

Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler

El pasado 1 de marzo de 2019 se aprobó el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler (en adelante, el “**RDL 7/2019**”), cuya publicación en el BOE ha tenido lugar el pasado 5 de marzo de 2019. Este Real Decreto-ley, de plena aplicación desde el 6 de marzo de 2019, introduce importantes modificaciones en la regulación sustantiva del contrato de arrendamiento.

En concreto, se modifica la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos (en adelante, “**LAU**”), afectando la nueva regulación a las siguientes cuestiones:

- **Ámbito de Ley:** se mantiene la aplicación imperativa de los Títulos I y IV de la LAU, y la referencia a que los arrendamientos de vivienda se registrarán por los pactos, cláusulas y condiciones determinados por la voluntad de las partes, en el marco de lo establecido en el Título II de la LAU y, en su caso, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil. No obstante, se establecen dos excepciones en las que se aplicará preferentemente la voluntad de las partes frente a la regulación legal: los arrendamientos de viviendas 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 en cómputo anual y el arrendamiento corresponda a la totalidad de la vivienda. Es decir, se vuelve a la situación anterior a la reforma de 2013 (Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas).

Asimismo, dentro de las exclusiones del ámbito de aplicación de la LAU y, concreto, en la cesión temporal del uso que comporta la actividad de las viviendas de uso turístico, se suprime la limitación de que estas viviendas deban ser necesariamente comercializadas a través de canales de oferta turística y se remite específicamente a lo establecido en la normativa sectorial turística que resulte de aplicación.

- **Condición de arrendamiento de vivienda:** se elimina el apartado segundo del artículo 7 relativo a la exigencia de inscripción en el Registro de la Propiedad para que arrendamientos concertados sobre fincas urbanas surtan efecto frente a terceros que hayan inscrito su derecho.
- **Duración:** se recuperan los plazos establecidos con anterioridad a la reforma operada en 2013, e incluso se amplían. De esta manera, si la duración del arrendamiento es inferior a cinco años, llegado el día del vencimiento del contrato, este se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de cinco años, salvo que el arrendatario manifieste su voluntad de no renovar el contrato, con 30 días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de sus prórrogas. En el caso de que el arrendador sea una persona jurídica, estos plazos se amplían a siete años (lo cual constituye una novedad, dado que no se contemplaba en la situación previa a 2013).

- **Prórroga del arrendamiento:** a su vez, se modifica el artículo 9.3 de la LAU con respecto a la prórroga obligatoria. Así, se establece que una vez transcurrido el primer año de duración del contrato y siempre que el arrendador sea persona física (lo cual constituye una novedad, dado que no se contemplaba con anterioridad en la LAU), no se procederá a la prórroga obligatoria cuando, al tiempo de celebrarse el contrato, se hubiese hecho constar de forma expresa la necesidad del arrendador de ocupar la vivienda arrendada antes del transcurso de los cinco años, para destinarla a vivienda permanente para sí mismo, familiar de primer grado o cónyuge en supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial.

Para ejercer dicha potestad, el arrendador deberá comunicar la restitución de la vivienda al arrendatario, especificando dichas necesidades propias o familiares. La referida comunicación deberá realizarse con, al menos, dos meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar por parte del arrendador. Si se produce el desalojo y en el plazo de tres meses no tiene lugar la ocupación, el arrendatario podrá optar entre: (i) ser repuesto en el uso y disfrute de la vivienda por un nuevo período de cinco años (tanto para persona física como jurídica, lo cual es una novedad con respecto al derogado Real Decreto-ley 21/2018) con indemnización por los daños causados o; (ii) ser indemnizado con una cantidad equivalente a una mensualidad por cada año que quedara por cumplir hasta los 5 años.

En cuanto a la prórroga tácita reconocida en el artículo 10.1 de la LAU, si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos el plazo mínimo de cinco años de duración de aquel, o siete años si el arrendador es persona jurídica, ninguna de las partes ha notificado a la otra con, al menos, cuatro meses de antelación a aquella fecha, en el caso del arrendador, o dos meses en el caso del arrendatario, su voluntad de no renovar el contrato de arrendamiento, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años, con la finalidad de dotar al inquilino de una mayor estabilidad.

Se establece, asimismo, una nueva regulación de la resolución del derecho del arrendador en el artículo 13 de la LAU. Así, si durante los cinco primeros años, o siete años si el arrendador es una persona jurídica, el derecho del arrendador quedara resuelto por el ejercicio de un retracto convencional, sustitución fideicomisaria, enajenación forzosa derivada de ejecución hipotecaria, sentencia judicial o ejercicio de una opción de compra; el arrendatario tendrá derecho a continuar en el arrendamiento hasta cumplir los cinco o siete años, respectivamente. En contratos con una duración pactada mayor a los citados límites, si se produjera la resolución del derecho del arrendador por las circunstancias mencionadas pasados cinco o siete años de duración, se produciría la extinción del arrendamiento, a excepción de que el contrato hubiera accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad al derecho determinante de la resolución del derecho del arrendador. En este caso, continuará el contrato por la duración pactada.

- **Enajenación de vivienda arrendada:** con respecto a la enajenación de la vivienda arrendada, se modifica lo regulado en el artículo 14 de la LAU para recuperar en parte lo establecido con anterioridad a la reforma de 2013. Se establece que el adquirente de una vivienda arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador durante los cinco primeros años de vigencia del contrato, o siete años si el arrendador anterior fuese persona jurídica, aun cuando concurran en él los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria (“LH”).

Si se hubiera pactado una duración superior a cinco años, o siete si el arrendador anterior fuese persona jurídica, el adquirente quedará subrogado por la totalidad de la duración pactada, a excepción de que cumpla con los requisitos del artículo 34 de la LH. En ese caso, el adquirente sólo deberá soportar el arrendamiento durante el tiempo que reste para cumplir con un plazo de cinco o siete años, respectivamente, debiendo el vendedor de la vivienda indemnizar al arrendatario con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir.

Cuando las partes hubiesen estipulado que la enajenación de la vivienda extinguirá el arrendamiento, el adquirente sólo deberá soportar el arrendamiento durante el tiempo que reste para el transcurso del plazo de cinco años, o siete años si el arrendador anterior fuese persona jurídica.

Por último, se adapta la redacción del artículo 16.4 de la LAU a los plazos antes mencionados, quedando fijado que en arrendamientos cuya duración inicial sea superior a cinco años, o siete años si el arrendador es persona jurídica, las partes podrán pactar; (i) que no haya derecho de subrogación en caso de fallecimiento del arrendatario, cuando este tenga lugar transcurridos los cinco primeros años de duración del arrendamiento, o los siete primeros años si el arrendador es persona jurídica o; (ii) que el arrendamiento se extinga a los cinco años cuando el fallecimiento se hubiera producido con anterioridad, o a los siete años si el arrendador es persona jurídica. Asimismo, se establece que no se podrá pactar la renuncia al derecho de subrogación cuando las personas que pudieran ejercitar dicho derecho se encuentren en situación de especial necesidad y afecte a menores de edad, personas con discapacidad o mayores de 65 años (lo cual es una novedad con respecto al derogado Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler).

- **Renta:** con respecto a la revisión de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda recogida en el artículo 18 de la LAU, se incluye 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 (“IPC”) para todos los contratos de arrendamiento de vivienda. Este límite ya se encontraba recogido en el Decreto-ley 21/2018, pero solo se aplicaba a los contratos que el propio Decreto-ley 21/2018 denominaba de “renta reducida”, dentro de los límites temporales previstos en el mismo. No obstante, el RDL 7/2019 no contiene remisión alguna a dicha limitación de aplicación, por lo que el límite del incremento de la renta se extiende a todos los contratos de arrendamiento de vivienda.
- **Obras de mejora:** la reforma del RDL 7/2019 introduce la no elevación de la renta por obras de mejora en los primeros cinco o siete años. Solamente en el caso de que transcurridos cinco años de duración del contrato, o siete años si el arrendador es persona jurídica, el arrendador tendrá derecho, salvo pacto en contrario, a elevar la renta anual en la cuantía que resulte de aplicar al capital invertido en la mejora, el tipo de interés legal del dinero en el momento de la terminación de las obras incrementado en tres puntos, sin que pueda exceder el aumento del veinte por ciento.

Asimismo, se introduce en el artículo 19 el apartado 4, en virtud del cual, sin perjuicio de lo dispuesto en los tres apartados anteriores del artículo 19 y en el artículo 22 de la LAU, en cualquier momento desde el inicio de la vigencia del contrato de arrendamiento y previo acuerdo entre las partes, podrán realizarse obras de mejora en la vivienda arrendada e incrementarse la renta del contrato, sin que ello implique; (i) la interrupción del periodo de prórroga obligatoria establecido en el artículo 9 de la LAU o; (ii) de la prórroga tácita a que se refiere el artículo 10.1 o; (iii) un nuevo inicio del cómputo. En todo caso, el alcance de las obras de mejora deberá ir más allá del cumplimiento del deber de conservación por parte del arrendador al que se refiere el artículo 21 de la LAU.

- **Gastos:** en el artículo 20.1 de la LAU, se introduce que los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato serán a cargo del arrendador cuando éste sea persona jurídica. Asimismo, se amplía a los cinco primeros años de vigencia del contrato, o siete si el arrendador fuese persona jurídica, el plazo previsto en el artículo 20.2 durante el cual, la suma que el arrendatario deba abonar por los gastos generales del inmueble, servicios, cargas y responsabilidades no susceptibles de individualización (excluidos los tributos), sólo podrá incrementarse por acuerdo entre las partes y nunca en un porcentaje superior al doble de aquel en el que puede incrementarse la renta.
- **Derecho de las partes:** se introduce en el artículo 25.7 de la 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:** aunque con carácter general se mantiene la fianza obligatoria de un mes para arrendamientos de vivienda y dos para arrendamientos de uso distinto de vivienda, se establece una cuantía máxima para las garantías adicionales (en forma de fianzas voluntarias, avales bancarios o cualquier otra) de determinados contratos de arrendamiento de vivienda, que no podrán superar dos mensualidades de renta para contratos de arrendamiento de vivienda de hasta cinco años de duración, o de hasta siete años si el arrendador es persona jurídica.
- **Aplicación a contratos vigentes:** la Disposición Transitoria Primera del RDL 7/2019 establece, con carácter general, que los contratos firmados anteriormente continuarán rigiéndose por lo establecido en el régimen jurídico que les era de aplicación aunque, si las partes así lo acuerdan y no resulte contrario a las previsiones legales, podrán adaptarse a la nueva regulación. Es decir, en ausencia de pacto, el contrato seguirá rigiéndose por la legislación anterior (que resulta, con carácter general, más favorable para el arrendador).

Por su parte, el título II del RDL 7/2019 introduce diversas modificaciones en el régimen de propiedad horizontal. Entre las cuestiones más relevantes reguladas cabe destacar las siguientes:

- **Obras de mejora de la accesibilidad:** con objeto de impulsar la realización de obras de mejora de la accesibilidad se incrementa hasta el 10% del último presupuesto ordinario la cuantía del fondo de reserva de las comunidades de propietarios y se establece la posibilidad de que tales recursos se destinen a la realización de las obras obligatorias de accesibilidad previstas en la Ley de Propiedad Horizontal en su artículo 10.
- **Obras de accesibilidad universal:** se extiende la obligación de realizar tales obras a aquellos supuestos en los que las ayudas públicas a las que la comunidad de propietarios pueda tener acceso alcancen el 75% del importe de las mismas.
- **Viviendas de uso turístico:** se recoge una reforma del régimen de propiedad horizontal que incluye la 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 turística, para establecer cuotas especiales o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda, en el marco de la normativa sectorial correspondiente.

Por último, el título IV, que recoge las medidas en materia económica y fiscal, incluye en primer lugar; (i) la modificación del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales y, en segundo lugar; (ii) se introduce una exención para determinados arrendamientos de vivienda en la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre (en adelante, “LITPAJD”). Entre las cuestiones más relevantes reguladas por el RDL 7/2019 cabe destacar las siguientes:

- **Repercusión del IBI:** se exceptúa de la obligación de repercutir el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (“IBI”) 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.
- **Exención ITP:** para potenciar el mercado de los arrendamientos urbanos, se añade un apartado en el artículo 45 de la LITPAJD, para que quede exento del impuesto la suscripción de contratos de arrendamiento de vivienda para uso estable y permanente.

Si desea más información sobre estos temas o cualquier otro asunto relacionado, puede ponerse en contacto con el equipo de profesionales del área de Derecho Mercantil de BROSETA.

Equipo Mercantil. Principales contactos



Carlos Gutiérrez Garzón | Socio
Derecho Bancario y Financiero
Área Mercantil
cgutierrez@broseta.com



Joaquín Giráldez Quiroga | Socio
Derecho Mercantil
Área Mercantil
jgiralde@broseta.com



Íñigo Arrese Zamácola | Abogado
Derecho Inmobiliario
Área Mercantil
iarrese@broseta.com



Carmen March Ortí | Socio
Derecho Mercantil
Área Mercantil
cmarch@broseta.com



Madrid. Goya, 29. 28001. T. +34 914 323 144

Valencia. Pascual y Genís, 5. 46002. T. +34 963 921 006

Lisboa. Av. António Augusto Aguiar, 15. 1050-012. T. +351 300 509 035

Zúrich. Schützengasse 4, 8001. T. +41 44 520 81 03

Firma miembro de la Red Legal Iberoamericana



Aviso legal

Esta publicación tiene carácter meramente informativo. La recepción de la misma no pretende crear ni implica una relación abogado / cliente. Si no desea recibir información de BROSETA, por favor, envíe un correo a mercantil@broseta.info, indicando en el asunto BAJA INFO PRIVACIDAD, IT Y ENTORNOS DIGITALES.

© BROSETA 2019. Todos los derechos reservados.