento forzoso derivado dunha execución hipotecaria ou de sentenza xudicial ou o exercicio dun dereito de opción de compra, quedará extinguido o arrendamento.

Conforme o disposto no punto segundo do artigo 7 e no artigo 14, exceptúanse os supostos nos cales o contrato de arrendamento accedese ao Rexistro da Propiedade con anterioridade aos dereitos determinantes da resolución do dereito do arrendado. Neste caso continuará o arrendamento pola duración pactada.

Canto se trate dun arrendamento sobre predio non inscrito deberá averse á duración establecida no punto 4 do artigo 9.

2. Os arrendamentos outorgados por usufrutuario, superficiario e cantos teñan un análogo dereito de aproveitamento sobre o inmovible extinguiranse ao terminar o dereito do arrendador, ademais de polas demais causas de extinción que resulten do disposto na presente lei.»

Oito. O artigo 14 queda redactado nos seguintes termos:

«Artigo 14. *Alleamento da vivenda arrendada.*

1. O adquirente dun predio inscrito no Rexistro da Propiedade, arrendado como vivenda en todo ou en parte, que reúna os requisitos exixidos polo artigo 34 da Lei hipotecaria, soamente quedará subrogado nos dereitos e obrigas do arrendador se o arrendamento se encontrar inscrito, conforme o disposto polos artigos 7 e 10 da presente lei, con anterioridade á transmisión do predio.

2. Se o predio non se encontrar inscrito no Rexistro da Propiedade, aplicarase o disposto no parágrafo primeiro do artigo 1571 do Código civil. Se o adquirente facer uso do dereito recoñecido polo artigo citado, o arrendatario poderá exixir que se lle deixe continuar durante tres meses, desde que o adquirente lle notifique fidedignamente o seu propósito, durante os cales deberá satisfacer a renda e demais cantidades que se devindiquen ao adquirente. Poderá exixir, ademais, ao vendedor, que o indemnice polos danos e perdas que se lle causen.»

Nove. O artigo 15 queda redactado nos seguintes termos:

«Artigo 15. *Separación, divorcio ou nulidade do matrimonio do arrendatario.*

1. Nos casos de nulidade do matrimonio, separación xudicial ou divorcio do arrendatario, o cónxuxe non arrendatario poderá continuar no uso da vivenda arrendada canto lle sexa atribuída de acordo co disposto na lexislación civil que resulte de aplicación. O cónxuxe a quen se atribúise o uso da vivenda arrendada de forma permanente ou nun prazo superior ao prazo que reste por cumprir do contrato de arrendamento pasará a ser o titular do contrato.

2. A vontade do cónxuxe de continuar no uso da vivenda deberá ser comunicada ao arrendador no prazo de dous meses desde que foi notificada a resolución xudicial correspondente, xuntando copia da dita resolución xudicial ou da parte desta que afecte o uso da vivenda.»

Dez. O punto 4 do artigo 16 queda redactado nos seguintes termos:

«Artigo 16. *Morte do arrendatario.*

4. En arrendamentos cuxa duración inicial sexa superior a tres anos, as partes poderán pactar que non haxa dereito de subrogación en caso de falecemento do arrendatario, cando isto teña lugar transcorridos os tres primeiros anos de duración do arrendamento, ou que o arrendamento se extinga aos tres anos cando o falecemento se producise con anterioridade.»

Once. Engádesse un punto 5 ao artigo 17, que queda redactado nos seguintes termos.

«5. Nos contratos de arrendamento as partes poderán acordar libremente que, durante un prazo determinado, a obriga do pagamento da renda poida substituírse total ou parcialmente polo compromiso do arrendatario de reformar ou rehabilitar o inmovible nos termos e condicións pactados. Ao finalizar o arrendamento, o arrendatario non poderá pedir, en ningún caso, compensación adicional polo custo das obras realizadas no inmovible. O incumprimento por parte do arrendatario da realización das obras nos termos e condicións pactadas poderá ser causa de resolución do contrato de arrendamento e resultará aplicable o disposto no punto 2 do artigo 23.»

Doce. O artigo 18 queda redactado nos seguintes termos:

«Artigo 18. *Actualización da renda.*

1. Durante a vixencia do contrato a renda soamente poderá ser actualizada polo arrendador ou o arrendatario na data na cal se cumpra cada ano de vixencia do contrato, nos termos pactados polas partes. Na falta de pacto expreso, o contrato actualizarase aplicando á renda correspondente á anualidade anterior a variación porcentual experimentada polo índice xeral nacional do sistema de índices de prezos de consumo nun período de doce meses inmediatamente anteriores á data de cada actualización, tomando como mes de referencia para a primeira actualización o que corresponda ao último índice que estivese publicado na data de celebración do contrato, e nas sucesivas, o que corresponda ao último aplicado.

2. A renda actualizada será exigible ao arrendatario a partir do mes seguinte a aquel en que a parte interesada llo notifique á outra parte por escrito, expresando a porcentaxe de alteración aplicada e xuntando, se o arrendatario o exixir, a oportuna certificación do Instituto Nacional de Estatística.

Será válida a notificación efectuada por nota no recibo da mensualidade do pagamento precedente.»

Trece. O punto 1 do artigo 19 queda redactado nos seguintes termos:

«1. A realización polo arrendador de obras de mellora, transcorridos tres anos de duración do contrato. daralle dereito, salvo pacto en contrario, a elevar a renda anual na contía que resulte de aplicar ao capital investido na mellora o tipo de xuro legal do diñeiro no momento da terminación das obras incrementado en tres puntos, sen que poida exceder o aumento o vinte por cento da renda vixente naquel momento.

Para o cálculo do capital investido, deberán descontarse as subvencións públicas obtidas para a realización da obra.»

Catorce. O punto 2 do artigo 20 queda redactado nos seguintes termos:

«2. Durante os tres primeiros anos de vixencia do contrato, a suma que o arrendatario deba aboar polo concepto a que se refire o punto anterior, con excepción dos tributos, soamente poderá incrementarse, por acordo das partes, anualmente, e nunca nunha porcentaxe superior ao dobre daquela en que se poida incrementar a renda conforme o disposto no punto 1 do artigo 18.»

Quince. O artigo 23 queda redactado nos seguintes termos:

«Artigo 23. *Obras do arrendatario.*

1. O arrendatario non poderá realizar sen o consentimento do arrendador, expresado por escrito, obras que modifiquen a configuración da vivenda ou dos

accesorios a que se refire o punto 2 do artigo 2. En ningún caso o arrendatario poderá realizar obras que provoquen unha diminución na estabilidade ou seguranza da vivenda.

2. Sen prexuízo da facultade de resolver o contrato, o arrendador que non autorizase a realización das obras poderá exixir, ao concluír o contrato, que o arrendatario repoña as cousas ao estado anterior ou conservar a modificación efectuada, sen que este poida reclamar indemnización ningunha.

Se, malia o establecido no punto 1 deste artigo, o arrendatario realizou unhas obras que provocaron unha diminución da estabilidade da edificación ou da seguranza da vivenda ou os seus accesorios, o arrendador poderá exixir de inmediato do arrendatario a reposición das cousas ao estado anterior.»

Dezaseis. O artigo 24 queda redactado nos seguintes termos:

«Artigo 24. *Arrendatarios con discapacidade.*

1. O arrendatario, logo de notificación escrita ao arrendador, poderá realizar no interior da vivenda aquelas obras ou actuacións necesarias para que poida ser utilizada de forma adecuada e acorde á discapacidade ou á idade superior a setenta anos, tanto do propio arrendatario como do seu cónxuxe, da persoa con quen conviva de forma permanente en análoga relación de afectividade, con independencia da súa orientación sexual, ou dos seus familiares que con algún deles convivan de forma permanente, sempre que non afecten elementos ou servizos comúns do edificio nin provoquen unha diminución na súa estabilidade ou seguranza.

2. O arrendatario estará obrigado, ao terminar o contrato, a repoñer a vivenda ao estado anterior, se así o exixir o arrendador.»

Dezasete. O punto 8 do artigo 25 queda redactado nos seguintes termos:

«8. Non obstante o establecido nos puntos anteriores, as partes poderán pactar a renuncia do arrendatario ao dereito de adquisición preferente.

Nos casos en que se pactase a dita renuncia, o arrendador deberá comunicar ao arrendatario a súa intención de vender a vivenda cunha antelación mínima de trinta días á data de formalización do contrato de compravenda.»

Dezaoito. Engádese un punto 4 ao artigo 27 nos seguintes termos:

«4. Tratándose de arrendamentos de predio urbano inscritos no Rexistro da Propiedade, se se estipulase no contrato que o arrendamento quedará resolto por falta de pagamento da renda e que deberá, en tal caso, restituírse inmediatamente o inmovible ao arrendador, a resolución terá lugar de pleno dereito unha vez que o arrendador requirise xudicial ou notarialmente o arrendatario no domicilio designado para o efecto na inscrición, instándoo ao pagamento ou cumprimento, e este non contestase ao requirimento nos dez días hábiles seguintes, ou conteste aceptando a resolución de pleno dereito, todo iso por medio do mesmo xuíz ou notario que fixo o requirimento.

O título achegado ao procedemento rexistral, xunto coa copia da acta de requirimento, da cal resulte a notificación, e que non fose contestado polo requirido de pagamento ou que se contestase aceptando a resolución de pleno dereito, será título suficiente para practicar a cancelación do arrendamento no Rexistro da Propiedade.

Se houber cargas posteriores que recaian sobre o arrendamento, será, ademais, preciso para a súa cancelación xustificarlles a notificación fidedigna aos titulares destas no domicilio que conste no Rexistro, e acreditar a consignación ao seu favor ante o mesmo notario da fianza prestada polo arrendatario.»

Dezanove. O artigo 35 queda redactado nos seguintes termos:

«Artigo 35. *Resolución de pleno dereito.*

O arrendador poderá resolver de pleno dereito o contrato polas causas previstas nas letras a), b), d) e e) do punto 2 do artigo 27 e pola cesión ou subarrendo do local incumprindo o disposto no artigo 32.»

Vinte. Os puntos 2 e 3 do artigo 36 quedan redactados nos seguintes termos:

«2. Durante os tres primeiros anos de duración do contrato, a fianza non estará suxeita a actualización. Pero cada vez que o arrendamento se prorrogue, o arrendador poderá exixir que a fianza sexa incrementada, ou o arrendatario que diminúa, ata facerse igual a unha ou dúas mensualidades da renda vixente, segundo proceda, ao tempo da prórroga.

3. A actualización da fianza durante o período de tempo en que o prazo pactado para o arrendamento exceda os tres anos rexeráse polo estipulado para o efecto polas partes. Na falta de pacto específico, o acordado sobre actualización da renda presumirase querido tamén para a actualización da fianza.»

Artigo segundo. *Modificación da Lei 1/2000, do 7 de xaneiro, de axuízamento civil.*

Os artigos 22, 164, 220, 440, 497, 549 e 703 da Lei 1/2000, do 7 de xaneiro, de axuízamento civil, quedan modificados como segue:

Un. O punto 4 do artigo 22 queda redactado nos seguintes termos:

«4. Os procesos de desafuzamento de predio urbano ou rústico por falta de pagamento das rendas ou cantidades debidas polo arrendatario terminarán mediante decreto ditado para o efecto polo secretario xudicial se, requirido aquel nos termos previstos no punto 3 do artigo 440, lle paga ao demandante ou pon á súa disposición no tribunal ou notarialmente, dentro do prazo conferido no requirimento, o importe das cantidades reclamadas na demanda e o das que deba no momento do dito pagamento enervador do desafuzamento. Se o demandante se opuxer á enervación por non se cumpriren os anteriores requisitos, citaranse as partes á vista prevista no artigo 443 desta lei, tras a cal o xuíz ditará sentenza pola que declarará enervada a acción ou, noutro caso, estimará a demanda e procederá o desafuzamento.

O disposto no parágrafo anterior non será de aplicación cando o arrendatario enervase o desafuzamento nunha ocasión anterior, excepto que o cobramento non tivese lugar por causas imputables ao arrendador, nin cando o arrendador lle requirise o pagamento ao arrendatario por calquera medio fidedigno con, ao menos, trinta días de antelación á presentación da demanda e o pagamento non se efectuase ao mesmo tempo ca a dita presentación.»

Dous. O artigo 164 queda redactado nos seguintes termos:

«Artigo 164. *Comunicación mediante edictos.*

Cando, practicadas, se é o caso, as indagacións a que se refire o artigo 156, non se puider coñecer o domicilio do destinatario da comunicación, ou cando non se puider atopar nin efectuar a comunicación con todos os seus efectos, conforme o establecido nos artigos anteriores, ou cando así se acorde no caso a que se refire o punto 2 do artigo 157, o secretario xudicial, consignadas estas circunstancias, mandará que se faga a comunicación fixando a copia da resolución ou da cédula no taboleiro de anuncios da oficina xudicial, salvagardando, en todo caso, os dereitos e intereses de menores, así como outros dereitos e liberdades que se puidesen ver afectados pola publicidade destes. Tal publicidade poderá ser

substituída, nos termos que regulamentariamente se determinen, pola utilización de medios telemáticos, informáticos ou electrónicos, conforme o previsto no artigo 236 da Lei orgánica 6/1985, do 1 de xullo, do poder xudicial.

Soamente por instancia de parte e pola súa conta se publicará no boletín oficial da provincia, no da comunidade autónoma, no *Boletín Oficial del Estado* ou nun diario de difusión nacional ou provincial.

En todo caso, na comunicación ou publicación a que se refiren os parágrafos anteriores, en atención ao superior interese dos menores e para preservar a súa intimidade, deberán omitirse os datos persoais, nomes e apelidos, domicilio, ou calquera outro dato ou circunstancia que directa ou indirectamente puidese permitir a súa identificación.

Nos procesos de desafuzamento de predio urbano ou rústico por falta de pagamento de rendas ou cantidades debidas ou por expiración legal ou contractual do prazo e nos procesos de reclamación destas rendas ou cantidades debidas, cando non se poida atopar nin efectuar a comunicación ao arrendatario nos domicilios designados no parágrafo segundo do punto 3 do artigo 155, nin se comunicase de forma fidedigna con posterioridade ao contrato un novo domicilio ao arrendador, ao cal este non se opuxese, procederase, sen máis trámites, a fixar a cédula de citación ou requirimento no taboleiro de anuncios da oficina xudicial.»

Tres. Modifícase o punto 2 do artigo 220:

«2. Nos casos de reclamacións de rendas periódicas, cando a acción de reclamación se acumule á acción de desafuzamento por falta de pagamento ou por expiración legal ou contractual do prazo, e o demandante o solicitase expresamente no seu escrito de demanda, a sentenza, o auto ou o decreto incluírán a condena que hai que satisfacer, tamén as rendas debidas que se devindiquen con posterioridade á presentación da demanda ata a entrega da posesión efectiva do predio, tomándose como base da liquidación das rendas futuras o importe da última mensualidade reclamada ao presentar a demanda.»

Catro. Os puntos 3 e 4 do artigo 440 quedan redactados como segue:

«3. Nos casos de demandas nas cales se exerza a pretensión de desafuzamento por falta de pagamento de rendas ou cantidades debidas, acumulando ou non a pretensión de condena ao pagamento destas, o secretario xudicial, tras a admisión, e previamente á vista que se sinale, requirirá o demandado para que, no prazo de dez días, desaloxe o inmovible, lle pague ao demandante ou, en caso de pretender a enervación, pague a totalidade do que deba ou poña á disposición daquel no tribunal ou notarialmente o importe das cantidades reclamadas na demanda e o das que deba no momento do dito pagamento enervador do desafuzamento; ou, noutro caso, compareza ante este e alegue sucintamente, formulando oposición, as razóns polas cales, ao seu entender, non debe, en todo ou en parte, a cantidade reclamada ou as circunstancias relativas á procedencia da enervación.

Se o demandante expresou na súa demanda que asume o compromiso a que se refire o punto 3 do artigo 437, poñeráselle de manifesto no requirimento, e a aceptación deste compromiso equivalerá a un alleamento cos efectos do artigo 21.

Ademais, o requirimento expresará o día e a hora que se sinalaron para que teñan lugar a eventual vista en caso de oposición do demandando, para a que servirá de citación, e a práctica do lanzamento en caso de que non houber oposición. Así mesmo, expresarase que, en caso de solicitar asistencia xurídica gratuíta o demandado, deberá facelo nos tres días seguintes á práctica do requirimento, así como que a falta de oposición ao requirimento supoñerá a prestación do seu consentimento á resolución do contrato de arrendamento que o vincula co arrendador.

O requirimento practicarase na forma prevista no artigo 161 desta lei, tendo en conta as previsións contidas no punto 3 do artigo 155 e no último parágrafo do artigo 164, apercibindo o demandado de que, de non realizar ningunha das actuacións citadas, se procederá ao seu inmediato lanzamento, sen necesidade de notificación posterior, así como dos demais aspectos comprendidos no punto seguinte deste mesmo artigo.

Se o demandado non atender o requirimento de pagamento ou non comparecer para opoñerse ou conformarse coa demanda, o secretario xudicial ditará decreto en que dará por terminado o xuízo de desafiuzamento e se procederá ao lanzamento na data fixada.

Se o demandado atender o requirimento canto ao desaloxo do inmobile sen formular oposición nin pagar a cantidade que se reclamase, o secretario xudicial farao constar e ditará decreto en que dará por terminado o procedemento, e deixará sen efecto a dilixencia de lanzamento, a non ser que o demandante solicite o seu mantemento para que se levante a acta sobre o estado en que se encontre o predio, dando traslado ao demandante para que inste o despacho de execución canto á cantidade reclamada, abondando para iso coa mera solicitude.

Nos dous supostos anteriores, o decreto en que se dará por terminado o xuízo de desafiuzamento, impoñerá as custas ao demandado e incluírá as rendas debidas que se devindiquen con posterioridade á presentación da demanda ata a entrega da posesión efectiva do predio, tomándose como base da liquidación das rendas futuras o importe da última mensualidade reclamada ao presentar a demanda. Se o demandado formular oposición, celebrarase a vista na data sinalada.

4. En todos os casos de desafiuzamento, tamén se apercibirá o demandado no requirimento que se lle realice de que, de non comparecer á vista, se declarará o desafiuzamento sen máis trámites e que queda citado para recibir a notificación da sentenza que se dite o sexto día seguinte ao sinalado para a vista. Igualmente, na resolución que se dite tendo por oposto o demandado fixarase día e hora para que teña lugar, se é o caso, o lanzamento, que se deberá verificar antes de trinta días desde a data sinalada para a vista, advertíndolle ao demandado que, se a sentenza for condenatoria e non se recorrer, se procederá ao lanzamento na data fixada, sen necesidade de notificación posterior.»

Cinco. O punto 3 do artigo 497 queda redactado como segue:

«3. Non será necesaria a publicación de edictos no boletín oficial da comunidade autónoma ou no *Boletín Oficial del Estado* naqueles procedementos nos cales a sentenza non teña efecto de cousa xulgada e nos procesos de desafiuzamento en que se acumule a acción de reclamación das rendas e cantidades debidas. Nestes casos abondará a publicidade do edicto no taboleiro de anuncios da oficina xudicial.»

Seis. Modifícase o punto 3 do artigo 549:

«3. Na sentenza condenatoria de desafiuzamento por falta de pagamento das rendas ou cantidades debidas, ou por expiración legal ou contractual do prazo, ou nos decretos que poñan fin ao referido desafiuzamento se non houber oposición ao requirimento, a solicitude da súa execución na demanda de desafiuzamento será suficiente para a execución directa das ditas resolucións, sen necesidade de ningún outro trámite para proceder ao lanzamento no día e hora sinalados na propia sentenza ou na data que se fixase ao ordenar a realización do requirimento ao demandado.»

Sete. O punto 1 do artigo 703 pasa a ter a seguinte redacción:

«1. Se o título dispuxer a transmisión ou entrega dun ben inmovible, unha vez ditado o auto mediante o que se autoriza e se despacha a execución, o secretario xudicial responsable desta ordenará de inmediato o que proceda segundo o contido da condena e, se é o caso, dispoñerá o necesario para adecuar o rexistro ao título executivo.

Se no inmovible que se deba entregar houber cousas que non sexan obxecto do título, o secretario xudicial requirirá o executado para que as retire dentro do prazo que sinale. Se non as retirar, consideraranse bens abandonados para todos os efectos.

Nos casos de desafuzamento por falta de pagamento de rendas ou cantidades debidas, ou por expiración legal ou contractual do prazo, para evitar demoras na práctica do lanzamento, logo de autorización do secretario xudicial, abondará coa presenza dun único funcionario con categoría de xestor, que poderá solicitar o auxilio, se é o caso, da forza pública.»

Artigo terceiro. *Rexistro de sentenzas firmes de impagamentos de rendas de alugamento.*

1. Créase un rexistro de sentenzas firmes de impagamentos de rendas de alugamento. Por real decreto regularase a súa organización e funcionamento.

2. Coa finalidade de ofrecer información sobre o risco que supón arrendar inmobles a persoas que teñen precedentes de incumprimento das súas obrigas de pagamento de renda en contratos de arrendamento e que, polo dito motivo, fosen condenadas por sentenza firme nun procedemento de desafuzamento do artigo 250.1.1.º ou do artigo 438 da Lei 1/2000, do 7 de xaneiro, de axuízamento civil, o secretario xudicial correspondente remitirá a dita información ao Rexistro de sentenzas firmes de impagamentos de rendas de alugamento.

3. No mesmo sentido, os órganos de arbitraje competentes deberán poñer en coñecemento do dito rexistro os datos relativos a aquelas persoas que fosen declaradas responsables do impagamento de rendas de arrendamentos, por medio de laudo arbitral ditado para o efecto.

4. Terán acceso á información que consta no rexistro os propietarios de inmobles que desexen subscribir contratos de arrendamento sobre estes, sexan persoas físicas ou xurídicas. Para tales efectos, deberán presentar unha proposta de contrato de arrendamento na cal se identifique o eventual arrendatario, limitándose a información a que terá dereito aos datos que consten no rexistro, relacionados exclusivamente co dito arrendatario.

5. As persoas incluídas no rexistro poderán instar a cancelación da inscrición cando no proceso correspondente satisfixeren a débeda pola que foron condenadas. Non obstante, a constancia no citado rexistro terá unha duración máxima de seis anos, e procederase á súa cancelación automática á finalización do dito prazo.

6. A inscrición a que se refire este artigo estará, en todo caso, suxeita ao establecido na Lei orgánica 15/1999, do 13 de decembro, de protección de datos de carácter persoal.

Disposición adicional primeira. *Transmisión de información sobre contratos de arrendamento de vivenda.*

Coa finalidade de definir, propoñer e executar a política do Goberno relativa ao acceso á vivenda, o Ministerio de Fomento poderá articular instrumentos de colaboración que lle permitan obter información acerca da localización das vivendas, dos contratos de arrendamento sobre estas dos cales se teña constancia a través dos rexistradores da propiedade, dos rexistros administrativos de contratos de arrendamento ou de depósitos de fianzas das comunidades autónomas e do Consello Xeral do Notariado, así como daqueles datos de carácter estatístico que consten na Administración tributaria derivados

do acceso a beneficios fiscais de arrendadores e arrendatarios. En ningún caso a dita información conterá datos de carácter persoal protexidos pola lexislación en materia de protección de datos.

Disposición adicional segunda. *Réxime aplicable ás axudas dos plans estatais de vivenda e renda básica de emancipación.*

A partir da entrada en vigor desta lei será de aplicación o seguinte réxime ás axudas de subsidiación de préstamos, ás axudas estatais directas á entrada e ás subvencións reguladas nos plans estatais de vivenda cuxos efectos se manteñan no momento da entrada en vigor desta lei e ás axudas de renda básica de emancipación establecidas polo Real decreto 1472/2007, do 2 de novembro:

a) Mantéñense as axudas de subsidiación de préstamos convidados que se viñesen percibindo.

Así mesmo, mantéñense as axudas de subsidiación de préstamos convidados recoñecidas con anterioridade ao 15 de xullo de 2012 que contén coa conformidade do Ministerio de Fomento co préstamo, sempre que este sexa formalizado polo beneficiario no prazo máximo de dous meses desde a súa entrada en vigor.

Quedan suprimidas e sen efectos o resto de axudas de subsidiación ao préstamo recoñecidas dentro do marco dos plans estatais de vivenda.

Non se admitirán novos recoñecementos de axudas de subsidiación de préstamos que procedan de concesións, renovacións, prórrogas, subrogacións ou de calquera outra actuación protexida dos plans estatais de vivenda.

b) As axudas estatais directas á entrada que subsisten conforme a disposición transitoria primeira do Real decreto 1713/2010, do 17 de decembro, soamente poderán obterse cando contén coa conformidade expresa do Ministerio de Fomento no momento da entrada en vigor desta lei, e sempre que o beneficiario formalice o préstamo nun prazo de dous meses desde a entrada en vigor desta.

c) Mantéñense as axudas do programa de inquilinos, axudas ás áreas de rehabilitación integral e renovación urbana, rehabilitación illada e programa Renove, acollidas aos plans estatais de vivenda ata que sexan efectivas as novas liñas de axudas do Plan estatal de fomento do alugamento de vivendas, a rehabilitación edificatoria e a rexeneración e renovación urbanas, 2013-2016. Suprímense e quedan sen efecto o resto de subvencións acollidas aos plans estatais de vivenda.

d) As axudas de renda básica de emancipación reguladas no Real decreto 1472/2007, do 2 de novembro, que subsisten á supresión realizada polo Real decreto lei 20/2011, do 30 de decembro, e polo Real decreto lei 20/2012, do 13 de xullo, mantéñense ata que sexan efectivas as novas liñas de axudas do Plan estatal de fomento do alugamento de vivendas, a rehabilitación edificatoria e a rexeneración e renovación urbanas, 2013-2016.

Disposición transitoria primeira. *Réxime dos contratos de arrendamento celebrados con anterioridade á entrada en vigor desta lei.*

Os contratos de arrendamento sometidos á Lei 29/1994, do 24 de novembro, de arrendamentos urbanos, celebrados con anterioridade á entrada en vigor desta lei, continuarán rexéndose polo establecido no réxime xurídico que lles era de aplicación.

Sen prexuízo diso, cando as partes o acorden e non resulte contrario ás previsións legais, os contratos preexistentes poderán adaptarse ao réxime xurídico establecido nesta lei.

Disposición transitoria segunda. *Réxime dos procesos en tramitación no momento da entrada en vigor desta lei.*

Aos procesos que estivesen en trámite no momento da entrada en vigor da presente lei non lles serán de aplicación as modificacións introducidas no artigo segundo. Estes

procesos tramitaranse ata que recaia decreto ou sentenza, conforme a lexislación procesual anterior.

Disposición derradeira primeira. *Título competencial.*

Esta lei apróbase ao abeiro do disposto no artigo 149.1.1.^a, 6.^a, 8.^a e 13.^a da Constitución, que lle atribúe ao Estado a competencia sobre regulación das condicións básicas que garanten a igualdade no exercicio de dereitos constitucionais, lexislación procesual, lexislación civil, ordenación dos rexistros e instrumentos públicos e bases e coordinación da planificación xeral da actividade económica.

Disposición derradeira segunda. *Adaptación do Real decreto 297/1996, do 23 de febreiro, sobre inscrición no Rexistro da Propiedade dos contratos de arrendamentos urbanos.*

No prazo de seis meses desde a entrada en vigor desta lei, o Goberno adaptará a regulación contida no Real decreto 297/1996, do 23 de febreiro, sobre inscrición no Rexistro da Propiedade dos contratos de arrendamentos urbanos ás previsións desta, en especial no concernerente ás condicións de cancelación da inscrición dos arrendamentos e á modificación dos aranceis notariais e rexistrais aplicables.

Disposición derradeira terceira. *Desenvolvemento normativo.*

Autorízase o Goberno para que, no ámbito das súas competencias, dite as disposicións regulamentarias e medidas necesarias para o desenvolvemento e aplicación desta lei.

Disposición derradeira cuarta. *Entrada en vigor.*

Esta lei entrará en vigor o día seguinte ao da súa publicación no «Boletín Oficial del Estado».

Por tanto,
Mando a todos os españois, particulares e autoridades, que cumpran e fagan cumprir esta lei.

Madrid, 4 de xuño de 2013.

JUAN CARLOS R.

O presidente do Goberno,
MARIANO RAJOY BREY