Medidas para facilitar a los arrendadores recuperar sus viviendas y agilizar los desahucios

El Anteproyecto de Ley de medidas para dinamizar el mercado del alquiler de viviendas establece una serie de medidas como la reducción de los plazos de duración del contrato, mejora de la seguridad jurídica a través de la inscripción registral de los arrendamientos y la agilización del procedimiento de desahucio. El Consejo de Ministros del pasado 12 de mayo, ha recibido un informe de la ministra de Fomento sobre el **Anteproyecto de Ley de medidas para dinamizar el mercado del alquiler de viviendas** mediante su flexibilización con una reducción de los plazos de duración del contrato, mejora de la seguridad jurídica a través de la inscripción registral de los arrendamientos y la agilización del procedimiento de desahucio. Además, se adoptarán determinadas medidas en el ámbito fiscal, con la misma finalidad de impulsar el mercado de alquiler. Se modificarán al respecto la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, y la Ley de Enjuiciamiento Civil, además de aquellas Leyes tributarias, como la Ley IRPF, que se puedan ver afectadas por estas medidas. Para conseguir este objetivo, la reforma incide sobre **los siguientes aspectos fundamentales, que a continuación exponemos.**

Flexibilización del mercado de alquiler Se fortalece **la libertad de las partes** para llegar a todos aquellos acuerdos que, razonablemente, no deban formar parte de un régimen impuesto directamente por la Ley, preservando en todo caso un adecuado equilibrio entre los intereses de arrendador y arrendatario. Se garantiza que **el arrendador pueda recuperar su vivienda**, sin necesidad de que esté previsto en el contrato de arrendamiento ni hubieran transcurrido 5 años desde su firma, **siempre que necesite la vivienda** para sí, sus familiares en primer grado o su cónyuge tras el divorcio o nulidad matrimonial. Se permite que **el arrendatario pueda desistir del contrato en cualquier momento**, siempre que lo comunique con un mes de antelación, pudiendo preverse en el contrato una indemnización específica para el arrendador en caso de producirse dicho desistimiento anticipado.

Reducción de los plazos de duración del contrato Se reduce de 5 a 3 años la denominada **"prórroga forzosa" del contrato**, que es aquella que permite que el inquilino, sea cual fuera el tiempo de duración pactado en el contrato, opte por prorrogar su duración, prórroga que debe respetar el arrendador. Se reduce de 3 a 1 año la denominada **"prórroga tácita automática" del contrato**, que es aquella que permite que, una vez transcurrido el tiempo pactado para la duración del contrato y su posible prórroga forzosa, el contrato pueda entenderse prorrogado tácitamente si las partes no señalan lo contrario. De esta forma, el límite legal para la duración de los contratos de arrendamiento se reducirá de los 8 (5+3) años actuales, a 4 (3+1) años, es decir, exactamente la mitad.

Mejora de la seguridad jurídica. Inscripción de los arrendamientos en el Registro de la Propiedad Para preservar el necesario equilibrio de derechos e intereses entre las partes del contrato de arrendamiento y los terceros con derechos sobre la vivienda objeto de dicho contrato resulta imprescindible que el arrendamiento esté sometido al régimen general de seguridad del tráfico jurídico inmobiliario. La inscripción en el Registro de la Propiedad impedirá la comisión de fraudes, tanto en la adquisición de viviendas o locales comerciales como en la ejecución hipotecaria. En este apartado se introducen las siguientes reformas: Un comprador que adquiera una vivienda, siempre que sea un adquirente de buena fe, estará **obligado a permitir que el arrendatario continúe con su contrato** siempre que dicho contrato de arrendamiento esté inscrito en el Registro. Si el contrato de arrendamiento **no está inscrito, el comprador de buena fe no estará obligado a respetar el arrendamiento concertado por el anterior propietario** y el arrendatario perderá su derecho. Este criterio, que se aplica en este momento para los arrendamientos de locales de negocio, modifica la situación actual, en la que los compradores de una vivienda arrendada deben permitir la continuación del arrendamiento al menos hasta el período de cinco años que exige la Ley vigente. Por su parte, una vez inscrito el derecho del arrendatario, **la transmisión a un tercero de la vivienda arrendada** no podrá afectar a sus derechos legales (prórroga forzosa y prórroga tácita) derivados del contrato de arrendamiento, pues el tercero adquirente tendrá que respetar el contrato.

Agilización del procedimiento de desahucio por impago de rentas Los procedimientos de desahucio por impago de rentas, pese a las reformas introducidas en 2009 y 2011, son lentos e ineficaces. Por ello, resulta necesaria la agilización de este procedimiento, reduciendo la intervención judicial al mínimo imprescindible. En la línea de favorecer la inscripción en el Registro de la Propiedad, se prevé un procedimiento más sencillo de actuación en caso de impago de rentas siempre que se trate de arrendamientos inscritos en el mismo. En ese caso, siempre que así se señale en el contrato, **la falta de pago de la renta podrá dar lugar a la resolución del arrendamiento**, sin más exigencia que un previo requerimiento notarial o judicial, sin necesidad de obtener una sentencia declarativa. Una vez cancelada la inscripción del arrendamiento, **se podrá ordenar la ejecución**, lo que implica la restitución del inmueble a su propietario. Se crea, además, un **procedimiento judicial acelerado para que en el plazo de 10 días** se proceda al pago de la renta debida y se simplifican los procedimientos judiciales para efectuar los desahucios, duplicando la capacidad de los juzgados.

Medidas de carácter fiscal Las medidas en el ámbito fiscal se centran en la modificación del régimen fiscal de las Sociedades Cotizadas de

Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) y en nuevas exenciones para equiparar el Impuesto sobre la renta de no residentes y el IRPF. Las **Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI)** nacieron en el año 2009 con la finalidad de crear un nuevo instrumento de inversión destinado al mercado inmobiliario del arrendamiento, no sólo de viviendas, sino de cualquier inmueble urbano; pero su régimen jurídico y fiscal se ha demostrado inoperante. Los cambios introducidos buscan flexibilizar los requisitos exigidos a este tipo de entidades, entre los que cabe destacar: - Se reduce el plazo exigido para que los bienes inmuebles que hubieran sido promovidos por la entidad se mantuvieran en arrendamiento, de siete a tres años. - Se eliminan los requisitos de diversificación (que la Sociedad tenga al menos tres inmuebles en su activo) - Se reducen las obligaciones de distribución de beneficios con el objeto de favorecer la reinversión. - Se flexibilizan los requisitos mínimos exigidos para acceder a la negociación en un mercado regulado. - Se reduce la cifra de capital social mínimo exigido, de quince a cinco millones de euros. - Se elimina el requisito de que la financiación ajena de la entidad no supere el 70 por 100 del activo de la misma. Además, las SOCIMI tributarán en función del resultado del ejercicio, se incrementan las rentas exentas del 20 al 25 % y el tipo de gravamen se fija en el 19%. Por otra parte, para incentivar **la adquisición de activos inmobiliarios** se establece, en el **Real Decreto-ley 18/2012** sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero publicado en el BOE del 12-05-2012, y del que ya le hemos informado, una exención del 50% de las rentas derivadas de la transmisión de inmuebles urbanos que sean adquiridos hasta el 31 de diciembre de 2012, siempre que no exista vinculación entre las partes. **Puede ponerse en contacto con este despacho profesional para cualquier duda o aclaración que pueda tener al respecto.** M. Romero Consultores Consultoria de Empresas Marqués de la Ensenada, 2 1º D 18004 Granada Telf.: 958 259 704 Fax.: 958 254 907 asesoria@mromeroconsultores.es www.mromeroconsultores.es