



Consejo de Ministros

El Gobierno reduce el plazo de los contratos de alquiler de 5 a 3 años

- Se incentiva la adquisición de vivienda hasta el final de año con una exención del 50 por ciento de la plusvalía
- Se mejora el régimen de las Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI)

Madrid, 11 de mayo de 2012 (Ministerio de Fomento).

La ministra de Fomento, Ana Pastor, ha presentado hoy al Consejo de Ministros un Anteproyecto de Ley de medidas para dinamizar el mercado del alquiler de viviendas mediante su flexibilización con una reducción de los plazos de duración del contrato, mejora de la seguridad jurídica a través de la inscripción registral de los arrendamientos y la agilización del procedimiento de desahucio.

Además, se adoptarán determinadas medidas en el ámbito fiscal, con la misma finalidad de impulsar el mercado de alquiler.

Con este Anteproyecto de ley, que introduce modificaciones en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y en la Ley 1/2000, de 7 de enero, se busca potenciar el mercado de la vivienda en alquiler en España, país con el menor parque de viviendas de este tipo de toda la Unión Europea.

Los cambios que se introducen servirán para reformar aquellos elementos del marco jurídico actual que impiden un funcionamiento dinámico del mercado de vivienda en alquiler.

FLEXIBILIZACION DEL MERCADO DE ALQUILER

Para conseguir este objetivo, la reforma incide sobre dos aspectos fundamentales:



Nota de prensa

Se fortalece, en primer lugar, la libertad de las partes para llegar a todos aquellos acuerdos que, razonablemente, no deban formar parte de un régimen impuesto directamente por la Ley, preservando en todo caso un adecuado equilibrio entre los intereses de arrendador y arrendatario.

Por ello, se garantiza que el arrendador pueda recuperar su vivienda, sin necesidad de que esté previsto en el contrato de arrendamiento ni hubieran transcurrido cinco años desde su firma, siempre que necesite la vivienda para sí, sus familiares en primer grado o su cónyuge tras el divorcio o nulidad matrimonial.

Además, se permite que el arrendatario pueda desistir del contrato en cualquier momento, siempre que lo comunique con un mes de antelación, pudiendo preverse en el contrato una indemnización específica para el arrendador en caso de producirse dicho desistimiento anticipado.

REDUCCIÓN DE LOS PLAZOS DE DURACIÓN DEL CONTRATO

El segundo aspecto sobre el que incide la reforma es el de los plazos legales de duración del contrato de arrendamiento. Así, se reduce de 5 a 3 años la denominada “prórroga forzosa” del contrato, que es aquella que permite que el inquilino, sea cual fuera el tiempo de duración pactado en el contrato, opte por prorrogar su duración, prórroga que debe respetar el arrendador.

Asimismo, se reduce de 3 a 1 año la denominada “prórroga tácita automática” del contrato, que es aquella que permite que, una vez transcurrido el tiempo pactado para la duración del contrato y su posible prórroga forzosa, el contrato pueda entenderse prorrogado tácitamente si las partes no señalan lo contrario.

De esta forma, el límite legal para la duración de los contratos de arrendamiento se reducirá de los 8 (5+3) años actuales, a 4 (3+1) años, es decir, exactamente la mitad.



MEJORA DE LA SEGURIDAD JURÍDICA

La reforma mejora la seguridad jurídica mediante el incremento de los efectos de la inscripción de los arrendamientos en el Registro de la Propiedad.

Para preservar el necesario equilibrio de derechos e intereses entre las partes del contrato de arrendamiento y los terceros con derechos sobre la vivienda objeto de dicho contrato, resulta imprescindible que el arrendamiento esté sometido al régimen general de seguridad del tráfico jurídico inmobiliario.

La inscripción en el Registro de la Propiedad impedirá la comisión de fraudes, tanto en la adquisición de viviendas o locales comerciales como en la ejecución hipotecaria.

En este apartado se introducen las siguientes reformas:

Un comprador que adquiera una vivienda (siempre que sea un adquirente de buena fe) estará obligado a permitir que el arrendatario continúe con su contrato siempre que dicho contrato de arrendamiento esté inscrito en el Registro.

Si el contrato de arrendamiento no está inscrito, el comprador de buena fe no estará obligado a respetar el arrendamiento concertado por el anterior propietario y el arrendatario perderá su derecho. Este criterio, que se aplica en este momento para los arrendamientos de locales de negocio, modifica la situación actual, en la que los compradores de una vivienda arrendada deben permitir la continuación del arrendamiento al menos hasta el período de 5 años que exige la Ley vigente.

Por su parte, una vez inscrito el derecho del arrendatario, la transmisión a un tercero de la vivienda arrendada no podrá afectar a sus derechos legales (prórroga forzosa y prórroga tácita) derivados del contrato de arrendamiento, pues el tercero adquirente tendrá que respetar el contrato.



AGILIZACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE DESAHUCIO

Los procedimientos de desahucio por impago de rentas, pese a las reformas introducidas en 2009 y 2011, son lentos e ineficaces. Por ello, resulta necesaria la agilización de este procedimiento, reduciendo la intervención judicial al mínimo imprescindible.

En la línea de favorecer la inscripción en el Registro de la Propiedad, se prevé un procedimiento más sencillo de actuación en caso de impago de rentas siempre que se trate de arrendamientos inscritos en el mismo.

En ese caso, siempre que así se señale en el contrato, la falta de pago de la renta podrá dar lugar a la resolución del arrendamiento, sin más exigencia que un previo requerimiento notarial o judicial, sin necesidad de obtener una sentencia declarativa.

Una vez cancelada la inscripción del arrendamiento, se podrá ordenar la ejecución, lo que implica la restitución del inmueble a su propietario.

Se crea además un procedimiento judicial acelerado para que en el plazo de diez días se proceda al pago de la renta debida y se simplifican los procedimientos judiciales para efectuar los desahucios, duplicando la capacidad de los juzgados.

MEDIDAS DE CARÁCTER FISCAL

Las medidas en el ámbito fiscal se centran en la modificación del régimen fiscal de las Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) y en nuevas exenciones para equiparar el Impuesto sobre la renta de no residentes y el IRPF.

Las Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) nacieron en el año 2009, con la finalidad de crear un nuevo instrumento de inversión destinado al mercado inmobiliario del arrendamiento, no sólo de viviendas, sino de cualquier inmueble urbano pero su régimen jurídico y fiscal se ha demostrado inoperante.

Los cambios introducidos buscan flexibilizar los requisitos exigidos a este tipo de entidades, entre los que cabe destacar:



Nota de prensa

- Se reduce el plazo exigido para que los bienes inmuebles que hubieran sido promovidos por la entidad se mantuvieran en arrendamiento, de 7 a 3 años.
- Se eliminan los requisitos de diversificación (que la SOCIMI tenga al menos tres inmuebles en su activo).
- Se reducen las obligaciones de distribución de beneficios con el objeto de favorecer la reinversión.
- Se flexibilizan los requisitos mínimos exigidos para acceder a la negociación en un mercado regulado.
- Se reduce la cifra de capital social mínimo exigido, de 15 a 5 millones de euros.
- Se elimina el requisito de que la financiación ajena de la entidad no supere el 70 % del activo de la misma.

MEJORA DEL RÉGIMEN FISCAL DE LAS SOCIMI

Además, las SOCIMI tributarán en función del resultado del ejercicio, se incrementan las rentas exentas del 20 al 25% y el tipo de gravamen se fija en el 19 por ciento.

INCENTIVACIÓN DE LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS

Por otra parte, para incentivar la adquisición de activos inmobiliarios se va a establecer una exención del 50 por ciento de las rentas derivadas de la transmisión de inmuebles urbanos que sean adquiridos hasta el 31 de diciembre de 2012, siempre que no exista vinculación entre las partes.