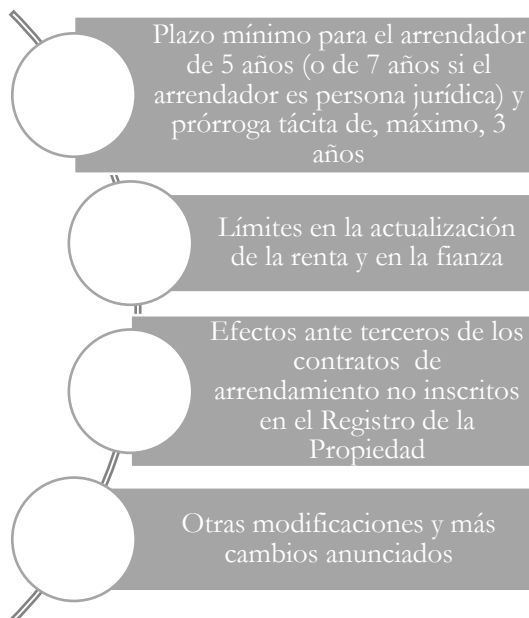


REAL DECRETO-LEY DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA Y ALQUILER Marzo 2019

I. INTRODUCCIÓN

El pasado miércoles 6 de marzo de 2019 entró en vigor el **Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler** que modifica la *Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU)*, la *Ley sobre Propiedad Horizontal*, la *Ley de Enjuiciamiento Civil*, la *Ley Reguladora de las Haciendas Locales* y la *Ley del ITP-AJD*. Entre las distintas modificaciones, destacan:



Los cambios introducidos por este Real Decreto-ley se aplicarán a los contratos de arrendamiento que se firmen a partir de su

entrada en vigor, sin perjuicio de la facultad de las partes de adaptar los preexistentes.

II. PRINCIPALES REFORMAS

2.1. **Plazo mínimo para el arrendador.** El período de **prórroga obligatoria** del arrendamiento se fija en **5 años**, pasando a ser de **7 años** en aquellos casos en que el **arrendador es persona jurídica**. El arrendatario puede desistir del contrato cada aniversario, preavisando con 1 mes.

No procederá la prórroga obligatoria siempre que **(i)** haya transcurrido el primer año de duración del contrato; **(ii)** el arrendador sea persona física; **(iii)** en el contrato se haya previsto la **necesidad del arrendador de ocupar la vivienda** antes de que transcurra el plazo mínimo legal, para destinarla a vivienda permanente para sí o determinados familiares (en 1^{er} grado de consanguinidad, por adopción, para su cónyuge -sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial-); **(iv)** se conceda al arrendatario 2 meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar; **(v)** en el plazo máximo de 3 meses desde la extinción del contrato -o del efectivo desalojo- el arrendador o los

referidos familiares estén ocupando la vivienda según anunció el arrendador.

El **arrendatario mantiene sus derechos** hasta que se cumpla el plazo mínimo legal de duración, tanto si la vivienda se vende como si el arrendador pierde sus derechos por otras causas (ejercicio de un retracto convencional, apertura de una sustitución fideicomisaria, enajenación forzosa en una ejecución hipotecaria, sentencia judicial, ejercicio de una opción de compra). Se exceptúan los casos en que la duración acordada es superior al plazo mínimo legal:

(i) Si ha transcurrido el plazo mínimo legal, se extinguirá el arrendamiento al extinguirse los derechos del arrendador por dichas causas, salvo si se inscribió en el Registro de la Propiedad con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendador, en cuyo caso continuará por la duración pactada.

(ii) Si se dan los requisitos del art. 34 de la Ley Hipotecaria, el adquirente sólo deberá soportar el arrendamiento durante el tiempo pendiente del plazo mínimo legal, debiendo el vendedor indemnizar al arrendatario con la cantidad equivalente a una mensualidad de renta por cada año que exceda del plazo mínimo legal y reste pendiente por cumplir.

(iii) Si la enajenación se incluyó en el contrato como causa de extinción del arrendamiento, el adquirente sólo deberá soportarlo hasta que transcurra el plazo mínimo legal.

2.2. Prórroga tácita. Se establece que, llegada la fecha de vencimiento del contrato o de sus prórrogas, y una vez transcurrido el plazo mínimo legal, si ninguna de las partes comunica la no renovación del contrato (con una antelación de, al menos, 4 meses si la comunicación la efectúa el arrendador y de, al menos, 2 meses para el arrendatario), el contrato se prorrogará por plazos anuales hasta un máximo de **tres años más**, salvo que el arrendatario comunique –con 1 mes de antelación antes de la terminación de cualquier anualidad– su voluntad de no renovar el contrato.

2.3. Límites en la actualización de renta. Del mecanismo de actualización anual de renta que se pacte en el contrato no puede resultar un incremento superior al que resultaría de aplicar la **variación del IPC**.

2.4. Límites en la fianza. Es obligatoria la prestación de fianza en metálico en cantidad equivalente a una mensualidad de renta en el arrendamiento de viviendas y de dos en caso de arrendamiento para uso distinto del de vivienda. Sin embargo, se pueden acordar garantías adicionales a la fianza, que en el caso de **arrendamiento de vivienda por el plazo mínimo legal no podrá superar las dos mensualidades de renta**.

III. OTRAS MODIFICACIONES Y CAMBIOS FUTUROS

3.1. Otras reformas. Cabe señalar, en

apretada síntesis:

Exención ITP-AJD para arrendamiento de viviendas y posibilidad de que los Ayuntamientos penalicen con recargo por inmuebles de uso residencial desocupados con carácter permanente

Exclusión del ámbito de la LAU del régimen relativo a la cesión temporal de uso de viviendas de uso turístico y del de viviendas suntuarias

Limitación de la actividad de alquiler turístico o sujeción a determinadas condiciones por acuerdo de una mayoría de 3/5 de la comunidad de propietarios (opción de incrementar hasta un 20% su participación en gastos comunes)

Asunción de los gastos por gestión inmobiliaria y de formalización del contrato por el arrendador persona jurídica

Posibilidad de elevar, con límites, la renta por obras de mejora efectuadas por el arrendador

Gastos generales a cargo del arrendatario si se pacta por escrito y se determina el importe anual de dichos gastos a la fecha del contrato. Dicho importe sólo podrá incrementarse, por acuerdo, anualmente, y nunca en un % superior al doble del que pueda incrementarse la renta. Se exceptúan de ello los impuestos

Coordinación judicial con servicios sociales y posible suspensión del proceso de desahucio por 1 mes en supuestos de vulnerabilidad (o de 3 meses si el demandante es persona jurídica)

3.2. Se anuncian más cambios.

- ✦ Elaboración de unos índices de referencia del precio del alquiler de vivienda, por la Administración General del Estado, existiendo la posibilidad de constituir sistemas de índices de referencia de carácter autonómico según competencias.
- ✦ Posibilidad de que la legislación sobre vivienda reconozca derechos de tanteo y retracto a favor de la Administración, cuando se vendan a un mismo comprador viviendas y locales, conjuntamente.
- ✦ Medidas para promover la oferta de vivienda en alquiler en relación con el “alquiler social o asequible” y posibles bonificaciones -a regular- para los bienes inmuebles de uso residencial destinados a alquiler de vivienda con renta limitada por una norma jurídica.
- ✦ La normativa que regule el depósito de fianzas determinará los datos que deberá aportar el arrendador, que incluirá cierta información mínima a los efectos de incrementar su control (identificación de las partes y sus domicilios, identificación de la finca y año de construcción, características y detalles del contrato, etc.).

Quedamos a disposición para cualquier aclaración o comentario que pudieran precisar en relación con estas novedades.

* * *