

# Modificaciones introducidas por Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler

## Enrique Isla Álvarez de Tejera

Socio coordinador del Área de Inmobiliario y Urbanismo de GA\_P

## Ramón Martín-Ambrosio

Abogado del Área de Inmobiliario de GA\_P

---

*Con fecha 18 de diciembre de 2018 se ha publicado en el BOE el Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler (el “Decreto”) que entrará en vigor para los contratos celebrados a partir del 19 de diciembre de 2018.*

*El decreto deberá convalidarse por el Congreso en el plazo máximo de 30 días desde su publicación. En caso contrario, el Decreto quedaría sin efecto una vez cumplido dicho plazo.*

*Resumimos a continuación las principales disposiciones del Decreto:*

## En materia de arrendamientos de vivienda

### 1. Ampliación del plazo para prórroga obligatoria.

Se amplía el plazo mínimo de tal manera que, si llegada la fecha del vencimiento del contrato el arrendatario no ha manifestado lo contrario, el arrendador estará obligado a soportar prorrogas anuales hasta que el arrendamiento alcance la duración mínima:

- a) de **cinco años**, si el arrendador es persona física.
- b) de **siete años**, si el arrendador es persona jurídica.

Anteriormente el plazo era de **tres años** cualquiera que fuera el arrendador.

*Advertencia legal:* Este análisis sólo contiene información general y no se refiere a un supuesto en particular. Su contenido no se puede considerar en ningún caso recomendación o asesoramiento legal sobre cuestión alguna.

*N. de la C.:* En las citas literales se ha rectificado en lo posible —sin afectar al sentido— la grafía de ciertos elementos (acentos, mayúsculas, símbolos, abreviaturas, cursivas...) para adecuarlos a las normas tipográficas utilizadas en el resto del texto.

## 2. Ampliación del plazo de prórroga tácita

Se amplía el plazo para el caso en que, tras el periodo de prórroga obligatoria, ni el arrendador o el arrendatario manifiesten su voluntad de no renovarlo, de tal manera que el contrato quedará prorrogado por un nuevo plazo de **tres años**.

Anteriormente el plazo de la prórroga tácita era de **un año**.

## 3. Límites a la actualización de la renta en contratos de renta reducida

En los contratos de arrendamiento de renta reducida (entendiéndose por tal la que se encuentre por debajo de la establecida, para el conjunto del Estado y con carácter general, en el Real Decreto que regule el plan estatal de vivienda vigente a los efectos de tener habilitada la posibilidad de acogerse a algún programa de ayudas al alquiler) durante el plazo mínimo obligatorio el incremento producido como consecuencia de la actualización anual de la renta no podrá exceder del resultado de aplicar la variación porcentual experimentada por el Índice Precios al Consumo a fecha de cada revisión.

Anteriormente **no existía ninguna limitación** en este sentido

## 4. Posibilidad de realización de obras de mejora antes del plazo mínimo

Se establece que, en cualquier momento desde el inicio de la vigencia del contrato de arrendamiento y previo acuerdo entre arrendador y arrendatario, podrán realizarse obras de mejora en la vivienda arrendada e incrementarse la renta del contrato, sin que:

- a) interrumpa el periodo de prórroga obligatoria o de prórroga tácita
- b) implique un nuevo inicio del cómputo de tales plazos.

Anteriormente **no existía ninguna previsión al respecto**, pero podía pactarse.

## 5. Cargo al arrendador de gastos de gestión inmobiliaria y formalización

Se establece por Ley que los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato serán a cargo del arrendador, cuando este sea persona jurídica, exceptuando aquellos servicios que hayan sido contratados por iniciativa directa del arrendatario.

Anteriormente **no existía esta disposición imperativa** por lo que podía pactarse libremente.

## 6. Posible derecho de tanteo y retracto a favor de la administración

Se establece que, en los supuestos en que se excluye el derecho de adquisición preferente (venta conjunta con las restantes viviendas o locales propiedad del arrendador o venta conjunta por distintos propietarios a un mismo comprador de totalidad pisos y locales) la legislación sobre vivienda podrá establecer un derecho de tanteo y retracto, respecto a la totalidad del inmueble, en favor del órgano que designe la Administración competente en materia de vivienda.

Anteriormente **no existía ninguna previsión al respecto** de esta posibilidad.

## 7. Limitación de la cuantía de garantías adicionales a la fianza

Se fija en dos mensualidades de renta la cuantía máxima de las garantías adicionales a la fianza que pueden exigirse al arrendatario de vivienda, ya sea a través de depósito o de aval bancario, y salvo que se trate de contratos duración superior a **5 años** si el arrendador es persona física y **7 años** si el arrendador es persona jurídica.

Anteriormente las garantías adicionales se regían por **la libertad de pacto** entre las partes.

## 8. Exclusión de los arrendamientos de viviendas suntuosas

Se establece que los contratos de arrendamiento de viviendas cuya superficie sea superior a 300 m<sup>2</sup> o en los que la renta inicial en cómputo anual exceda de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional en cómputo anual, se regirán por la voluntad de las partes y solo supletoriamente por lo dispuesto en el Título II Ley 29/1994.

Anteriormente, estos arrendamientos, como los de cualquier vivienda se regían por la voluntad de las partes **en el marco imperativo** señalado por el Título II Ley 29/1994.

## 9. Exclusión de las viviendas de uso turístico

Se excluyen del ámbito de aplicación de la LAU 29/1994, la cesión temporal del uso que comporta la actividad de las denominadas viviendas de uso turístico, remitiendo específicamente a lo establecido en la normativa sectorial turística aplicable.

Anteriormente la exclusión dependía de comercializarse por canales de oferta turística.

## Otras materias

### 10. Modificación de la Ley de Propiedad Horizontal

Se introducen modificaciones en el régimen de propiedad horizontal con objeto de impulsar la realización de obras de mejora de la accesibilidad.

1. Se incrementa hasta el 10% del último presupuesto ordinario la cuantía del fondo de reserva de las comunidades de propietarios.
2. Se extiende la obligación de realizar obras de accesibilidad en aquellos supuestos en los que las ayudas públicas a las que la comunidad pueda tener acceso alcancen el 75% del importe de las mismas.

Se recoge la mayoría cualificada necesaria para que las comunidades de propietarios puedan limitar o condicionar las viviendas de uso turístico

### 11. Reforma del procedimiento de desahucio de Hogares vulnerables

Se incorpora una modificación del procedimiento de desahucio de vivienda cuando afecte a hogares vulnerables, estableciendo que la determinación de la situación de vulnerabilidad producirá la suspensión del procedimiento hasta que se adopten las medidas que los servicios sociales estimen oportunas por un plazo máximo de un mes, o de dos meses cuando el demandante sea persona jurídica.

## Régimen transitorio

Como se indicaba al principio de este informe, las modificaciones introducidas por el presente Real Decreto Ley, solo se aplicarán a los contratos que se formalicen desde su entrada en vigor, es decir, desde el 19 de diciembre 2018.

Los contratos celebrados con anterioridad a esta fecha seguirán rigiéndose por la normativa vigente a la fecha de su celebración.