



CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

**CELSO RODRÍGUEZ PADRÓN, SECRETARIO GENERAL DEL
CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL,**

**CERTIFICO: QUE EL PLENO DEL CONSEJO GENERAL DEL PODER
JUDICIAL, EN SU REUNIÓN DEL DÍA DE LA FECHA, HA
APROBADO EL INFORME AL ANTEPROYECTO DE LEY DE
MEDIDAS DE FLEXIBILIZACIÓN Y FOMENTO DEL MERCADO DEL
ALQUILER DE VIVIENDAS, SIENDO DEL SIGUIENTE TENOR
LITERAL:**

I

ANTECEDENTES

Con fecha 30 de mayo de 2012 ha tenido entrada en el Registro del Consejo General del Poder Judicial (en adelante CGPJ), el texto del Anteproyecto de Ley de Medidas de Flexibilización y Fomento del mercado del Alquiler de Viviendas (en adelante el Anteproyecto), remitido por el Ministerio de Justicia, a efectos de emisión del preceptivo informe por parte de este Consejo.

La Comisión de Estudios e Informes acordó designar ponente al Excmo. Sr. Vocal D. Carles Cruz Moratones, y en reunión de fecha 22 de junio de 2012, aprobó el presente Informe, acordando su remisión al Pleno de este Consejo.



CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

II.

CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE LA FUNCIÓN CONSULTIVA DEL CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL.

La función consultiva del CGPJ a que se refiere el artículo 108 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial (LOPJ) tiene por objeto los anteproyectos de leyes y disposiciones generales del Estado y de las Comunidades Autónomas que afecten total o parcialmente, entre otras materias expresadas en el citado precepto legal, a *“normas procesales o que afecten a aspectos jurídico-constitucionales de la tutela ante los Tribunales ordinarios del ejercicio de derechos fundamentales y cualesquiera otras que afecten a la constitución, organización, funcionamiento y gobierno de los Juzgados y Tribunales”*.

A la luz de esta disposición legal, el parecer que a este Órgano constitucional le corresponde emitir sobre el Anteproyecto remitido deberá limitarse a las normas sustantivas o procesales que en aquella se indican, evitando cualquier consideración sobre cuestiones ajenas al Poder Judicial o al ejercicio de la función jurisdiccional que éste tiene encomendada.

No obstante lo anterior, el CGPJ se reserva la facultad de expresar su parecer también sobre los aspectos del Anteproyecto que afecten a derechos y libertades fundamentales, en razón de la posición prevalente y de la eficacia inmediata de que gozan por disposición expresa del artículo 53 de la Constitución española (CE). En este punto debe partirse especialmente de los pronunciamientos del Tribunal Constitucional, en su condición de intérprete supremo de la Constitución, cuyas resoluciones dictadas en todo tipo de procesos constituyen la fuente directa de interpretación de los preceptos y principios



CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

constitucionales, vinculando a todos los jueces y tribunales, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 5.1 LOPJ.

Por último, y con arreglo al principio de colaboración entre los órganos constitucionales, el CGPJ ha venido indicando la oportunidad de efectuar en sus informes otras consideraciones, relativas, en particular, a cuestiones de técnica legislativa o de orden terminológico, con el fin de contribuir a mejorar la corrección de los textos normativos y, por consiguiente, a su efectiva aplicabilidad en los procesos judiciales, por cuanto son los órganos jurisdiccionales quienes, en última instancia, habrán de aplicar posteriormente las normas sometidas a informe de este Consejo, una vez aprobadas por el órgano competente.

III

CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE EL ANTEPROYECTO

El Anteproyecto cuyo informe se solicita tiene como objetivo fundamental, según se explica en su parte expositiva, flexibilizar el mercado de alquiler para lograr la necesaria dinamización del mismo, por medio de la búsqueda del necesario equilibrio entre las necesidades de vivienda en alquiler y las garantías que deben ofrecerse a los arrendadores para su puesta a disposición del mercado arrendaticio. A tal fin se refuerza la libertad de pactos, “dando prioridad a la voluntad de las partes”, lo que supone una aproximación de los arrendamientos de vivienda al régimen actualmente previsto para los arrendamientos para uso distinto de vivienda.



CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

Quizás la medida más destacable sea la reducción del plazo máximo de prórroga forzosa para el arrendamiento de vivienda de cinco a tres años, así como el nuevo régimen de la tácita reconducción, que se pretende reducir a una prórroga tácita de un año como máximo, en lugar de la prórroga trienal prevista en la actualidad, si bien –como veremos– la redacción de la norma en proyecto podría no servir para lograr este segundo efecto. Ello se combina con la previsión de que el arrendador pueda impedir el juego de la prórroga forzosa cuando tenga necesidad de destinar la finca arrendada a vivienda permanente para sí o para personas de su entorno más cercano, sin necesidad de haber pactado expresamente esta opción en el contrato, como en cambio se exige en la actualidad. El Anteproyecto prevé también ampliar el ámbito de aplicación del desistimiento por parte del arrendatario, incluso durante el periodo mínimo de la prórroga forzosa, con tal de que preavise al arrendador con una antelación mínima de un mes.

Otro cambio importante es el que afecta a la actualización de la renta, la cual se hará en los términos pactados por las partes, sin que se imponga ya de forma necesaria que durante el periodo a que alcanza el sistema de prórroga obligatoria (cinco años en el sistema vigente, tres en el proyectado) la actualización deba hacerse aplicando la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo (IPC) en el periodo anual anterior a la fecha de cada actualización.

La reducción de los aspectos regidos por normas de Derecho necesario y el correlativo aumento de las cuestiones dejadas a la autonomía de la voluntad de las partes, y en definitiva la disminución o rebaja de la *especialidad* propia del régimen de los arrendamientos urbanos para uso de vivienda que ello conlleva, supone abandonar el



CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

tradicional convencimiento de que en esta clase de contratos todo lo que se deje a la libertad de pacto de las partes implica dejar de corregir el desequilibrio natural en la posición negociadora que ostenta cada uno de los contratantes. Esa asimetría de fuerzas negociadoras es un postulado tradicional en la materia y la premisa sobre la que está construida la legislación vigente, como lo muestra el artículo 6º de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), en sede de arrendamientos de vivienda, conforme al cual *“son nulas, y se tendrán por no puestas, las estipulaciones que modifiquen en perjuicio del arrendatario o subarrendatario las normas del presente Título, salvo los casos en que la propia norma expresamente lo autorice”*. Se trata de la clásica fórmula de protección contractual del contratante débil (vid., análogamente, el artículo 83.1 del Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios), que resta validez a todas aquellas cláusulas que pretendan derogar en perjuicio de dicho contratante el estatuto reconocido por la ley, que por lo mismo debe considerarse de *ius cogens*.

En esa misma línea, ya el Preámbulo de la LAU se hacía eco de esa diferenciación entre la fuerza negociadora de las partes que se da en el arrendamiento de vivienda, por contraste con el arrendamiento para uso distinto de vivienda, en los siguientes términos: *“la regulación sustantiva del contrato de arrendamiento debe partir de una clara diferenciación de trato entre los arrendamientos de vivienda y los destinados a cualquier otro uso distinto del de vivienda, por entender que las realidades económicas subyacentes son sustancialmente distintas y merecedoras, por tanto, de sistemas normativos disímiles que se hagan eco de esa diferencia.// En este sentido, al mismo tiempo que se mantiene el carácter tuitivo de la regulación de los arrendamientos de*



CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

vivienda, se opta en relación con los destinados a otros usos por una regulación basada de forma absoluta en el libre acuerdo de las partes”.

Esa constatación condujo al legislador de 1994 a no extender el régimen jurídico tuitivo de los arrendamientos de vivienda a los contratos de alquiler de viviendas de superficie mayor de trescientos metros cuadrados o en los que la renta inicial exceda de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional, ambos en cómputo anual, en el entendimiento de que en estos casos no se verifica la desigualdad de posiciones de partida de ambos contratantes. Tales contratos quedan regidos por la voluntad de las partes y sólo supletoriamente por lo dispuesto en el Título II de la Ley (arrendamientos de vivienda), y en segundo grado por las disposiciones del Código Civil (CC); esquema que es análogo al de los arrendamientos para uso distinto de vivienda, salvo que en éstos el régimen supletorio de primer grado está localizado en el Título III de la Ley (vid. artículo 4.2.II y 4.3 LAU respectivamente). A este respecto, es significativo que el prelegislador no planee mantener esa modulación relativa a los llamados “arrendamientos suntuarios”, figura que desaparece, pues el Anteproyecto prevé aplicar un mismo régimen jurídico a todos los arrendamientos de vivienda, con independencia de la superficie de la misma y de la cuantía de la renta pactada. Así, conforme al proyectado artículo 4, todos los arrendamientos de vivienda se regirán por los pactos, cláusulas y condiciones determinados por la voluntad de las partes “dentro de los límites expresamente establecidos en el Título II de la presente Ley”, y supletoriamente por lo dispuesto en el Código Civil.

Semejante previsión, que denota un giro importante en el modo de enfocar el régimen legal de los arrendamientos de vivienda, se ve corroborada por un aumento de las materias dispositivas. Así, cabe



CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

anotar la modificación de varios preceptos en los que, frente al régimen vigente, se contempla un margen para el pacto entre contratantes en aspectos en los que actualmente no lo hay (vid. el proyectado artículo 18.1 LAU sobre parámetros de actualización de la renta, o el proyectado artículo 25.8 LAU, sobre renuncia del arrendatario al derecho de adquisición preferente aunque no se trate de contratos con duración pactada superior a cinco años).

En este sentido, a pesar del distinto significado que cobra, debe considerarse plausible el mantenimiento del artículo 6 de la LAU, que aunque concebido para inscribirse en una ley en la que la regla general son las normas imperativas y la excepción las dispositivas, seguirá prestando una guía interpretativa al Juez en todos aquellos casos en los que la autonomía de la voluntad rebasa el área que le es propia o no se manifieste con la suficiente nitidez.

En otro orden de cosas, el Anteproyecto pretende “normalizar” –éste es el término empleado en su parte expositiva– el régimen jurídico del arrendamiento de viviendas, para que la protección de los derechos, tanto del arrendador como del arrendatario, no se consiga a costa de la seguridad del tráfico jurídico, y ello en el entendimiento de que permitir que tales derechos se impongan incluso a terceros de buena fe sin necesidad de inscripción *“perturba la seguridad del tráfico y facilita la comisión de numerosos fraudes, no sólo en el caso de adquisición de viviendas o locales comerciales, sino también en el de ejecución hipotecaria, lo que entorpece el tráfico jurídico, es un factor de encarecimiento del crédito hipotecario, y disminuye el valor de adjudicación de la vivienda en caso de impago, en perjuicio tanto del deudor como del acreedor hipotecarios”*. Para conseguir esta finalidad, el Anteproyecto dispone que todos los arrendamientos de fincas urbanas



CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

no inscritos en el Registro de la Propiedad no puedan surtir efectos frente a terceros adquirentes que inscriban su derecho; también los arrendamientos de vivienda, y no sólo –como sucede en la actualidad– los de uso distinto de vivienda. De este modo, al tercer adquirente de una vivienda que reúna los requisitos exigidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria (LH), no le será oponible la existencia de un arrendamiento no inscrito. Como fácilmente se advierte, esta previsión supone un cambio trascendental en la forma de articular la oponibilidad de los arrendamientos de vivienda, pues el arrendatario no logrará la eficacia *erga omnes* de su derecho a menos que lo tenga inscrito en el Registro de la Propiedad.

El segundo gran apartado temático de la reforma –el que afecta a la Ley de Enjuiciamiento Civil (LECiv)– se marca como objetivo corregir algunas de las disfunciones que se estarían detectando en los procesos de desahucio tras las últimas reformas habidas en la materia, a saber, la operada por la Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios, y la acometida por la Ley 37/2011, de 10 de octubre, de medidas de agilización procesal. Se relaciona pues con el aspecto en el que se habían concentrado las intervenciones legislativas recientes en sede de arrendamientos urbanos: la agilización del juicio de desahucio. De ahí que esta parte de la reforma sea de menor calado y se circunscriba básicamente a introducir lo que podríamos llamar “ajustes”. Así, se contempla la posibilidad de fijar ya desde el comienzo de esa suerte de proceso monitorio especial de desahucio que ha quedado plasmado en el artículo 440.3 LECiv, la fecha de lanzamiento para el caso de que el demandado no formule oposición, y se prevé que en esos casos el proceso finalice mediante auto del Juez y no mediante decreto del Secretario Judicial, a diferencia de la norma vigente.



CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

En tercer lugar, el Anteproyecto busca introducir modificaciones en el ámbito tributario con el fin de “incentivar el mercado inmobiliario”. De un lado se reforma el impuesto sobre la renta de los no residentes en lo tocante a los rendimientos derivados del arrendamiento de inmuebles, a fin de equiparar el tratamiento fiscal de esas rentas con el previsto en la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF), así como en lo relativo al gravamen especial sobre bienes inmuebles de entidades no residentes, dejando sujetas al mismo únicamente a las entidades residentes en un país o territorio que tenga la consideración de paraíso fiscal.

Por último, está la intervención sobre la legislación de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), figura que se introdujo en nuestro ordenamiento en el año 2009 con la finalidad de crear un nuevo instrumento de inversión dirigido al mercado inmobiliario del arrendamiento de fincas urbanas (no sólo para uso de vivienda). Según se explica en la parte expositiva del Anteproyecto, la práctica ha demostrado que ha habido un escaso número de entidades que se acogen a este régimen especial, posiblemente por los requisitos exigidos para su aplicación, lo que lo ha convertido en un régimen inoperativo. A fin de reimpulsar esta figura, se introducen modificaciones dirigidas a flexibilizar sus requisitos de funcionamiento, por ejemplo reduciendo sus obligaciones de distribución de beneficios al objeto de favorecer la reinversión, permitiendo que coticen en un sistema multilateral de cotización en lugar de un mercado regulado o eliminando los requisitos relativos a la financiación ajena, aunque sin renunciar “totalmente” –dice la parte expositiva del Anteproyecto– a los elementos estructurales de configuración de estas entidades.



CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

Debe llamarse la atención sobre el hecho de que todas las intervenciones desde el punto de vista de la fiscalidad se centren en la parte arrendadora y se omita toda referencia a la parte arrendataria. Que los incentivos fiscales al arrendador no son incompatibles con los brindados al arrendatario se pone de manifiesto en la propia MAIN que acompaña al Anteproyecto, en donde se alude a la figura de la «renta básica de emancipación» para computarla entre los esfuerzos fiscales recientemente realizados de cara a fomentar el alquiler. Sin embargo, cumple recordar que esa figura fue suprimida por el Real Decreto-ley 20/2011, de 30 de diciembre, de medidas urgentes en materia presupuestaria, tributaria y financiera para la corrección del déficit público, al derogar el Real Decreto que la regulaba, y que sólo subsiste hasta su extinción a favor de los beneficiarios que hubieran obtenido su concesión conforme a la norma derogada, o hubieran formulado su solicitud a 31 de diciembre de 2011.

IV

ESTRUCTURA Y CONTENIDO DEL ANTEPROYECTO.

El Anteproyecto sometido a informe se compone de una parte expositiva y de una parte dispositiva, compuesta a su vez de cuatro artículos, seguidos de una disposición transitoria, otra derogatoria y tres disposiciones finales. Los cuatro artículos de la Ley en proyecto se dirigen a modificar otras tantas leyes, a saber y respectivamente:

- La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU);



CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

- La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (LECiv):
- El Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, aprobado por Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo;
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Por lo que se refiere a las modificaciones de la LAU, éstas afectan a los siguientes aspectos:

- o Se introduce la regla de la inoponibilidad frente a terceros de los arrendamientos sobre fincas urbanas que no estén inscritos en el Registro de la Propiedad (nuevo párrafo 2 del artículo 1);
- o Se redefine el régimen legal aplicable a los distintos tipos de arrendamientos (artículo 4);
- o Se modifica la duración máxima de las prórrogas forzosas, pasando a un máximo de tres años en vez de cinco (artículo 9 y otros concordantes: 16.4, 19.1, 20.2 y 36.2 y 3). Junto a ello se prevé que, sin necesidad de pactarlo en el contrato, el arrendador pueda impedir que opere la prórroga forzosa por necesitar la finca para vivienda permanente suya o de ciertas personas de su entorno más cercano;



CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

- Se modifica el régimen de la prórroga tácita del artículo 10, aparentemente para reducirla de tres años a un año, aunque después veremos que la redacción del proyectado artículo 10 permite una interpretación muy diferente;
- Se contempla la posibilidad de desistimiento del contrato por el arrendatario en términos más amplios que los actuales (artículo 11);
- Se prevé que la resolución del derecho del arrendador arrastre la del derecho del arrendatario salvo inscripción registral previa de éste (artículo 13);
- Ídem en sede de enajenación de la vivienda arrendada, haciendo inoponible el arrendamiento frente al nuevo adquirente, a menos que el arrendamiento conste inscrito en el Registro (artículo 14);
- Se prevé la posibilidad de pactar actualizaciones de renta no referenciadas al IPC, incluso durante el plazo de prórroga forzosa (artículo 18);
- Se admite pactar válidamente la renuncia del derecho de adquisición preferente del arrendatario, sin circunscribirlo al caso de los contratos de duración pactada superior a cinco años (artículo 25.8);
- Se contempla un mecanismo para facilitar la cancelación registral del arrendamiento inscrito en casos de resolución del contrato por falta de pago de la renta (artículo 27.4).



CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

En cuanto a la parte de la reforma que afecta a la LECiv, las modificaciones se traducen en lo siguiente:

- Se prevé que en el requerimiento con que comienza el proceso monitorio especial de desahucio se señalen ya día y hora para la práctica del lanzamiento en caso de que no hubiera oposición (artículo 440.3.III);
- Se dispone que dicho proceso finalice por auto judicial, tanto cuando el demandado no atendiere el requerimiento de pago ni compareciere para oponerse o allanarse, como cuando atendiere el requerimiento en cuanto al desalojo sin formular oposición ni pagar la cantidad reclamada (artículo 440.3.V y VI);
- Se modifica la redacción del inciso final del artículo 549.3 sobre posibilidad de ejecutar directamente la sentencia cuando así se hubiere pedido en la demanda de desahucio, sin necesidad de otro trámite para proceder al lanzamiento;
- Se añade un último párrafo en el artículo 703.1, en el que pasa a admitirse que para la práctica del lanzamiento en los casos de desahucio, si el Juez lo autoriza, baste la presencia de un solo funcionario con categoría de Gestor;
- Se dispone que la condena de futuro en los casos de reclamaciones de rentas periódicas acumuladas a la acción de desahucio, pueda ser establecida tanto por sentencia como por auto (artículo 220.2).



CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

Por lo que se refiere a los cambios relativos a la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, éstos se concretan en:

- Crear un nuevo supuesto de exención para rendimientos derivados del arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda, de mayor o menor amplitud dependiendo de si el contribuyente reside o no en un Estado miembro de la Unión Europea (artículo 14.1.n/), excepto que estén obtenidos a través de países o territorios que tengan la consideración de paraíso fiscal (artículo 14.2);
- Se circunscribe la sujeción al gravamen especial sobre bienes inmuebles a las entidades que residan en países o territorios que tengan la consideración de paraíso fiscal (artículo 40, y en concordancia con él, artículos 41 y 42);

Finalmente, en cuanto a las modificaciones introducidas en la Ley por la que se regulan las SOCIMI, se trata de las siguientes:

- Se suprime el requisito que las SOCIMI tenían marcado sobre porcentaje límite de financiación externa con respecto al activo de la entidad (artículo 7, que se deroga, y preceptos concordantes);
- Se flexibilizan los requisitos de inversión de estas entidades, en particular por lo que se refiere al tiempo por el que deben permanecer arrendados los inmuebles que conformen el activo de la sociedad, que será de tres años con independencia de que tales inmuebles hayan sido promovidos por la propia sociedad (artículo 3). Junto a ello se suprimen las exigencias del actual



CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

artículo 3.4 dirigidas a garantizar una adecuada diversificación de las inversiones inmobiliarias de las SOCIMI;

- Se permite que las acciones de las SOCIMI estén admitidas a negociación no sólo en un mercado regulado sino también en un sistema multilateral de negociación (artículo 4, y en concordancia con él el artículo 8.1);
- Se reduce el capital social mínimo exigido, que pasa de 15 a 5 millones de euros (artículo 5);
- Se aligeran notablemente las obligaciones relacionadas con la distribución de dividendos (artículo 6);
- Se elevan las exenciones aplicables a las rentas procedentes del arrendamiento de viviendas, previstas en el régimen fiscal especial de estas sociedades en el Impuesto de Sociedades (artículo 9) y se establecen diversas variaciones en el régimen fiscal especial aplicable a sus socios (artículo 10). Asimismo, se actúa sobre el régimen fiscal aplicable a la entrada-salida de este régimen fiscal especial (artículo 12);
- Se altera el significado de las obligaciones de información del artículo 11, al suprimirse el apartado 5, que establece un catálogo de infracciones y sanciones para caso de incumplimiento de las mismas, así como la letra b) del artículo 13, donde se estatuye la posibilidad de perder el régimen fiscal especial establecido para las SOCIMI en caso de incumplimiento sustancial de las mencionadas obligaciones.



CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

Finalmente, conviene destacar que la disposición transitoria única del Anteproyecto señala que el régimen jurídico establecido en esta Ley en relación con los contratos de arrendamiento, no resultará de aplicación a los contratos celebrados con anterioridad a su entrada en vigor.

En aplicación del Real Decreto 1083/2009, de 3 de julio, el Anteproyecto se acompaña de una MAIN, en la que se aglutinan las memorias, estudios e informes sobre la necesidad y oportunidad de la norma proyectada, así como la memoria económica y el informe sobre el impacto por razón de género, dándose cumplimiento a lo ordenado en el artículo 22.2 de la Ley del Gobierno.

V

EXAMEN DEL CONTENIDO DEL ANTEPROYECTO.

El Anteproyecto sometido a informe es extenso y aborda aspectos muy variados. Obviamente, no resulta procedente efectuar un examen exhaustivo de todos ellos, sino sólo de los más relevantes y conectados con la función consultiva de este Órgano. Entre éstos destacan aquellos que afectan a materia procesal, así como los que, por representar una completa novedad respecto de la regulación anterior, están llamados a provocar mayores dudas de aplicación en sede judicial una vez que la Ley proyectada entre en vigor, más en concreto los relacionados con la inoponibilidad de los arrendamientos no inscritos y con los cambios introducidos en el sistema de prórroga del contrato. Ídem la norma de régimen transitorio, por ser materia siempre vidiosa en sede de aplicación judicial. En cuanto al resto de materias, se harán



CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

observaciones dirigidas a la mejora de la técnica legislativa, así como encaminadas a advertir sobre posibles contradicciones internas de la norma en proyecto.

a) Novedades en el proceso monitorio especial de desahucio.

Una vez más, como ha sucedido hasta en dos ocasiones en épocas recientes (con la Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios, y con la Ley 37/2011, de 10 de octubre, de medidas de agilización procesal), el legislador sopesa introducir cambios en la regulación del juicio de desahucio, al objeto de permitir una más ágil respuesta judicial en los supuestos de impago de rentas por parte del inquilino. En las dos reformas aludidas también se modificaba el artículo 440.3 LECiv, y en la primera de ellas el artículo 549 LECiv, preceptos sobre los que se vuelven a polarizar los cambios previstos en la parte del Anteproyecto que se refiere a esa Ley.

En la reforma de 2009 se introdujo en el artículo 440.3 LECiv la previsión de que en todos los casos de desahucio, el demandado sea apercibido en la citación que, de no comparecer a la vista, se declarará el desahucio sin más trámites y que queda citado para recibir la notificación de la sentencia el sexto día siguiente a contar del señalado para la vista. Junto a ello, se previó que en la resolución de admisión se fije día y hora para que tenga lugar, en su caso, el lanzamiento, *que deberá producirse antes de un mes desde la fecha de la vista*, advirtiendo al demandado que, en caso de que la sentencia sea condenatoria y no se recurra, se procederá al lanzamiento en la fecha fijada, sin necesidad de notificación posterior. Sin duda, esta previsión supuso un avance para los demandantes en los procesos por



CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

desahucio, ya que el lanzamiento quedaba programado de antemano por referencia a la fecha de la vista, sin necesidad de cursar una ulterior notificación. En cuanto al artículo 549 LECiv, se añadió un tercer apartado, conforme al cual la solicitud de ejecución en la demanda de desahucio, será suficiente para la ejecución directa de la sentencia condenatoria de desahucio, sin necesidad de más trámite para proceder al lanzamiento en el día y hora señalados en la propia sentencia o en la fecha que se hubiera fijado al ordenar la citación al demandado.

Por lo que se refiere a la reforma de 2011, en ella se vino a configurar una suerte de juicio monitorio especial en el marco de las especialidades que de por sí presenta el juicio de desahucio con respecto al juicio verbal general. Esa “subespecialidad” quedó plasmada en el cuerpo del artículo 440 LECiv, precepto que se refiere a la admisión de la demanda, y no dentro de la parte de la Ley dedicada al proceso monitorio, como quizás habría sido lo correcto; cuestión ésta que ya fue advertida por este Consejo en el Informe al correspondiente anteproyecto de Ley. Lo que venían siendo indicaciones al demandado contenidas en la citación para la vista, se convirtieron en elementos del requerimiento que pasaba a tener que dirigirse al demandado para que en el plazo de diez días desaloje el inmueble, pague al actor, cumpla con los requisitos para la enervación del desahucio, comparezca ante el Secretario para formular oposición, o bien acepte el compromiso de condonación propuesto por el actor. Todo ello bajo apercibimiento de que, en caso contrario, se procederá a su inmediato lanzamiento, sin necesidad de notificación posterior. Además, el requerimiento ha de expresar el día y la hora que se hubieran señalado para que tengan lugar la eventual vista, para la que servirá de citación, y la práctica del lanzamiento. La principal novedad de la reforma de 2011 es, por tanto, que ya no hay que esperar a que el demandado no comparezca a la



CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

vista para declarar el desahucio, sino que basta con que no atienda en plazo el requerimiento inicial que se le ha de dirigir.

Si el demandado no atiende el requerimiento de pago o no comparece para oponerse o allanarse, el Secretario dictará decreto dando por terminado el juicio de desahucio y dará traslado al actor para que inste el despacho de ejecución, bastando para ello con la mera solicitud. Ídem, si el demandado atendiere el requerimiento en cuanto al desalojo del inmueble pero sin formular oposición ni pagar la cantidad que se reclamase, aunque aquí el decreto del Secretario sólo dará por terminado el procedimiento respecto del desahucio.

Pues bien, sobre este telón de fondo, que el Anteproyecto mantiene intacto, los cambios proyectados más importantes son los que siguen:

1º) Introducir sendas aclaraciones en el tercer párrafo del artículo 440.3 LECiv, de tal modo que su redacción pase a ser [en negrita los añadidos]:

*“Además, el requerimiento expresará el día y la hora que se hubieran señalado para que tengan lugar la eventual vista **en caso de oposición del demandado**, para la que servirá de citación, y la práctica del lanzamiento **en caso de que no hubiera oposición**. Asimismo se expresará que en caso de solicitar asistencia jurídica gratuita el demandado, deberá hacerlo en los tres días siguientes a la práctica del requerimiento”.*



CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

Como se ve, se trata de dos puntualizaciones que sirven para explicitar lo que en el precepto actual ya viene estando implícito: que la eventual vista, cuya fecha y hora se señalan, tendrá lugar únicamente en caso de oposición del demandado, y que el lanzamiento, cuyo día y hora también deben ser expresados en el requerimiento inicial, sólo procederá en caso de que no hubiera oposición. Aunque la regulación actual ya prevé que el día y hora del lanzamiento quede fijado de antemano en el requerimiento inicial al demandado, quedando supeditada su práctica lógicamente a la verificación de si se produce o no la oposición del demandado y por ende la vista, es posible que en la práctica los Secretarios Judiciales puedan estar encontrando problemas para la interpretación de la norma, en cuyo caso bienvenida sea la aclaración que se proyecta incluir.

2º) Se modifican los párrafos quinto y sexto de ese mismo artículo 440.3 LECiv, de tal forma que sea por auto judicial y no por decreto secretarial como finalice el juicio de desahucio. Concretamente, la nueva redacción rezaría así:

*“Si el demandado no atendiere el requerimiento de pago o no compareciere para oponerse o allanarse, **el juez dictará auto dando por terminado el juicio de desahucio y se producirá el lanzamiento en la fecha fijada.***

*Si el demandado atendiere el requerimiento en cuanto al desalojo del inmueble sin formular oposición ni pagar la cantidad que se reclamase, **el Juez dictará auto dando por terminado el procedimiento cancelando la diligencia de lanzamiento, a no ser que el demandante interese su mantenimiento para que se levante acta sobre el estado en que se encuentre la finca, dando traslado al***



CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

demandante para que inste el despacho de ejecución, bastando para ello con la mera solicitud’.

En la Memoria (pág. 8) se explica que el hecho de que la finalización del proceso sea mediante auto del Juez y no mediante decreto del Secretario Judicial, permitirá tanto la condena en costas como la inclusión de rentas impagadas. Sin perjuicio de la perfecta validez de la opción que se proyecta introducir, procede no obstante anotar que, en rigor, el hecho de que el procedimiento finalice mediante decreto del Secretario en lugar de mediante auto del Juez no impediría prever la plasmación en aquél de la condena en costas, como atestigua el artículo 22 LECiv, que dispone que, en caso de enervación, los procesos de desahucio por falta de pago de rentas terminen mediante decreto del Secretario, y que contempla que *“la resolución que declare enervada la acción de desahucio condenará al arrendatario al pago de las costas devengadas (...)”*.

Otro tanto cabe decir por lo que se refiere a la inclusión en la resolución que ponga fin al procedimiento de las rentas impagadas. Tal y como se prevé para el proceso monitorio en general, tras la reforma introducida por la Ley 13/2009, de 3 de noviembre, de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina Judicial, cuando el deudor no atienda el requerimiento de pago o no comparezca, *“el Secretario judicial dictará decreto dando por terminado el proceso monitorio y dará traslado al acreedor para que inste el despacho de ejecución, bastando para ello con la mera solicitud”* (artículo 816.1 LECiv), regulación de la que es mero trasunto la actualmente plasmada en el artículo 440.3 LECiv. Es evidente que el decreto que dicte el Secretario en un procedimiento monitorio común incluirá la referencia a la cantidad reclamada por el sujeto que pretende el pago de la misma, y



CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

por ende, sin necesidad de auto –pues al no haber comparecencia ni oposición no habrá hecho falta celebrar vista–, el acreedor obtiene el título ejecutivo que necesita.

Dicho lo cual, dada la naturaleza de los intereses en juego en este monitorio tan especial, es posible que, pese a la igual aptitud de ambas posibilidades, sea más recomendable la opción por la que se decanta el Anteproyecto, devolviendo al Juez la competencia para dictar la resolución que ponga fin al juicio de desahucio.

En cualquier caso, cabe hacer una observación dirigida a completar un posible olvido del prelegislador en el precepto que venimos comentando. Y es que debe tenerse presente que estamos, por definición, ante procedimientos en los que el arrendador ha ejercitado no sólo la pretensión de desahucio sino también la de condena al pago de las rentas o cantidades debidas (no en vano el párrafo en cuestión comienza diciendo “*si el demandado no atendiere el requerimiento de pago o no compareciere para oponerse o allanarse*”). En este sentido, para la parte relativa a la condena al pago de las rentas o cantidades debidas, debería en cualquier caso producirse por parte del acreedor la solicitud de ejecución una vez finalizado el juicio de desahucio, en analogía con el caso general del artículo 816 LECiv y con el supuesto del párrafo siguiente del propio artículo 440.3 LECiv, en el que el arrendatario lo único que ha atendido voluntariamente es el requerimiento en cuanto al desalojo. De esta forma, con independencia de la referencia a que “*se producirá el lanzamiento en la fecha fijada*”, creemos que no debería dejar de incluirse una alusión a la necesidad de dar traslado al demandante para que éste inste el despacho de ejecución, en cuanto a la parte de la resolución relativa a la condena al pago de las rentas o cantidades debidas.



CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

3º) Se agrega un nuevo párrafo sexto en el artículo 440.3 LECiv, en virtud del cual:

“Si el demandado formula oposición, se celebrará la vista en la fecha señalada”.

Se trata nuevamente de una adición que está más en la línea de hacer explícito lo que ya estaba implícito en el precepto actualmente vigente, pudiendo ser deducido del contexto del propio artículo 440.3 LECiv, así como de las normas que regulan el juicio monitorio común. En cualquier caso, la completa descripción del esquema de este proceso monitorio especial tiene la virtud de contribuir a clarificar su estructura, y en general de hacer algo más pedagógico el contenido de una norma que no se caracteriza precisamente por su concisión y claridad.

4º) Se modifica el inciso final del artículo 549.3 LECiv, de tal forma que su redacción pasaría a ser:

*“En la sentencia condenatoria de desahucio por falta de pago de rentas o cantidades debidas, o por expiración legal o contractual del plazo, la solicitud de su ejecución en la demanda de desahucio será suficiente para la ejecución directa de la sentencia sin necesidad de ningún otro trámite para proceder al lanzamiento en el día y hora señalados **en la resolución dictada teniéndose por opuesto al demandado**”.*

El texto destacado en negrita estaría llamado a sustituir al actual, que maneja una dualidad (“[...] para proceder al lanzamiento en el día y hora señalados *en la propia sentencia o en la fecha que se hubiera*



fijado al ordenar la citación al demandado”), la cual responde a la posibilidad de que, no habiendo oposición del demandado, ni tampoco enervación, allanamiento o desalojo voluntario, la práctica del lanzamiento se verifique en la fecha que habrá debido señalarse en el requerimiento inicial. En este sentido, es cierto que el artículo 549.3 LECiv, que data de la reforma operada por la Ley 19/2009, ha quedado obsoleto tras las reforma de la Ley 37/2011, en la cual esa citación al demandado con apercibimiento fue sustituida por el requerimiento del Secretario, igualmente con apercibimiento, que da inicio al proceso monitorio *sui generis* del que ya hemos hablado. Es en ese requerimiento donde el artículo 440.3.II LECiv dice que deberán señalarse día y hora no sólo para la eventual vista sino también para la práctica del lanzamiento. Así las cosas, el inciso final del artículo 549.3 LECiv debería aludir a que se procederá al lanzamiento en el día y hora señalados en la sentencia *o en la fecha que se hubiera fijado en el requerimiento inicial dirigido al demandado*. En su lugar, el Anteproyecto planea que esa alusión sea a *la resolución dictada teniéndose por opuesto al demandado*, lo que puede plantear algún inconveniente.

En primer lugar, como acabamos de decir, es posible que se mantenga la fecha de lanzamiento fijada en el requerimiento inicial al demandado, el cual no constituye una “resolución”, por lo que sería bueno mantener el esquema dual del precepto vigente, aunque se ponga al día, para no hablar ya de citación sino de requerimiento.

El segundo inconveniente es de índole formal, y consiste en la ausencia de una coma separadora entre los vocablos “dictada” y “teniéndose”. En ausencia de la misma podría entenderse que el sintagma encabezado por ese gerundio pronominal modula al sustantivo “resolución [dictada]”. Sin embargo, cuando el juicio de desahucio haya



CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

tenido que concluir por sentencia, seguida de la necesidad de lanzamiento, es porque el demandado se ha opuesto a la petición del demandante, dando pie a la celebración de vista y a la continuación del procedimiento por los trámites del juicio verbal (o ha pretendido enervar el desahucio pero el demandante se ha opuesto), y por consiguiente no ha de *tenérsele por opuesto*.

Superado este escollo gramatical, parece que a lo que se refiere ese inciso, y en definitiva a lo que se prevé tener por opuesto al demandado, es a la ejecución de la sentencia, que opera directamente cuando así lo hubiera pedido el actor en su demanda de desahucio. Sin embargo, no son claras las consecuencias que desata esa automática oposición a la ejecución que la propia ley presumiría, por ejemplo si de ella ha de seguirse un traslado al ejecutante para que formule alegaciones, o a qué tipo de motivos –de forma o de fondo– debe considerarse referida esa oposición, o si el Juez debe emitir un auto para resolver sobre la misma. Si el prelegislador ha detectado una laguna en el tratamiento de esta cuestión, es plausible que pretenda colmarla, pero no es seguro que a tal fin sirva –o al menos no con plenitud– ese inciso final del proyectado artículo 549.3 LECiv.

**b) La oponibilidad frente a terceros del arrendamiento de vivienda.
La exigencia de inscripción registral.**

Conforme a la regulación vigente, los arrendamientos de vivienda, aunque pueden acceder al Registro de la Propiedad (artículo 2º.5 LH), y de hecho deben hacerlo para ser oponibles más allá de los cinco primeros años de vigencia del contrato a terceros que reúnan los requisitos del artículo 34 LH, sí son oponibles *erga omnes* sin necesidad de inscripción registral durante ese plazo de los cinco años a que se



CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

extiende el periodo cubierto por el sistema de prórroga forzosa. En correspondencia con ello, el adquirente de una vivienda arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador durante los cinco primeros años de vigencia del contrato, aun cuando concurren en él los requisitos del artículo 34 de la LH (artículo 14.I LAU), y si el derecho del arrendador se resuelve por el ejercicio de un retracto convencional o de un derecho de opción de compra, la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o la apertura de una sustitución fideicomisaria, el arrendatario tendrá derecho en todo caso a continuar en el arrendamiento hasta que se cumplan cinco años, sin perjuicio de la facultad de no renovación prevista a su favor (artículo 13.1 LAU). Frente a ello, tratándose de arrendamiento para uso distinto de vivienda, la subrogación del adquirente de la finca arrendada en los derechos y obligaciones del arrendador no se produce si concurren en el adquirente los requisitos del artículo 34 LH, lo que significa que sólo la inscripción en el Registro garantizará al arrendatario esa oponibilidad frente a terceros.

Pues bien, el Anteproyecto prevé generalizar la regla de que sólo los arrendamientos urbanos que estén inscritos en el Registro de la Propiedad surtirán efecto frente a terceros que hayan inscrito su derecho en el Registro. Y esto tanto para los arrendamientos para uso distinto de vivienda, como para los arrendamientos de vivienda. Ello, al margen de suponer una carga jurídica para los arrendatarios, conlleva también un indudable coste económico, pues no hay que olvidar que el arrendatario está obligado a sufragar los gastos que ocasione la escritura del contrato (artículo 1555 CC, aplicable por virtud del artículo 4.2 LAU), así como que los derechos arancelarios de los registradores se pagarán por aquel o aquellos a cuyo favor se inscriba o anote el derecho (vid. norma sexta del Anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por



CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad). En este sentido, cabe recomendar que, a la hora de regular esta materia, se establezcan unos aranceles reducidos o bonificados, a fin de lograr que el acceso al Registro de los arrendamientos represente una carga liviana para los inquilinos, lo que redundará a su vez en un mayor número de inscripciones.

Entrando en algunos pormenores de la regulación en proyecto, obsérvese que no se trata sólo de adaptar la regla del artículo 14 de la LAU al nuevo plazo de tres años a que se planea extender, como máximo, la prórroga forzosa, limitando a ese periodo la oponibilidad del arrendamiento no inscrito en correspondencia con la modificación que se contempla introducir en el artículo 9, sino de que, tras la reforma en proyecto, incluso para que el arrendamiento de vivienda durante el plazo mínimo que el arrendatario tiene derecho a que se extienda el contrato, sea eficaz frente a un tercer adquirente que inscriba su derecho en el Registro, será necesario que el arrendamiento conste inscrito en el Registro con carácter previo. En concordancia con esta modificación, que supone un cambio esencial en la concepción de la oponibilidad de los arrendamientos de vivienda, se prevé también modificar el artículo 14 LAU, de modo que la subrogación en los derechos y obligaciones del arrendador por parte de un adquirente de la finca que reúna los requisitos del artículo 34 LH sólo se produzca si el arrendamiento se hallase inscrito (generalizando el sistema actualmente previsto para los arrendamientos de uso distinto de vivienda), subrogación que se producirá *“conforme a lo dispuesto por el artículo 10 de la presente Ley”*, es decir, con respeto al régimen de prórroga forzosa a favor del arrendatario.



CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

Por su parte, el proyectado artículo 13.1 LAU dispone que la resolución del derecho del arrendador por alguna de las causas en ese precepto enumeradas implicará la extinción del arrendamiento a menos que éste se hallase inscrito en el Registro con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendador, en cuyo caso seguirá el arrendamiento “*por la duración pactada*”. Es decir, de nuevo la oponibilidad del derecho del arrendatario se hace depender de la previa constancia registral de su derecho, sin embargo la alusión a que en ese caso el arrendamiento continuará por la duración pactada, suscita la duda de si en estos supuestos resultará de aplicación el régimen de la prórroga forzosa. Sería bueno que la Norma en proyecto aclarase este extremo, para evitar futuras dudas interpretativas.

En otro orden de cosas, los argumentos que se aducen en la parte expositiva y en la MAIN para justificar el cambio al sistema de oponibilidad del arrendamiento basado en el Registro, se refieren a la importancia de proteger la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario, al entenderse que ésta se estaría viendo perturbada con el régimen actualmente vigente, en el que la protección de los derechos del arrendatario durante el plazo mínimo de los cinco años prevalece sobre la del adquirente de la vivienda arrendada aunque en él concurren los requisitos del artículo 34 LH. Este razonamiento se contiene de forma emblemática en la afirmación de la MAIN (pág. 2), según la cual, los derechos del arrendador y del arrendatario [en rigor, debería aludir sólo a los del arrendatario] “*hoy (...) se imponen incluso a terceros de buena fe, sin necesidad de inscripción, lo que perturba la seguridad del tráfico jurídico y facilita la comisión de numerosos fraudes*”.



CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

Aunque el Anteproyecto no lo precisa, ha de entenderse que esta referencia a la comisión de numerosos fraudes está pensando, sobre todo, en la concertación de arrendamientos sobre fincas hipotecadas, con el consiguiente gravamen que el arrendamiento representa para el eventual adjudicatario de la finca tras un proceso de ejecución hipotecaria, en virtud de la regla del actual artículo 13.1 LAU (*“Si durante los cinco primeros años de duración del contrato el derecho del arrendador quedara resuelto por el ejercicio de un retracto convencional, la apertura de una sustitución fideicomisaria, la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial o el ejercicio de un derecho de opción de compra, el arrendatario tendrá derecho, en todo caso, a continuar en el arrendamiento hasta que se cumplan cinco años, sin perjuicio de la facultad de no renovación prevista en el artículo 9.1”*).

Por el contrario, nuestro sistema debe considerarse bien pertrechado para prevenir posibles fraudes en el contexto de la compraventa de inmuebles arrendados, no ya porque la oponibilidad del derecho del inquilino estaría asentada en la publicidad posesoria, desprendida en este caso de la ocupación fáctica de la finca, sino por lo dispuesto en el artículo 25.5 LAU, que para poder inscribir en el Registro de la Propiedad el título de venta de una vivienda arrendada, exige justificar que se han verificado las notificaciones que ese precepto prevé dirigidas a propiciar que el arrendatario pueda ejercitar los derechos de adquisición preferente que la Ley le reconoce, y para el caso de vivienda no arrendada, impide inscribir la adquisición a menos que el vendedor declare ese hecho en la escritura, bajo pena de falsedad en documento público. Merced a ambas exigencias, se puede considerar que la buena fe del comprador de la finca queda enervada o suficientemente



CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

salvaguardada, sin necesidad de acudir a mecanismos de inscripción registral del arrendamiento.

Finalmente, debe alertarse sobre los posibles problemas relacionados con la cancelación de las inscripciones registrales de derechos de arrendamiento, a los que tal vez la Norma en proyecto debería prestar alguna atención. Aspectos como cuándo y cómo debe procederse a efectuar esa cancelación, o quién debe instarla y/o correr con el coste correspondiente, es posible que no queden plenamente resueltos en la actual regulación que de la materia se hace en la legislación hipotecaria.

c) El sistema de prórroga forzosa y sus excepciones.

La otra gran novedad del Anteproyecto informado tiene que ver con la modificación de otro de los grandes pilares de la legislación arrendaticia urbana de vivienda, junto con el de la oponibilidad directa del derecho del arrendatario sin necesidad de inscripción registral, cual es el aseguramiento de que, con independencia del plazo pactado en el contrato, el arrendamiento puede prorrogarse, voluntariamente para el arrendatario y forzosamente para el arrendador, hasta un total de cinco años (lo que el artículo 9 LAU llama “plazo mínimo”); a lo que se añade un sistema de tácita reconducción o “prórroga” tácita (artículo 10 LAU) que puede producir una prolongación de la relación arrendaticia por otros tres años más. Todo ello sujeto siempre a la posibilidad de que el arrendatario impida la prórroga o renovación del contrato, preavisando al arrendador con treinta días o un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las prórrogas anuales, forzosa o tácita.



CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

Una de las piezas claves de este sistema, como es fácil de entender, es la regulación restrictiva de la posibilidad de que la prórroga obligatoria no opere en razón a la eventual necesidad que el arrendador pueda llegar a tener de ocupar la finca arrendada para destinarla a vivienda permanente suya. Con arreglo a la norma vigente (artículo 9.3 LAU), para que la prórroga forzosa pueda quedar inoperante por esta causa, se exige que esa posible necesidad se haya hecho constar en el contrato al tiempo de su celebración, y que la finca arrendada se vaya a destinar a vivienda permanente del propio arrendador o de sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción, o de su cónyuge –*rectius* ex cónyuge– en los casos de sentencia firme de divorcio o nulidad matrimonial. El precepto prevé un mecanismo de seguridad para el caso de que pasados tres meses desde la extinción del contrato o desalojo del arrendatario, el arrendador o esas otras personas no hayan procedido a ocupar la vivienda, salvo caso de fuerza mayor: el arrendador estará entonces obligado a reponer al arrendatario en el uso y disfrute de la vivienda por un nuevo periodo de hasta cinco años, con indemnización de los gastos de desalojo, o a indemnizarle, a elección del arrendatario, con una cantidad equivalente al importe de la renta por los años que quedaren hasta completar cinco.

Pues bien, son dos las modificaciones más destacables que el Anteproyecto introduce en el sistema de prórroga del contrato de arrendamiento de vivienda:

1º) En primer lugar, el periodo máximo de prórroga forzosa, o lo que en términos del artículo 9 LAU se denomina “plazo mínimo” del contrato, pasaría a ser de tres años, en lugar de los cinco actuales. Junto a ello, la prórroga tácita o tácita reconducción del artículo 10 LAU parece reducirse a un solo año, frente a los tres actuales. Sin embargo,



CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

esto último debe considerarse menos un logro que un objetivo anunciado en la parte expositiva del Anteproyecto, cuando enumerando los aspectos fundamentales sobre los que actúa la reforma, señala en cuarto lugar:

“d) Reducir de cinco años a tres la duración de la prórroga forzosa del contrato prevista en el artículo 9 y de tres a un año la duración de la prórroga tácita prevista en el artículo 10”.

Y es que dicha pretensión, a causa de un redactado poco preciso, no ha hallado un reflejo correcto en el articulado del Anteproyecto. En efecto, el primer párrafo del proyectado artículo 10 reza como sigue [el subrayado es nuestro]:

“Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo tres años de duración de aquél, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con un mes de antelación a aquella fecha, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente durante un año más”.

Como puede verse, la tácita reconducción puede operar a condición de que hayan transcurrido como mínimo tres años de duración del contrato, lo que significa que han tenido que agotarse las dos posibles prórrogas forzosas que pueden producirse al amparo del artículo 9 de la Ley. La otra posibilidad es que el plazo de duración pactado fuese ya *ab initio* de tres años, hipótesis en la que no sería necesario acudir al expediente de la prórroga forzosa para que transcurran como mínimo tres años de duración del contrato. Pues bien, así como esta segunda alternativa está acertadamente plasmada en la



primera parte de la frase condicional con la que se abre el precepto transcrito (“*si llegada la fecha de vencimiento del contrato*”), no ocurre lo mismo con el inciso que viene a continuación (“*o cualquiera de sus prórrogas*”), porque por “prórrogas” cabe entender no sólo las forzosas del artículo 9, sino también, y sobre todo, la propia prórroga tácita del artículo 10 (precepto que es, en rigor, el que lleva por título “prórroga del contrato”). Es más, dada la condición que a continuación se marca, en el sentido de que han de haber transcurrido como mínimo tres años de duración del contrato, el término de referencia no podría ser nunca cualquiera de las prórrogas *forzosas*, sino a lo sumo la última de ellas, única en la que resulta cierto que a su finalización el contrato ha durado un mínimo de tres años. En cambio, con respecto a las prórrogas tácitas del artículo 10, es siempre cierto que a la finalización de *cualquiera de ellas* se ha tenido que cumplir ese plazo trienal mínimo de duración del contrato, dado que éste es requisito *sine que non* para que opere siquiera la tácita reconducción por primera vez.

En resumen, pese a las intenciones declaradas del prelegislador, la redacción del artículo 10.I LAU en ciernes no impediría entender que es factible una tácita reconducción encadenada del contrato, por anualidades sucesivas, siempre que ninguna de las partes notifique a la otra su voluntad de no renovarlo, al menos con un mes de antelación con respecto a la fecha en la que venza la prórroga que se halle en curso. Para evitar este efecto, que cabe entender no deseado por el prelegislador, el precepto debería ser dotado de otra redacción, bien para suprimir el inciso que se subrayó *supra* (“*o de cualquiera de sus prórrogas*”), subsistiendo únicamente la parte inicial, al modo en que está redactado el vigente artículo 10.I LAU (“*si llegada la fecha de vencimiento del contrato, una vez transcurridos como mínimo tres años de duración de aquél...*”), bien para puntualizar que esas prórrogas sólo



CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

podrán ser las forzosas, y no cualquiera sino en concreto la última de ellas, de modo que pasase a decir “o de la última de sus prórrogas forzosas”. De esta forma, se impediría que pudiera tomarse como referencia, a los efectos de generar un nuevo plazo anual de prórroga tácita, el vencimiento de una anterior prórroga tácita.

2º) En segundo lugar, la facultad del arrendador de impedir el juego de la prórroga forzosa por su propia necesidad, o la de familiares muy cercanos, de disponer de la finca arrendada para vivienda permanente, dejaría de estar sujeta a la condición de que se haya plasmado en el contrato. De este modo, la omisión en éste de toda consideración hacia ese extremo perjudicaría –en lugar de beneficiarle, como hasta ahora– al arrendatario, o si se prefiere, el arrendador no tendría que asumir ningún coste de negociación para lograr beneficiarse de esta facultad.

Junto a ello, para el caso de que pasado un periodo de tres meses desde la extinción del contrato o del efectivo desalojo, no se haya producido la ocupación real por el arrendador o el familiar a cuya necesidad de vivienda permanente se trate de subvenir, y salvo que la ocupación no haya tenido lugar por fuerza mayor, el Anteproyecto concede al arrendatario el derecho de optar, en el plazo de un mes, entre ser repuesto en el uso y disfrute de la vivienda por un nuevo periodo de hasta tres años, con indemnización de los gastos de desalojo, y ser indemnizado por “una cantidad equivalente a una mensualidad por cada año que quedara por cumplir hasta completar tres”.



CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

Teniendo en cuenta que para que opere este mecanismo tiene que estar a punto de producirse la terminación de una de las anualidades del contrato, y que la propia norma contempla que la indemnización consista en una mensualidad por año que reste por cumplir con un límite superior de tres, la indemnización del arrendatario podría ascender como máximo a dos mensualidades de renta. Ello contrasta con la previsión vigente, la cual cifra dicha indemnización en el importe de la renta por los años que quedaren hasta completar ese plazo mínimo, esto es, la renta íntegra correspondiente a ese periodo, y no una porción calculada en forma de una mensualidad por cada año que quedare por cumplir. Sin embargo, tanto el artículo actual como el proyectado mantienen para el primer término de la opción la reposición del arrendatario en el uso y disfrute de la vivienda por un nuevo plazo mínimo (cinco o tres años respectivamente). Se advierte pues una cierta desnivelación entre las dos alternativas, pues la indemnización sustitutoria pasaría a tener una cuantía proporcionalmente mucho menor que la prestación *in natura* a la que sustituye, sin que el prelegislador ofrezca una explicación que permita descartar que esa falta de equivalencia entre ambas alternativas no es un efecto no deseado.

Por otro lado, para salvaguardar la primera de las dos opciones que el proyectado artículo 9.3 LAU concede al arrendatario, y teniendo en cuenta que nos hallamos ante un contrato que se habrá extinguido, el prelegislador debería esclarecer cómo articular la publicidad registral de ese posible derecho de retorno del arrendatario, para el caso de que se decante por esta opción. Ello podría hacerse impidiendo que el asiento registral del arrendamiento sea cancelado hasta verificar que se ha producido la ocupación de la vivienda por el arrendador en el periodo de referencia, y por tanto el arrendatario no tiene la posibilidad de ser repuesto en el uso y disfrute de la finca, o bien configurando un acceso



directo al Registro de ese derecho de opción, sujeto a la condición de que el arrendador haya ocupado *de facto* la vivienda. Este acceso directo podría, a su vez, adoptar la forma de la nota al margen de la inscripción de dominio de la finca a la que se refiere el artículo 15 del Reglamento Hipotecario, precepto que contempla la constancia registral del derecho de retorno al piso o local arrendado de inquilinos y arrendatarios. Aunque concebida para otro tipo de supuestos, esta fórmula podría servir para el caso que nos ocupa, si bien sería conveniente que este extremo quedara aclarado por la norma *in fieri*. Todo ello al objeto de que, ante la eventualidad de que el arrendador enajene la finca en el ínterin de los tres meses –incumpliendo con ello, por definición, el requisito de ocupar por sí la vivienda en ese plazo–, no se produzca la aparición de un tercero hipotecario frente al cual no sería oponible el derecho del arrendatario a reocupar a la vivienda, si es que ésta fuese la opción por la que prefiriese decantarse.

Un último aspecto del Anteproyecto conectado con la modulación del régimen de prórroga forzosa, consiste en la ampliación del ámbito de aplicación del desistimiento por parte del arrendatario, que podrá verificarse –a diferencia del régimen actual– incluso durante el periodo mínimo de la prórroga forzosa, con tal de que preavise al arrendador con una antelación mínima de un mes (artículo 11). Se trata de un factor de flexibilización que debe considerarse plausible, pues supone acomodar la regulación legal a la realidad social, en la que muchos arrendatarios desean poner fin al arriendo constante el transcurso del plazo mínimo del contrato, y sin aguardar hasta el momento de finalización de la prórroga anual en curso. Junto a ello, la previsión de que, si las partes lo han acordado así en el contrato, el desistimiento origine el deber de abonar una indemnización equivalente a un mes de renta por cada año de contrato que reste por cumplir, o la parte proporcional para periodos



CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

inferiores al año, es acorde con la solución que en la práctica vienen dando las Audiencias Provinciales a este tipo de situaciones, y ello porque en la mayor parte de los casos (contratos de duración pactada anual, o a los que se aplica esta duración por la regla supletoria del artículo 9.2 LAU), el tiempo restante por cumplir –del contrato en sí, o de cualquiera de sus prórrogas anuales– se limitará a un periodo inferior al año; de donde la indemnización a satisfacer tampoco sería superior a una mensualidad de renta.

d) Régimen transitorio.

La disposición transitoria única del Anteproyecto se limita a prevenir que el régimen jurídico establecido en esta Ley en relación con los contratos de arrendamiento, no resultará de aplicación a los contratos que ya se hubieran celebrado con anterioridad a su entrada en vigor. Para evitar cualquier duda, y teniendo en cuenta que los contratos de arrendamiento urbano de vivienda pueden ser objeto de prórrogas, tanto forzosas como tácitas, podría ser oportuno agregar algún inciso del tipo “hasta su completa extinción”, o “ni a ninguna de sus prórrogas”.

Más allá de esa apreciación, debe observarse que la mencionada disposición sólo disciplina el régimen transitorio de la parte del Anteproyecto relativa a los contratos de arrendamiento, pero omite hacer lo propio con la parte de la reforma que afecta a los procesos de desahucio, siendo así que también en este caso es necesario delimitar la aplicación temporal de los preceptos de la Ley procesal civil cuya modificación se proyecta. Una previsión de este tipo se contenía tanto en la Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios (*“lo dispuesto en el artículo segundo de esta Ley será de*



CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

aplicación en los procesos que se incoen con posterioridad a su entrada en vigor. No obstante lo anterior, a partir de la sentencia que recaiga en procesos ya iniciados en el momento de su entrada en vigor, se aplicará a todos los efectos esta Ley”), como en la Ley 37/2011, de 10 de octubre, de medidas de agilización procesal (“los procesos que estuvieren en trámite en cualquiera de sus instancias a la entrada en vigor de la presente Ley, continuarán sustanciándose hasta que recaiga sentencia en dicha instancia conforme a la legislación procesal anterior”), y otro tanto –creemos– debería hacer la ley a cuyo anteproyecto se refiere este Informe.

e) Las modificaciones que afectan al impuesto sobre la renta de no residentes.

Como ya hemos indicado, el Anteproyecto prevé modificar la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (LIRnR), a fin de, en primer lugar, crear un nuevo supuesto de exención para rendimientos derivados del arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda, de amplitud variable en función de si el contribuyente reside o no en un Estado miembro de la Unión Europea (artículo 14.1.n/), y no aplicable a los rendimientos obtenidos a través de países o territorios que tengan la consideración de paraíso fiscal (artículo 14.2), equiparando así el tratamiento fiscal de esas rentas con el previsto en la Ley del IRPF. En segundo lugar, se prevé aplicar la sujeción al gravamen especial sobre bienes inmuebles exclusivamente a las entidades que residan en países o territorios que tengan la consideración de paraíso fiscal (artículos 40 a 42). Ocurre, sin embargo, que ambas medidas tienen un alcance muy distinto por lo que se refiere a su posible incidencia en el fomento del mercado del alquiler, pues así como la primera premia al contribuyente [no residente] que tiene inmuebles puestos en alquiler, la segunda no



CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

penaliza al que teniéndolos no los alquila, en ambos casos salvo que se trate de entidades domiciliadas en paraísos fiscales.

El gravamen especial sobre bienes inmuebles de los no residentes está concebido para penalizar la titularidad de inmuebles no productivos, desincentivando la tenencia inmobiliaria *per se*, no aplicada a un fin económico. En su actual regulación, el artículo 40 LIRnR dispone la sujeción a este gravamen, con algunas exenciones, de *“las entidades no residentes que sean propietarias o posean en España, por cualquier título, bienes inmuebles o derechos reales de goce o disfrute sobre éstos”*. En virtud de la reforma proyectada, ese precepto pasaría a tener la siguiente redacción:

*“Las entidades residentes en un país o territorio **que tenga la consideración de paraíso fiscal**, que sean propietarias o posean en España, por cualquier título, bienes inmuebles o derechos reales de goce o disfrute sobre éstos, estarán sujetas al impuesto mediante un gravamen especial”*.

Es decir, se reduce el ámbito de sujeción del gravamen, de forma que éste pasa a recaer únicamente sobre entidades (no residentes) domiciliadas en paraísos fiscales. No se opera, a diferencia de lo que la MAIN da a entender (pág. 10) sobre la ampliación de las exenciones, sino directamente sobre la reducción del ámbito de la sujeción.

Pues bien, no parece que la liberación de ese gravamen a todas las entidades no residentes, a excepción únicamente de las domiciliadas en paraísos fiscales, vaya a redundar precisamente en un incentivo para no tener improductivos los inmuebles y, entre otras cosas, para que se pongan en alquiler.



Es cierto que la regulación actual, a la hora de trazar las exenciones del gravamen, la que favorece a las entidades que desarrollen en España de modo continuado o habitual explotaciones económicas, exige que estas actividades sean diferenciables de la simple tenencia o *arrendamiento del inmueble* (artículo 42.1.c/ LIRnR). En este sentido, una medida legislativa que, relacionada con el gravamen especial sobre bienes inmuebles de entidades no residentes, podría redundar en un fomento del alquiler, sería la de mantener la sujeción de ese gravamen a todas las entidades no residentes titulares de inmuebles, pero permitiendo la exoneración correspondiente a favor de aquéllas que –no estando domiciliadas en paraísos fiscales– realicen actividades de arrendamiento de los mismos, dejando así de asimilar el arrendamiento a la mera tenencia del inmueble, y aproximándolo a la noción de “explotaciones económicas”.

Se recomienda pues que el prelegislador medite sobre la reforma que proyecta introducir en los artículos 40 a 42 LIRnR, ya que se advierte una falta de correlación entre los fines que se dicen perseguir y el contenido de la modificación prevista, detectándose en cambio otras medidas alternativas que servirían de forma más evidente al logro de la finalidad propuesta.

f) Modificaciones que afectan al régimen de las SOCIMI.

En cuanto a las modificaciones introducidas en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la mayoría de los cambios que se prevé introducir no admiten tanto un juicio técnico-jurídico como una valoración de política legislativa o de política económica, y por tanto no



CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

serán objeto de comentario. Tan sólo cabe recordar que las SOCIMI se benefician de un régimen fiscal especial en atención a los exigentes requisitos de constitución, financiación y funcionamiento que se les habían marcado, y que por tanto deberá sopesarse cuidadosamente en qué medida la relajación de tales requisitos ha de repercutir sobre el beneficio de ese régimen fiscal especial.

Más allá de este obvio recordatorio, procede hacer una breve consideración a propósito de la proyectada supresión del apartado 5 del artículo 11 de la Ley, que establece un catálogo de infracciones y sanciones para caso de incumplimiento de las obligaciones de información que la propia Ley impone a las SOCIMI, así como sobre la supresión de la letra b) del artículo 13, donde se prevé la posibilidad de perder el régimen fiscal especial establecido para las SOCIMI en caso de incumplimiento sustancial de las mencionadas obligaciones.

Sendas supresiones alteran de forma esencial el significado de esas “obligaciones”, hasta el punto de que cabe cuestionar la propiedad de seguir denominándolas así, porque no se ve qué incentivos negativos tendrán las SOCIMI, de aprobarse la reforma proyectada, para seguir cumpliendo con tales obligaciones de información y, como es notorio, no cabe hablar jurídicamente de una obligación cuando ninguna sanción o consecuencia negativa se anuda al hecho de que el obligado no se atenga al contenido de la obligación que sobre él pesa. Así las cosas, en caso de que el prelegislador siga considerando apropiado mantener las supresiones a que se ha aludido, debería sopesar la conveniencia de proceder a la íntegra supresión del artículo 11 de la Ley [del mismo modo que proyecta suprimir el artículo 7, que establece límites a la financiación ajena de las SOCIMI], o al menos a la modificación del título de ese artículo, para que en lugar de referirse a “obligaciones de



CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

información”, pase a hacerlo a “recomendaciones de información” o a “pautas voluntarias de información”.

VI

CONCLUSIONES.

PRIMERA.- Los cambios que el Anteproyecto prevé introducir en la Ley de Enjuiciamiento Civil (LECiv), y que afectan a la regulación del juicio de desahucio, no suponen sino la realización de algunos “ajustes” sobre la base de las recientes reformas en la materia, operadas por la Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios, y la Ley 37/2011, de 10 de octubre, de medidas de agilización procesal. Algunos de esos cambios consistirían en explicitar determinados aspectos de ese proceso que ya estaban implícitos en la regulación actual, mientras que otros irían dirigidos a establecer alguna variante que la práctica habría señalado como más recomendable (así, la finalización del juicio de desahucio por auto del Juez en lugar de por decreto del Secretario). En alguno de los preceptos cuya reforma se prevé podría ser conveniente, como se indica en el Informe, efectuar cierta aclaración adicional. Es el caso del último inciso del artículo 549.3 LECiv, que se limita a decir que en la ejecución de la sentencia de desahucio se tendrá por opuesto al demandado, sin precisar nada más acerca de las consecuencias que tendrá tal presunta oposición.

SEGUNDA.- Por lo que se refiere a las modificaciones que se prevé introducir en la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), las conclusiones alcanzadas son las siguientes:



CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

a) El Informe parte de la constatación de que el Anteproyecto planea reducir los aspectos de la Ley regidos por normas de Derecho necesario, y en la misma medida aumentar aquéllos que son dejados al juego de la autonomía de la voluntad de las partes, lo que en definitiva supone disminuir o rebajar la *especialidad* propia del régimen de los arrendamientos urbanos para uso de vivienda, abandonando el postulado tradicional de que en esta clase de contratos todo lo que se deje a la libertad de pacto de las partes implica dejar de corregir el desequilibrio natural en la posición negociadora que ostenta cada uno de los contratantes. A pesar del distinto significado que cobra, debe considerarse plausible el mantenimiento del artículo 6 de la LAU, que aunque concebido para inscribirse en una ley en la que la regla general son las normas imperativas y la excepción las dispositivas, seguirá prestando una guía interpretativa al Juez en todos aquellos casos en los que la autonomía de la voluntad rebase el área que le es propia o no se manifieste con la suficiente nitidez.

b) La generalización de la regla de que los arrendamientos de fincas urbanas, con independencia de que se trate de arrendamientos de vivienda o de uso distinto de vivienda, no son oponibles a terceros a menos que estén inscritos en el Registro de la Propiedad, implica para los arrendatarios de vivienda una carga adicional, tanto jurídica como económica, pues no hay que olvidar que el arrendatario está obligado a sufragar los gastos que ocasione la escritura del contrato, así como los derechos arancelarios del registrador. En este sentido, cabe recomendar que, a la hora de regular esta materia, se establezcan unos aranceles reducidos o bonificados, a fin de lograr que el acceso al Registro de los arrendamientos represente una carga liviana para los inquilinos, lo que redundará a su vez en un mayor número de inscripciones. Asimismo, el Informe alerta sobre los posibles problemas relativos a la cancelación de



CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

las inscripciones registrales de derechos de arrendamiento, a los que tal vez la Norma en proyecto debería prestar alguna atención.

c) Por otro lado, debe tenerse en cuenta que con arreglo a la normativa vigente (artículo 25.5. LAU), el vendedor de una vivienda ya debe declarar en la escritura, bajo pena de falsedad en documento público, que la finca no está arrendada, o bien justificar que ha efectuado las notificaciones oportunas al arrendatario a fin de que éste pueda ejercitar su derecho de adquisición preferente. Es decir, la buena fe del adquirente de una vivienda arrendada se halla salvaguardada sin necesidad de acudir a mecanismos de inscripción registral del arrendamiento. Otra cosa probablemente sucede con la concertación de arrendamientos sobre fincas hipotecadas, con el consiguiente gravamen que el arrendamiento representa para el eventual adjudicatario de la finca tras un proceso de ejecución hipotecaria, en virtud de la regla del actual artículo 13.1 LAU. Hay que entender que es a este tipo de supuestos a los que se refiere el Anteproyecto cuando hace referencia a la comisión de numerosos fraudes que llevan a que los arrendamientos se impongan incluso a terceros de buena fe, sin necesidad de inscripción, lo que perturba la seguridad del tráfico jurídico, si bien sería bien recibida una mayor precisión a este respecto.

d) A fin de evitar posibles dudas interpretativas, se recomienda revisar la redacción dada al proyectado artículo 13.1 de la LAU, ya que establece, para el caso de resolución del derecho del arrendador por ejercicio de un derecho de opción de compra o un retracto convencional, enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o apertura de una sustitución fideicomisaria, que el arrendamiento continúe *por la duración pactada*, lo que podría interpretarse en el sentido de que no



CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

resultará de aplicación el régimen de la prórroga forzosa (por contraste con la regulación del artículo 14.I en ciernes).

e) A propósito de la modificación que se proyecta introducir en materia de prórroga tácita, y a pesar de las intenciones declaradas del prelegislador, la redacción del proyectado artículo 10.I permite entender que es posible una tácita reconducción encadenada del contrato, por anualidades sucesivas, siempre que ninguna de las partes notifique a la otra su voluntad de no renovarlo al menos con un mes de antelación con respecto a la fecha en la que venza la prórroga que se halle en curso. Para evitar este efecto, que cabe entender no deseado por el prelegislador, en el Informe se sugieren algunas alternativas de redacción las cuales impedirían que pudiera tomarse como referencia, a los efectos de generar un nuevo plazo anual de prórroga tácita, el vencimiento de una anterior prórroga tácita.

f) En relación con la facultad del arrendador de impedir el juego de la prórroga forzosa por su propia necesidad, o la de familiares muy cercanos, de disponer de la finca arrendada para vivienda permanente, el Informe alerta sobre el desequilibrio latente en la opción que el Anteproyecto contempla conferir al arrendatario para el supuesto de que, pasados tres meses de la extinción del contrato o del efectivo desalojo de la finca, no se haya producido la ocupación de la misma por el arrendador o el familiar a cuya necesidad de vivienda se tratase de proveer. Y es que, así como la primera de las alternativas es la de que se le reponga en el uso de la vivienda por un nuevo periodo de hasta tres años, la segunda es que se le satisfaga una indemnización que, en el mejor de los casos, ascendería a dos mensualidades de renta. De esta forma, la indemnización sustitutoria pasaría a tener una cuantía proporcionalmente mucho menor que la prestación *in natura* a la que



CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

sustituye. El prelegislador no ofrece ninguna explicación que permita descartar que esta falta de equivalencia entre ambas alternativas no es un efecto no deseado. Junto a lo anterior, el Informe recomienda que la norma en proyecto esclarezca cómo articular la publicidad registral de ese posible derecho de retorno del arrendatario, para el caso de que se decante por la primera de las dos opciones que el proyectado artículo 9.3 LAU le concede.

g) La ampliación del ámbito de aplicación del desistimiento unilateral del arrendatario, incluso durante el periodo mínimo de la prórroga forzosa, con tal de que preavise al arrendador con una antelación mínima de un mes, constituye un factor de flexibilización que debe considerarse plausible, pues supone acomodar la regulación legal a la realidad social. Asimismo, la previsión de que, si las partes lo han acordado en el contrato, el desistimiento origine el deber de abonar una indemnización equivalente a un mes de renta por cada año de contrato que reste por cumplir, o la parte proporcional para periodos inferiores al año, es acorde con la solución que en la práctica vienen dando las Audiencias Provinciales a este tipo de situaciones.

h) Acerca de la disposición transitoria única del Anteproyecto, que se limita a delimitar la aplicación temporal de la parte de la reforma que afecta a los contratos de arrendamiento, el Informe llama la atención sobre la necesidad de disciplinar también el régimen transitorio por lo que se refiere a los procesos arrendaticios en curso, delimitando la aplicación temporal de los preceptos de la Ley de Enjuiciamiento Civil cuya modificación se proyecta, tal y como hicieron en su momento la Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios y la Ley 37/2011, de 10 de octubre, de medidas de agilización procesal, las



CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

cuales incidieron igualmente sobre la regulación del juicio especial de desahucio.

TERCERA.- En cuanto a las modificaciones que afectan a la Ley del Impuesto sobre la Renta de los no Residentes (LIRnR), el Informe llama la atención sobre el hecho de que la proyectada reforma de los artículos 40 a 42 de dicha Ley, tendente a liberar del gravamen especial sobre bienes inmuebles a todas las entidades no residentes, a excepción únicamente de las domiciliadas en paraísos fiscales, no parece que pueda redundar precisamente en un incentivo para que las entidades no residentes no tengan improductivos los inmuebles, poniéndolos –entre otras posibles opciones– en alquiler. Una intervención normativa más coherente con la finalidad que se declara perseguir sería, sin duda, la modificación de la exención prevista en el artículo 42.1.c) LIRnR, que en su versión actual sólo favorece a las entidades que desarrollen en España, de modo continuado o habitual, explotaciones económicas, no considerando como tales la mera tenencia o el arrendamiento del inmueble. La reforma podría ir en la línea de, manteniendo inalterado el régimen actual de sujeción del gravamen, establecer que dicha exención beneficiase a aquellas entidades no residentes –y por supuesto no domiciliadas en paraísos fiscales– que realicen actividades de arrendamiento de los inmuebles, asimilando esta figura al concepto de explotación económica y dejando de hacerlo al de mera tenencia.

CUARTA.- En relación con la parte del Anteproyecto relativa a la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), el Informe hace ver que, al suprimirse el apartado 5 del artículo 11 de la Ley, que establece un catálogo de infracciones y sanciones para caso de incumplimiento de las obligaciones de información que la propia Ley



CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

impone a las SOCIMI, así como la letra b) del artículo 13, donde se prevé la posibilidad de perder el régimen fiscal especial establecido para las SOCIMI en caso de incumplimiento sustancial de las mencionadas obligaciones, el significado de esas “obligaciones” se ve sustancialmente afectado, hasta el punto de que resulta jurídicamente impropio continuar denominándolas así, ya que ninguna sanción o consecuencia negativa se anuda al hecho de que las SOCIMI no se atengan a las mismas. De esta forma, se sugiere suprimir íntegramente el artículo 11 de la Ley, o bien modificar su título, para que en lugar de referirse a “obligaciones de información”, pase a hacerlo a “recomendaciones de información” o a “pautas voluntarias de información”.

Y para que conste y surta efectos, extendiendo y firmando la presente en Madrid, a veintiocho de junio de dos mil doce.