

El nuevo Real Decreto Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler: aspectos arrendaticios de derechos sustantivo y procesal

[Alejandro Fuentes-Lojo Rius](#)

Tribuna 05-03-2019



I. Antecedentes

Tras más de cinco años de implementación práctica de las medidas de la Ley 4/2013 - EDL 2013/71638-, ha quedado patente que las mismas no han servido para alcanzar la finalidad pretendida de incentivar el mercado de alquileres, tal como algunos ya presagiaban (QUICIOS MOLINA, S.[\[1\]](#)), dado que no se ha producido un incremento de la oferta arrendaticia de vivienda - en 2013 el mercado del alquiler de vivienda en España representaba el 22,3%, y en 2016 el 22,2%, mientras que la media europea estaba en el año 2016 en el 30,7%[\[2\]](#) -, y por el contrario, sí ha servido para “precarizar” el mercado arrendaticio de viviendas, mediante la estandarización de contratos de una duración insuficiente para dotar al domicilio familiar de una mínima estabilidad, y quedando desamparado ante los vaivenes del mercado inmobiliario, conculcando así el núcleo esencial del derecho constitucional a una vivienda digna (art. 47 CE -EDL 1978/3879-), consistente no solo en su vertiente de derecho a “acceder” a una vivienda, sino también, y no menos importante, en el derecho a “permanecer” en ella[\[3\]](#).

No debemos olvidar que a pesar de los pomposos términos utilizados en la Exposición de Motivos de la Ley 4/2013 -EDL 2013/71638-, la voluntad del legislador fue la de facilitar que las entidades bancarias pudieran vender todos los activos inmobiliarios acumulados por la crisis hipotecaria española de forma ágil y evitando las pérdidas de valor inherentes a la venta de un activo inmobiliario con ocupante.

Para ello, se estableció en su art. 7.2 de la LAU -EDL 1994/18384- el principio de oponibilidad registral del art. 32 LH -EDL 1946/59-, de tal forma que si el arrendatario no tenía su título inscrito en el Registro de la Propiedad el contrato de arrendamiento se extinguía *ope legis* en caso

de enajenación voluntaria (compraventa) o forzosa (ejecución hipotecaria), aunque si bien ello quedaba matizado, aunque de forma un tanto confusa, por el nuevo redactado del art. 14 LAU en cuanto a las enajenaciones voluntarias. Al respecto, se discutió por la doctrina[4] si la necesidad de buena fe del adquirente del nuevo redactado del art. 14 de la LAU se refería a una buena fe meramente registral dada la taxatividad de la redacción del art. 7.2 de la LAU.

Se impuso en dicha reforma legal el principio de publicidad registral y no el de publicidad legal, como hasta entonces.

El acceso a la vivienda por esta vía se tornó más costoso para el arrendatario dificultando así la satisfacción del derecho a la vivienda para aquellos colectivos que aun disponiendo de recursos económicos limitados no pueden acceder a una vivienda social, en tanto que para que su contrato sea respetado por terceros adquirentes debe elevarse a público e inscribirse en el Registro de la Propiedad, cuando con anterioridad a dicha reforma en aplicación del principio *emptio non tollit locatum*, el adquirente debía respetar en todo caso la prórroga forzosa legal de los cinco años. La lógica decimonónica del principio legal de “venta quita renta” del art. 1571 del CC -EDL 1889/1- se impuso sin tener en cuenta que más allá de estar ante un contrato de arrendamiento de cosa del Código Civil, estamos ante una vía de acceso del ciudadano a la vivienda.

De esta forma, el legislador se apartaba de los consejos de los expertos en la materia (CARRASCO PERERA, A.[5]; NASARRE AZNAR, S.[6]; LOSCERTALES FUERTES, D.[7], FUENTES-LOJO LASTRES, A.[8]), y se alejaba aún más de los modelos de regulación jurídica de los países del norte de Europa con altas tasas de alquiler, como son Alemania, Suiza, y Austria[9].

Pronto se evidenció que el sobrecoste al que tenía que hacer frente el ciudadano para garantizar su protección jurídica frente a terceros era excesivo e inasumible, ya que tras más de cinco años de vigencia de la normativa apenas ha habido contratos de arrendamiento de vivienda que se hayan documentado notarialmente y se hayan inscrito en el Registro de la Propiedad.

Ante una escalada de precios desbocada del alquiler de la vivienda en los años 2017 y 2018, pronto hubo consenso en la sociedad y en el arco parlamentario sobre la necesidad de revertir dicha reforma legal de la LAU -EDL 1994/18384- para que los arrendatarios volvieran a gozar de la protección legal necesaria para garantizar una mínima estabilidad y asequibilidad en el ejercicio del derecho a la vivienda por la vía arrendaticia.

El 23 de marzo de 2018 el PSOE registró una Proposición de Ley de reforma de la LAU -EDL 2018/23434- que proponía volver a la prórroga legal de los 5 años en los contratos de arrendamiento de vivienda, garantizar su protección frente a terceros, volviendo al mecanismo de la publicidad legal, y no registral.

En la misma dirección registró PODEMOS una Proposición de Ley en fecha 13 de abril de 2018 -EDL 2018/37245-, aunque con algunas medidas más protectoras para el arrendatario como la de facultar a CCAA y a Ayuntamientos para que puedan establecer precios de referencia de forma temporal en aquellas *“áreas urbanas con mercado de vivienda tensionado”*.

Por su parte, la Abogacía Catalana (CICAC e ICAB) presentó también una serie de medidas de reforma urgente en la línea de la Proposición de Ley del PSOE -EDL 2018/23434-, conscientes y preocupados por la urgencia de devolver al arrendatario de vivienda la tutela legal necesaria.

Finalmente, llegó la tan esperada reforma mediante la aprobación del Real Decreto Ley 21/2018, de 14 de diciembre, de Medidas Urgentes en materia de vivienda y alquiler -EDL 2018/129627- por el Gobierno el día 19 de diciembre de 2018, pero incomprensiblemente, se suprimió en el último momento del contenido de dicho texto legal la tan necesaria reforma de los arts. 7.2, 13 y 14 de la LAU -EDL 1994/18384- que contenía la inicial Proposición de Ley del PSOE -EDL 2018/23434- para garantizar la eficacia frente a terceros de la prórroga legal mínima.

De poco servía que se hubiera extendido la prórroga legal hasta los cinco años, y siete años en caso de arrendador persona jurídica, si no se dotaba a dicho derecho del arrendatario de vivienda de las garantías legales necesarias para que fuera respetado por terceros, dejándose así los derechos del arrendatario a la suerte y vaivenes del mercado, más si tenemos en cuenta que el mercado inmobiliario es un mercado en continuo movimiento donde los activos pasan de unas manos a otras con relativa frecuencia.

Para que el arrendamiento sea una alternativa real al dominio, es preciso que se otorgue la seguridad en la tenencia que precisa el arrendatario para ver satisfecho su derecho a la vivienda. Y para ello, es necesario garantizar cierta permanencia en la vivienda, que aleje esta forma onerosa de tenencia, de otras formas, como por ejemplo, el comodato o el precario, que no se consideran formas de tenencia adecuadas para satisfacer este derecho [\[10\]](#).

Según el Preámbulo del RDL 21/2018 -EDL 2018/129627- dicha herramienta normativa pretendía dotar al arrendatario de las *“condiciones mínimas de estabilidad y seguridad”*, sin embargo, eran tan solo palabras bonitas carentes de contenido material, ya que en realidad

no se revertían las medidas legales implementadas por la Ley 4/2013 -EDL 2013/71638-, dejándose incólume el redactado de los arts. 7.2, 13 y 14 de la LAU -EDL 1994/18384-.

Se evidenció una absoluta incongruencia entre el propósito manifestado por el Gobierno de proteger el derecho a la vivienda y el texto normativo que contenía dicho RDL 21/2018 -EDL 2018/129627-.

Acto seguido, la doctrina alzó la voz y manifestó que se estaba jugando irresponsablemente con un sector normativo socialmente tan sensible como los arrendamientos de vivienda, en beneficio de determinados intereses corporativos, y no del ciudadano.

Una vez más el legislador miraba hacia el pasado, en vez de mirar hacia Europa.

La falta de calidad técnica del texto del Real Decreto Ley 21/2018 -EDL 2018/129627- evidenció que el Gobierno aprobó dicha reforma de la LAU -EDL 1994/18384- de prisa y corriendo - hasta el punto de que había errores de tal envergadura como equivocarse en el número de artículo supuestamente modificado [\[11\]](#) -, “olvidando” aspectos fundamentales para la protección legal del arrendatario de vivienda, que fue desmantelada por la tan criticada Ley 4/2013, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler -EDL 2013/71638-.

Dichas críticas al texto normativa pronto calaron en el resto de grupos políticos, y dada la naturaleza provisional de todo Real Decreto Ley que debía convalidarse en el plazo máximo de treinta días hábiles por el Congreso de los Diputados desde su publicación en el BOE, en virtud de lo previsto en el art. 86.2 de la Constitución -EDL 1978/3879- y del art. 151 del Reglamento del Congreso de los Diputados -EDL 1982/8507-, el texto legal no obtuvo la confianza de la Cámara, produciendo el resultado negativo de la votación la inmediata cesación de sus efectos jurídicos, y su desaparición del ordenamiento jurídico, mediante la publicación en el BOE el pasado 24 de enero de 2019 del acuerdo de derogación del texto -EDL 2019/898-.

Todo ello sin perjuicio de haber desplegado efectos jurídicos absolutamente plenos has dicho momento, por lo que todos los actos realizados a su amparo son válidos. Así mismo, y aun cuando la norma deje de estar en vigor, los contratos de arrendamiento que se hayan celebrado en dicho lapso temporal en que el Real Decreto Ley 21/2018 -EDL 2018/129627- estaba en vigor continuarán rigiéndose conforme a dicho régimen legal en aras de garantizar la seguridad jurídica.

II. La aprobación de un nuevo RDL de reforma de la regulación legal de los contratos de arrendamiento de vivienda

Tras la derogación del efímero Real Decreto Ley 21/2018, de 14 de diciembre, de Medidas Urgentes en materia de vivienda y alquiler -EDL 2018/129627-, el Gobierno aprobó el pasado 1 de marzo un nuevo real decreto ley de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler -EDL 2019/5763-, que reforma, entre otras materias, la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU -EDL 1994/18384-).

El espíritu de este nuevo texto legal es recuperar las medidas legales que ya preveía el derogado RDL 21/2018 -EDL 2018/129627- e impulsar nuevas medidas para garantizar la asequibilidad y la estabilidad del inquilino de vivienda en aras de que el arrendamiento se erija en una alternativa al dominio de acceso a la vivienda real y no residual.

II.I. Aspectos de derecho sustantivo

Se reforma la LAU exclusivamente en lo que respecta a la regulación legal de los contratos de arrendamiento de vivienda (art. 2.1 -EDL 1994/18384-).

Se incorporan las medidas legales previstas en el derogado RDL 21/2018 -EDL 2018/129627- y que ya explicamos de forma detallada en el número 70 de esta Revista bajo el título de *“El Real Decreto Ley de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler: aspectos relativos a arrendamientos urbanos”* -EDC 2019/500141-.

De forma resumida, las más importantes consisten en la ampliación de la prórroga legal mínima hasta los cinco años de duración, y siete años si el arrendador es persona jurídica; la ampliación de la prórroga legal tácita hasta los tres años de duración; la previsión, siempre que la normativa territorial de vivienda así lo prevea, de un derecho de tanteo y retracto a favor de la Administración en caso de venta de edificios enteros; la limitación de las garantías complementarias a la fianza, así como la nueva definición legal del arrendamiento de uso turístico.

Las nuevas medidas legales que contempla este nuevo RDL -EDL 2019/5763- y que no contemplaba el RDL 21/2018 -EDL 2018/129627-, o si lo hacía, lo hacía en un sentido distinto, son las siguientes:

A) La denegación de la prórroga legal por causa de necesidad

Se modifica el redactado del art. 9.3 de la LAU -EDL 1994/18384- al efecto de establecer que para que sea operativa la denegación por causa de necesidad del arrendador o familiares sea haya previsto de forma expresa en el contrato de arrendamiento. En caso contrario, no operará.

No es una medida novedosa en nuestra normativa arrendaticia, ya que el redactado del art. 9.3 de la LAU -EDL 1994/18384- anterior a la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas -EDL 2013/71638- ya establecía la necesidad de que

se hiciera constar en el contrato este derecho a resolver el contrato del arrendador.

Debemos tener en cuenta que en ningún caso operará esta causa de resolución cuando la duración pactada del contrato sea superior a la de la prórroga legal, pues es un instrumento que dispone el arrendador para enervar la prórroga obligatoria del contrato, en aras de garantizar un equilibrio entre los derechos y obligaciones de las partes contratantes.

B) La prórroga legal tácita

Se aumenta el plazo de preaviso para notificar la voluntad de cualquiera de las partes de que no opere la prórroga legal tácita del art. 10 de la LAU -EDL 1994/18384- a la finalización del plazo de duración del contrato en aras de dotar de mayor estabilidad a la relación contractual, de tal forma que las partes puedan conocer con un plazo de tiempo suficiente la intención de la otra parte contrato con respecto a la duración del contrato, y evitar los perjuicios derivados de una sorpresiva notificación de terminación de la relación contractual.

Para ello, se amplía de uno a cuatro meses el plazo mínimo de preaviso que dispone el arrendador para notificar su voluntad de no prorrogar por más tiempo el contrato, y de uno a dos meses el plazo de preaviso en caso de que sea el arrendatario quien quiera poner fin al contrato.

Esta asimetría en las obligaciones de las partes tiene su razón de ser en la especial protección que merece el derecho a la vivienda, y por tanto, para evitar los habituales perjuicios del inquilino que ve obligado a desalojar la vivienda y que no dispone de tiempo suficiente para encontrar otra vivienda.

Así mismo, se corrige un error de técnica legislativa existente en la redacción del art. 10 de la LAU dada por el RDL 21/2018 -EDL 2018/129627-. Dicha redacción legal rezaba *"el contrato se prorrogará necesariamente durante tres años más"*, mientras que el redactado actual, siguiendo el redactado anterior a la Ley 4/2013 -EDL 2013/71638-, reza *"el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más"*.

Como se puede apreciar de una interpretación literal de ambos textos legales, que mientras en el primer caso estamos ante una prórroga de carácter trienal, en el segundo caso, se trata de tres prórrogas de carácter anual.

La cuestión planteada no es baladí ya que los efectos jurídicos para el arrendatario que se encuentre en dicho período de prórroga legal tácita y que desee poner fin al contrato antes de que transcurran tres años de prórroga, serán muy distintos en uno u otro caso.

Con la redacción actual del art. 10 de la LAU -EDL 1994/18384- no queda duda pues que el arrendatario está facultado a poner fin a la prórroga legal tácita a la finalización de cada prórroga anual notificando con una antelación mínima de un mes al arrendador, no quedando pues obligado a respetar los tres años de prórroga.

C) La publicidad legal del contrato

Esta es una de las medidas más importantes de este nuevo texto legal, y que no se adoptó en el RDL 21/2018 -EDL 2018/129627-, motivando así que terminara fracasando dicha reforma legal.

Se elimina el tan criticado art. 7.2 de la LAU -EDL 1994/18384- que establecía un sistema de publicidad registral (art. 32 LH -EDL 1946/59-) en materia de arrendamientos urbanos y que friccionaba con la redacción de los arts. 13 y 14 de la LAU que, por el contrario, aludían al tercero hipotecario de buena fe (art. 34 LH).

Se modifica también la redacción de los arts.13 y 14 de la LAU -EDL 1994/18384- para volver al sistema de publicidad legal anterior a la reforma de la Ley 4/2013 -EDL 2013/71638- durante el plazo de la duración mínima del contrato.

Si bien había un consenso unánime entre los expertos que participamos en la redacción de este nuevo texto legal respecto de la importancia de terminar de forma definitiva con la aplicación del principio de venta quita renta (1.571 del CC -EDL 1889/1-) en los arrendamientos de vivienda”, finalmente intereses corporativos ajenos a los intereses del ciudadano no lo han hecho posible, y el principio de publicidad legal no se extiende a toda la duración del contrato.

Así pues, si bien ya no es necesario inscribir el contrato de arrendamiento de vivienda en el Registro de la Propiedad para que tenga efectos frente a terceros por los primeros cinco años del contrato, o siete años si el arrendador es persona jurídica, si será necesario inscribirlo para que tenga eficacia por el resto de tiempo de duración del mismo.

D) El control de rentas y los límites a su actualización

A pesar de que había una voluntad política por parte de los socios de Gobierno, el grupo parlamentario de Podemos, de ejercer un control de rentas de forma excepcional en aquellas zonas urbanas tensionadas, finalmente el texto no contiene una regulación o control de la renta, de tal forma que las partes continúan pudiendo pactar libremente la renta en todos los casos.

Las políticas de control de rentas en materia arrendaticia se aplicaron en España durante la primera mitad del siglo XX (Decretos de 29 de

diciembre de 1931, de 21 de enero de 1936, de 31 de diciembre de 1946 y de 13 de abril de 1956 -EDL 1956/55-), hasta la entrada en vigor de la conocida LAU 64 -EDL 1964/62- que estableció la libertad de pacto de rentas[12].

No obstante, se prevé en la Disposición Adicional Segunda -EDL 2019/5763-, un mandato al Gobierno para que en el plazo de ocho meses elabore un sistema de índices de precios de referencia de alquiler de vivienda como instrumento útil para la aplicación de políticas en materia de vivienda de las Comunidades Autónomas.

Por el contrario, sí que se establece una limitación legal al derecho de actualización de renta, de tal forma que los incrementos de renta resultantes del ejercicio de este derecho no podrán exceder de la variación porcentual anual que experimente el IPC.

En todo caso, deberá pactarse expresamente en el contrato el derecho a actualizar la renta, ya que de lo contrario, esta quedará congelada por toda la duración del contrato.

La redacción dada por el RDL 21/2018 -EDL 2018/129627- ya establecía esta limitación legal a la actualización de la renta pero exclusivamente por el plazo de la prórroga legal obligatoria del art. 9 de la LAU -EDL 1994/18384-, y no por toda la duración del contrato, y siempre y cuando se tratara de “contratos de arrendamiento de renta reducida”[13].

La voluntad del legislador con esta medida tan intervencionista es terminar con las cláusulas abusivas de escalonamiento de rentas o subidas porcentuales descontextualizadas de índices de mercado que alteran la necesaria equivalencia en las prestaciones a lo largo de la duración del contrato, y cuya nulidad ya fue declarada por el Tribunal Supremo en su día mediante la copiosa y abundante doctrina de la “*ecuación prórroga renta*” (SSTS de 9 de febrero de 1967, de 2 de diciembre de 1977 -EDJ 1977/340-, de 13 de febrero -EDJ 1980/1144- y 20 de noviembre de 1980 -EDJ 1980/998-, de 23 de enero de 1985 -EDJ 1985/7111-). Conviene traer a colación este párrafo de la citada Sentencia de 20 de noviembre de 1980 -EDJ 1980/998- que resume muy bien dicha doctrina:

“Que según tiene declarado este Tribunal en sentencia de 13 de febrero del año en curso -EDJ 1980/1144-, la vigente legislación especial de arrendamientos urbanos, inspirada en el principio de libertad de fijación en el contenido de la relación jurídica pactada acoge, a diferencia de los textos anteriores, el postulado e la autonomía de la voluntad en lo tocante a la determinación de la renta (artículo 97 -EDL 1964/62-) y por consiguiente autoriza el acuerdo de las partes sobre su aumento (artículo 98), pero dada la subsistencia de la norma imperativa sobre el beneficio de la prórroga para el arrendatario según ordena el artículo 57 el

convenio sobre incremento del precio que por sus términos desmesurados quiebre la prudente correspondencia entre prórroga y renta, constantemente aludida por la doctrina jurisprudencial como tino de los pilares en que se asientan la Ley de 11 de junio de 1964 y sus precedentes derogados, tendrá la significación de un acto realizado en contravención fraudulenta de un precepto imperativo, nulo como tal según el párrafo segundo del artículo 9 por constituir el vehículo para eludir el cumplimiento de una regla cogente, en cuanto hace excesivamente oneroso con arbitrarias elevaciones de la merced arrendaticia, convirtiéndole en ilusorio, el ejercicio de aquel derecho potestativo cardinal que al locatario asiste como irrenunciable por disposición del artículo 6; razón poderosa en atención a la cual, sin desconocer que en la genérica dicción literal del artículo 100, párrafo primero, con su referencia a cualquier "sistema de actualización" paccionado cabrían a primera vista no sólo las cláusulas de estabilización genuinas de naturaleza bilateral y conmutativas que aumentan o reducen la renta en función de índices objetivos y por lo tanto válidas sin discusión posible, ya que responden al propósito de mantener el equilibrio de las prestaciones, sino también las de exclusiva elevación en cuantía y desarrollo que no puedan tacharse de anormales a los efectos del citado artículo 9, ya que el referido artículo 98 no expresa una mención limitada a las primeras, a diferencia de lo que puede observarse en otras disposiciones legales (artículo 219, número tercero, del Reglamento Hipotecario -EDL 1947/13- y Ley 461, párrafo tercero, del Fuero Nuevo de Navarra -EDL 1973/838-) parecer que podría entenderse en cierto modo avalado por una exégesis puramente gramatical, prescindiendo de pautas finalistas, del Decreto de Ley de 17 de noviembre de 1975 -EDL 1975/2039-, de los Reales Decretos Leyes de 8 de octubre de 1976 -EDL 1976/1817-, 4 de enero de 1978 -EDL 1978/1672- y 29 de diciembre de 1979 -EDL 1979/4407- y de Ley de 1 de octubre de 1980 -EDL 1980/4164-, al limitar el "quantum" de los incrementos de las rentas en los arrendamientos urbanos en situación de prórroga legal "que sean procedentes por pacto expreso de las partes" no es permitido desconocer el reiterado y constante criterio de la jurisprudencia respecto a que, por el contrario de las cláusulas estabilizadoras propiamente dichas, incuestionablemente equitativas dada su intrínseca bilateralidad para prever y corregir el desequilibrio patrimonial ocasionado por la alteración monetaria, sea de signo inflacionista o deflacionista, los pactos de elevación de renta, que contemplan un posible incremento progresivo y constante, carecen de validez, por entrañar prácticamente la conculcación de la norma de derecho necesario sobre la prórroga del contrato y de la prohibitiva de su renuncia (sentencias de 24 de junio de 1971 -EDJ 1971/397-, 25 de enero -EDJ 1973/27-, 23 de abril -EDJ 1973/224- y 16 de junio de 1973 -EDJ 1973/131-, 9 de febrero y 23 de diciembre de 1977), a lo que cabe añadir que en otro aspecto estas cláusulas de incremento unilateral comportan la entrega de la elevación rentística al exclusivo interés del arrendador, desconociendo la facultad que asimismo asiste al arrendatario para pretender su disminución con fundamento en el

propio artículo 98 e infringiendo el principio capital en el derecho de obligaciones, sancionado por el artículo 1256 del Código Civil -EDL 1889/1-, de que el cumplimiento y la eficacia del negocio bilateral no puede quedar al arbitrio de uno de los contratantes, norma de naturaleza imperativa que provoca la nulidad de todo pacto que la contradiga, por aplicación de lo dispuesto en el artículo 6 párrafo tercero, de ese Cuerpo legal.”

La SAP Barcelona, Sec. 13ª, nº727/2003, de 19 de octubre también nos recuerda que la actualización de renta *“debe guardar la necesaria equivalencia en las prestaciones”*.

A mi juicio esta medida es desproporcionada y demasiado intervencionista, y generará el efecto contrario al querido por el legislador, de fomento de los contratos de larga duración - esto es, contratos de una duración superior a la de la prórroga legal -.

Los límites al derecho bilateral a actualizar la renta de los contratantes deben establecerse únicamente para los casos en que el contrato se encuentra en situación de prórroga legal obligatoria, y no para aquellos casos en que las partes pactaron una duración contractual igual o superior a dicha prórroga, ya que la función de dicha limitación debe ser la de evitar la ineficacia de la prórroga forzosa.

Para garantizar el respeto a la función esencial del derecho bilateral a la actualización de la renta durante toda la duración del contrato - y no solamente durante la prórroga obligatoria del art. 9 de la LAU -EDL 1994/18384- - hubiera sido suficiente con establecer en el art. 18 de la LAU un límite a la autonomía de la voluntad de las partes contratantes consistente en que el sistema de actualización libremente pactado deba garantizar la equivalencia de prestaciones.

En todo caso sorprende, que si con esta medida legal lo que se buscaba el legislador era dotar de una mayor estabilidad al arrendatario de vivienda para evitar que se produzcan aumentos anuales de renta sorpresivos que hagan ilusorio el derecho a la prórroga forzosa o el cumplimiento del plazo contractual, lo lógico habría sido utilizar como índice de referencia espejo el Índice General de Competitividad (IGC) y no el IPC, ya que el primero de ellos garantiza que las variaciones anuales porcentuales no puedan exceder en ningún caso del 2%.

E) Gastos de gestión inmobiliaria

Se introduce un último párrafo en el art. 20 de la LAU -EDL 1994/18384- que establece que los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato de arrendamiento serán a cargo del arrendador si este fuere persona jurídica.

Si bien el RDL 21/2018 -EDL 2018/129627- contemplaba la misma medida en beneficio de la asequibilidad del arrendatario de vivienda, en dicha redacción anterior no estábamos ante una norma imperativa ya que se permitía el pacto en contrario en el contrato, al utilizar el legislador los siguientes términos que ahora ya no contiene el texto legal recién aprobado: *“salvo en el caso de aquellos servicios que hayan sido contratados por iniciativa del arrendatario”*.

Esta medida busca terminar con una práctica habitual en el mercado de alquiler de vivienda español que el arrendatario asuma el pago de los honorarios de gestión, preparación y redacción del contrato de arrendamiento, comúnmente conocidos como gastos de gestión inmobiliaria para garantizar un acceso asequible a la vivienda del ciudadano por la vía del arrendamiento.

Con anterioridad al RDL 21/2018 -EDL 2018/129627-, la LAU 94 -EDL 1994/18384- no regulaba quién debía satisfacer estos honorarios, por lo que el sujeto obligado al pago quedaba al arbitrio de las partes en cada caso, de conformidad con lo dispuesto por el art. 4.2.

Si bien sobre el papel las cláusulas de repercusión de gastos de gestión inmobiliario al arrendatario eran cláusulas válidas en tanto que no vulneran la ley, la moral o el orden público, conforme al art. 1.255 del Código Civil -EDL 1889/1-. No obstante, en ocasiones esta cláusula de repercusión podría llegar a ser nula de pleno derecho por contravenir la normativa protectora de consumidores (Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias -EDL 2007/205571-, Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre Condiciones generales de la Contratación -EDL 1998/43305-) cuando dicha cláusula hubiera sido impuesta por el arrendador, se enmarcara en un conjunto de cláusulas predispuestas unilateralmente por el arrendador, siendo pues el arrendatario un mero adherente, causando así un desequilibrio importante en los derechos y obligaciones de las partes en perjuicio del arrendatario, y dando como resultado una patente falta de reciprocidad contractual (art. 8 de la LCGC y art. 82 del TRLGDCU).

Debemos recordar que sin perjuicio de la protección legal que le dispensa al arrendatario de vivienda el art. 6 de la LAU -EDL 1994/18384-, este es siempre consumidor (art. 3 del Real Decreto Legislativo 1/2007 -EDL 2007/205571-), y por tanto, goza de una especial protección jurídica en el ámbito contractual conforme a la normativa aplicable en materia de consumidores.

Como luego veremos, en el ámbito procesal se ha acometido una importante reforma que permitirá al arrendatario de vivienda ejercitar su derecho a la tutela judicial efectiva sirviéndose de un tipo de proceso más ágil y económico que el que existía hasta la fecha en aquellos casos en

que se produzcan abusos contractuales para el caso de que no se respete esta nueva norma imperativa de prohibición de repercusión de gastos de gestión inmobiliaria cuando el arrendador sea persona jurídica.

II.II. Aspectos de derecho procesal

Se incorporan las medidas legales de reforma de la LEC -EDL 2000/77463- previstas en el derogado RDL 21/2018 -EDL 2018/129627- y que ya explicamos de forma detallada en el número 70 de esta Revista bajo el título de *“El Real Decreto Ley de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler: aspectos relativos a arrendamientos urbanos”* -EDC 2019/500141-.

Las nuevas medidas procesales que contempla este nuevo RDL -EDL 2019/5763- y que no contemplaba el RDL 21/2018 -EDL 2018/129627-, o si lo hacía, lo hacía en un sentido distinto, son las siguientes:

A) Modificación de los criterios de tramitación de los procesos en materia arrendaticia

Se modifica el art. 249.1.6º de la LEC -EDL 2000/77463- para que los procedimientos arrendaticios se tramiten por cuantía, y no por el criterio de la materia, salvo para el caso de desahucios arrendaticios y las reclamaciones de rentas u otras cantidades debidas por el arrendatario, que seguirán tramitándose, con independencia de la cuantía, por juicio verbal conforme a lo dispuesto en el art. 250.1.1ª de la LEC.

El nuevo art. 249.1.6º de la LEC -EDL 2000/77463- reza así: *“Las que versen sobre cualesquiera asuntos relativos a arrendamientos urbanos o rústicos de bienes inmuebles, salvo que se trate de reclamaciones de rentas o cantidades debidas por el arrendatario o del desahucio por falta de pago o por extinción del plazo de la relación arrendaticia, o salvo que sea posible hacer una valoración de la cuantía del objeto del procedimiento, en cuyo caso el proceso será el que corresponda a tenor de las reglas generales de esta Ley.”*

Mediante esta novedosa modificación de carácter procesal que tanto venía reclamando la doctrina^[14] se termina con la desigualdad de armas procesales que existía en materia de arrendamientos, y que obligaba al arrendatario a acudir a un juicio ordinario para reclamar todo tipo de cantidades por ínfimas que fueran (ej. reclamación de devolución de fianza de 500 €), mientras que el arrendador podía acudir al juicio verbal en todo aun cuando la cantidad reclamada fuera superior a 6.000 €.

Si bien es cierto que el criterio de la materia en arrendamientos del anterior redactado del art. 249.1.6º de la LEC -EDL 2000/77463- buscaba proteger al arrendatario para evitar las posibles indefensiones que se pudieran generar de tramitarse su demanda por un proceso de juicio

verbal dada la complejidad de este tipo de procesos, ello ya no tiene razón de ser en virtud de la modificación legal de proceso de juicio verbal dada por la Ley 42/2015, de Reforma de la LEC -EDL 2015/169101-, que ha eliminado a nuestro juicio dicho riesgo de posibles indefensiones para la parte actor.

Así mismo, cuando el arrendatario reclame cantidades no superiores a 2.000 €, podrá beneficiarse de la posibilidad de litigar sin abogado y procurador, en virtud de lo dispuesto en el art. 23.2.1º de la LEC -EDL 2000/77463-.

Esta modificación legal permitirá aflorar litigios en materia de cláusulas abusivas en contratos de arrendamiento de vivienda - hasta la fecha prácticamente inexistentes pero no precisamente porque no existieran dichas cláusulas abusivas en muchos contratos -, al no deber tramitarse en muchos de los casos en adelante por juicio ordinario, garantizando así un ejercicio de la tutela judicial efectiva más asequible para el arrendatario.

Al efecto, debemos recordar que en materia arrendaticia no existen los procedimientos de cuantía indeterminada conforme a lo dispuesto en el art. 251.9º de la LEC -EDL 2000/77463-, debiendo estarse en todo caso, cuando la demanda no verse sobre reclamaciones de cantidad, al importe equivalente a una anualidad de renta.

En todo caso, del contenido de este nuevo precepto legal no parece que la voluntad del legislador sea relegar al juicio ordinario solamente aquellos procedimientos que por cuantía excedan de 6.000 €, ya que de lo contrario se vacía de contenido los procedimientos arrendaticios que deban tramitarse por juicio ordinario por criterio de materia.

Más bien parece un error de técnica legislativa consistente en que cuando el legislador declara "*salvo que sea posible hacer una valoración de la cuantía del objeto del procedimiento*", en realidad debe querer referirse a las acciones que versen exclusivamente sobre reclamaciones de cantidad.

Habrá que esperar a la interpretación que hagan los tribunales.

B) Juicio verbal de desahucio de vivienda por falta de pago

a) De la obligación del Juzgado de informar a los Servicios Sociales y de la suspensión temporal en caso situación de vulnerabilidad del demandado

En idéntico sentido al texto del RDL 21/2018 -EDL 2018/129627-, se introduce un apartado 1.ter en el art. 441 de la LEC -EDL 2000/77463- por el cual en el requerimiento de pago se deberá informar al demandado

de la posibilidad de que acuda a los servicios sociales a fin de que pueda apreciar la posible situación de vulnerabilidad.

En caso de que la administración competente apreciase indicios de la existencia de dicha situación de vulnerabilidad del demandado lo notificará al órgano judicial inmediatamente.

Recibida dicha comunicación se suspenderá el proceso hasta que se adopten las medidas que los servicios sociales estimen oportunas, durante un plazo máximo de un mes de suspensión a contar desde la recepción por el juzgado de la comunicación de los servicios sociales, o de tres meses si el demandante es persona jurídica. Se amplía un mes más el plazo de suspensión máxima en caso de que el arrendador sea persona jurídica, ya que la redacción del texto del RDL 21/2018 -EDL 2018/129627-, establecía el plazo máximo de dos meses en estos casos.

Una vez recibida la comunicación o transcurridos esos plazos se alzarán la suspensión y continuará el procedimiento.

En la cédula de emplazamiento al demandado se deberá hacer constar los datos de identificación de los servicios sociales a los que pueda acudir el ciudadano.

Otra novedad respecto del texto derogado del RDL 21/2018 -EDL 2018/129627-, es que se establece como obligación jurídica el deber de comunicación de oficio del Juzgado a los Servicios Sociales de la existencia del procedimiento para que determinen si el hogar afectado se encuentra en situación de vulnerabilidad económica y/o social.

b) La prohibición de los lanzamientos abiertos

Se modifican los apartados 3 y 4 del art. 440 de la LEC -EDL 2000/77463- introduciéndose como obligación del Juzgado que la notificación del lanzamiento contenga el día y hora exactos en que se vaya a practicar, prohibiendo así la posibilidad de que el juzgado dicte lanzamientos con fecha abierta.

Esta norma busca terminar con esta práctica anómala de los lanzamientos abiertos que se están practicando de forma excepcional cuando se ha intentado el lanzamiento en varias ocasiones, pero no ha sido posible porque las plataformas sociales anti desahucios lo han impedido.

Si bien los lanzamientos abiertos pueden tener su legitimidad en términos de justicia material en el caso concreto, es una práctica que vulnera las garantías procesales del demandado al negárseles el derecho a conocer cuándo van a ser lanzados de su vivienda.

La Observación General nº7 del Comité de Derechos Económicos Sociales y Culturales de la ONU prevé como garantía procesal en todo desalojo forzoso el derecho del afectado a conocer con en un plazo razonable la fecha prevista para el lanzamiento.

A nuestro juicio, resulta excesiva la exigencia de que se señale en el requerimiento de pago, o en su caso, en la resolución que se dicte teniendo por opuesto al demandado, la hora exacta del lanzamiento, ya que ello puede dificultar enormemente el funcionamiento de la administración de justicia y, por el contrario, el hecho de que la hora exacta del lanzamiento se concrete *a posteriori*, esto es, unos días antes de la fecha señalada para ello, entendemos que no vulnera las garantías procesales del demandado.

III. Conclusiones

Aun cuando la técnica legislativa no es la idónea para legislar en una materia tan sensible como es la vivienda – lo ha evidenciado el daño causado a la seguridad jurídica con la falta de convalidación del RDL 21/2018 -EDL 2018/129627- – urgía una reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos -EDL 1994/18384- que tras la reforma liberalizadora de la Ley 4/2013 -EDL 2013/71638- devolviera al arrendatario de vivienda la protección legal necesaria para que el alquiler sea una vía de acceso a la vivienda con las garantías mínimas de estabilidad y asequibilidad.

Esperemos que esta vez se convalide este Real Decreto Ley -EDL 2019/5763- ya que nuestro sistema no resistiría otro golpe a la seguridad jurídica de este calibre.

[1] “La reforma de los arrendamientos urbanos, según el Proyecto de Ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, de 31 de agosto de 2012”, Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil núm. 8/2012, Ed. Aranzadi.

[2] Datos de *Eurostat*.

[3] HERRANZ CASTILLO, R., “Consideraciones sobre el derecho a la vivienda en la Constitución”, Diario La Ley nº5823, Sección Doctrina, 14 de julio de 2003, Año XXIV, Ref. D-166, Ed. La Ley.

[4] FUENTES-LOJO LASTRES, A., “Arrendamientos urbanos, Derecho sustantivo y procesal, adaptado a la Ley 4/2013, de 4 de junio”, Ed. El Derecho, 2013, p.125-126.

[5] “Comentarios al Proyecto de Ley de Reforma de los Arrendamientos de Viviendas”, Revista CESCO de Derecho de Consumo nº4/2012, 2012.

[6] “La eficacia de la Ley 4/2013, de reforma de los arrendamientos urbanos, para aumentar la vivienda alquiler en un contexto europeo”, Revista Crítica de Derecho Inmobiliario nº747, 2014.

[7] “Arrendamientos Urbanos Legislación y Comentarios”, Ed. Sepín, Décima Edición, 2018, pág. 146-147.

[8] “Arrendamientos Urbanos Derecho Sustantivo y procesal, adaptado a la Ley 4/2013, de 4 de junio”, Ed. El Derecho Grupo Francis Lefebvre, 2013, pág. 65.

[9] MOLINA ROIG, E., “Una nueva regulación para los arrendamientos de vivienda en un contexto europeo”, Ed. Tirant lo Blanch, 2018, p. 460.

[10] MOLINA ROIG, E., “Una nueva regulación para los arrendamientos de vivienda en un contexto europeo”, Ed. Tirant Lo Blanch, 2018, p.320.

[11] Se introduce un apartado 1 ter en el art. 441 de la LEC -EDL 2000/77463-, cuando en realidad debería haberse introducido dicha modificación en el art. 440 de la LEC.

[12] FUENTES-LOJO RIUS, A.; “El derecho a la actualización de la renta”; Revista Actualidad Civil nº2, de febrero de 2019, Ed. Wolters Kluwer.

[13] FUENTES-LOJO RIUS, A.; “El Real Decreto Ley de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler: aspectos de propiedad horizontal, arrendaticios y vivienda de uso turístico”, Revista La Ley. nº15409/2018, Ed. Wolters Kluwer 2018.

[14] FUENTES-LOJO RIUS, A.; “La reforma fallida de la LAU: panorama actual y perspectivas de futuro”, Revista La Ley nº2012/2019, 2019, Ed. Wolters Kluwer.

Dins: <https://elderecho.com/nuevo-real-decreto-ley-7-2019-1-marzo-medidas-urgentes-materia-vivienda-alquiler-aspectos-arrendaticios-derechos-sustantivo-procesal>

Consulta realitzada el 14 de maig de 2019.