

ENTRA EN VIGOR LA LEY DE REFORMA DE LOS ARRENDAMIENTOS URBANOS

El BOE ha publicado las diversas modificaciones de la Ley de Arrendamientos Urbanos, con el fin de flexibilizar y fomentar el mercado de alquiler. La nueva Ley de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado de Alquiler de Viviendas entra en vigor el día 6 de junio, e incluye, entre otras, las siguientes modificaciones:

- El plazo durante el cual el arrendatario puede prorrogar obligatoriamente el contrato se reduce de cinco a tres años. El periodo adicional de tres años que existía a partir de los cinco años se reduce a 1. Por tanto, a modo de resumen, puede decirse que ahora la duración es de "3+1" en lugar de los "5 + 3" anteriores.
- El inquilino puede desistir del contrato pasados seis meses de su vigencia con un preaviso de 30 días. En este caso, puede pactarse en el contrato una indemnización a favor del propietario de un mes de renta por cada año dejado de cumplir. Asimismo, el propietario puede echar a su inquilino avisando con dos meses de antelación en caso de que necesite la vivienda para su uso o el de su familia.
- Se flexibiliza la regla de actualización de la renta. Mientras que con la ley anterior la renta sólo se podía actualizar durante los primeros cinco años con el IPC, ahora las partes pueden pactar otros sistemas de actualización (por ejemplo, renta creciente, o IPC más un diferencial...).
- Agilización del proceso de desahucio

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 diez 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

Fuente: El Derecho

NOTA: En caso de estar interesado o necesitar un asesoramiento más específico, pueden contactar con nuestro despacho profesional.