

## Novedades del real Decreto Ley de Medidas Urgentes en materia de vivienda y alquiler



BROSETA

**Miguel Navarro e Íñigo Arrese,**  
socio y abogado senior del área de  
Derecho Mercantil de BROSETA

**E**l pasado martes 18 de diciembre se publicó, en el Boletín Oficial del Estado, el Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler (en adelante, el "RDL21/2018").

Las novedades introducidas por el RDL21/18 sin duda van a tener un gran impacto en los contratos de arrendamiento de vivienda que se celebren a partir del 19 de diciembre, fecha de su entrada en vigor, y las futuras relaciones entre arrendadores y arrendatarios.

Las principales novedades introducidas en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos ("LAU"), son:

- Introducción de dos antiguas excepciones al régimen aplicable: se somete a la voluntad de las partes, y no a la LAU, aquellos contratos de arrendamiento de vivienda cuya superficie sea superior a 300 metros cuadrados y aquellos en los que la renta inicial en cómputo anual exceda

de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional. Dichas excepciones ya se preveían con anterioridad a la reforma operada en el año 2013.

- Plazos de duración mínima de los contratos de arrendamiento: la principal novedad es la ampliación de los plazos de duración mínima que diferirá en función si el arrendador es una persona física (5 años), o una persona jurídica (7 años). Los plazos anteriores se constituyen obligatorios para el arrendador y voluntarios para el arrendatario.

En relación al requisito de previa comunicación del arrendador al arrendatario para pedir la restitución por necesidades propias o familiares, la misma deberá realizarse al arrendatario con, al menos, dos meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar por parte del arrendador, y se introducen una serie de facultades a favor del arrendatario en caso que, producido el desalojo, la vivienda no fuera efectivamente ocupada por el arrendador en un plazo de 3 de meses.





Se amplía el plazo prórroga tácita una vez transcurridos los plazos mínimos y sin que conste denuncia en contrario por ninguna de las partes, artículo 10.1 LAU, aumentando la duración del contrato prorrogado en 3 años adicionales.

- Renta: En defecto de pacto expreso no se aplicará la revisión de rentas durante el plazo de duración del contrato. En caso contrario, si existiera pacto expreso pero no se estableciera una metodología concreta de cálculo, se revisará anualmente tomando por referencia el Índice de Garantía de Competitividad.

Se introduce como concepto nuevo definido en el artículo 18 LAU la "renta reducida", que será la que se encuentre por debajo de la establecida, para el conjunto del Estado y con carácter general, en la norma que regule el plan estatal de vivienda vigente, incluyendo un nuevo límite al incremento producido como consecuencia de la actualización anual de la renta, que no podrá exceder del resultado de aplicar la variación porcentual experimentada por el Índice de Precios al Consumo.

Los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato serán a cargo del arrendador, cuando este sea una persona jurídica, estableciendo como excepción cuando el arrendatario haya sido quien haya tenido la iniciativa de contratar estos servicios.

- Derecho de las partes: se introduce en el artículo 25.7 LAU la capacidad de ejercer el derecho de tanteo y retracto respecto

a la totalidad del inmueble, en favor del órgano que designe la Administración competente en materia de vivienda.

- Fianza y Garantías Adicionales: se mantiene con carácter general las cuantías de la Fianza Legal: una mensualidad para arrendamientos de vivienda y dos para arrendamientos de uso distintos de vivienda, si bien se limita la Garantía Adicional a un máximo de dos mensualidades en determinados contratos de arrendamiento de vivienda para contratos de arrendamiento de vivienda de hasta cinco años de duración, o de hasta siete años si el arrendador es persona jurídica.

Otras medidas introducidas por el RDL21/18:

Principales novedades introducidas en la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal ("LPH"):

- Incremento fondo de reserva: el mínimo pasa del 5% al 10% del presupuesto ordinario, letra f) art. Noveno.1. LPH.

- Ejecución obras accesibilidad universal: actuación que será obligatoria cuando las ayudas públicas a las que la comunidad pueda tener acceso alcancen el 75% del importe de las mismas. Letra B) art. Diez.1) LPH.

- Acuerdos Junta de Propietarios viviendas uso turístico: necesidad de mayoría cualificada necesaria de tres quintas partes del total de propietarios que representen, a su vez, tres quintas partes de



las cuotas de participación para que las comunidades de propietarios puedan limitar o condicionar el ejercicio de la actividad, o establecer cuotas especiales o incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda, en el marco de la normativa sectorial correspondiente. Artículo 12 LPH.

Modificación del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales:

- Repercusión del IBI: se exceptúa de la obligación de repercutir el Impuesto sobre Bienes Inmuebles al arrendatario cuando el arrendador sea un ente público en los supuestos de alquiler de inmueble de uso residencial con renta limitada por una norma jurídica.

- Bonificación cuota IBI: se habilita a los

ayuntamientos la posibilidad de establecer una bonificación de hasta el 95 % en la cuota del IBI para las viviendas sujetas a alquiler con renta limitada por una norma jurídica.

Modificación Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados:

- Exención ITP: para potenciar el mercado de los arrendamientos urbanos, se añade un apartado en artículo 45, para que quede exento del impuesto la suscripción de contratos de arrendamiento de vivienda para uso estable y permanente.

## Descubre la financiación más ventajosa para tus inversiones.

**afín** SGR

Línea bonificada del **Instituto Valenciano de Finanzas** con aval de afín-SGR.

Exclusiva para micropymes y pymes

- Desde el **0.8% de coste total anual**.
- Hasta **10 años de plazo con posibilidad de 2 años de carencia**.



**Llegar donde nadie más llega es nuestro mejor Aval**

[www.afinsgr.es](http://www.afinsgr.es)  
[info@afinsgr.es](mailto:info@afinsgr.es)  
 961 111 199

f t in