

CIRCULAR 106/18

ASUNTO: REAL DECRETO LEY 21/2018 DE 14 DE DICIEMBRE, DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA Y ALQUILER (BOE 304, de 18-12-20189)

Estimados compañeros:

Le informamos sobre el Real Decreto-Ley 21/2018, de 14 de diciembre (BOE nº 304, de 18 de diciembre), de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, y cuyo contenido le detallamos a continuación:

MEDIDAS RELACIONADAS CON EL ALQUILER DE VIVIENDAS

• **Entrada en vigor. Contratos afectados.**

Esta disposición entra en vigor el miércoles 19 de diciembre de 2018. Por ello, afecta a los contratos que se firmen a partir de esa fecha. No afecta a los contratos anteriores, estén dentro del periodo de duración pactado por los contratantes (de hasta 3 años de duración) o estén en la prórroga posterior (de 1 año). La reforma admite, sin embargo, que las partes puedan adaptarse al régimen jurídico previsto en este Real Decreto ley si así lo acuerdan y no resulta contrario a la ley.

• **Duración mínima y prórroga.**

Sin perjuicio de que la duración del contrato será libremente pactada por las partes, siempre que el destino primordial de la vivienda sea el de satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario, el plazo mínimo de duración del contrato, obligatorio para el arrendador, será de hasta 5 años (según la ley vigente ese plazo era de hasta 3 años). Pero si el arrendador de la vivienda destinada a ese uso es una persona jurídica, el plazo mínimo será de hasta 7 años. Hemos de entender que esta previsión no afecta a las entidades sin personalidad jurídica propia, como – por ejemplo-- las comunidades de bienes o de propietarios. Acabado el plazo del contrato, habrá una prórroga de 3 años (Según la ley vigente era de 1 año). La redacción del R. Decreto Ley es equívoca porque parece que la prórroga es por 3 años, sin que al final de cada año de la prórroga se plantee la posibilidad de no mantener la misma. Sin embargo, a la vista de lo que se indica sobre la actualización de la fianza, podríamos interpretar que esa prórroga será de hasta 3 años (pudiendo acabar al fin de cada uno de esos 3 años).

• **Gastos de contrato.**

Si el arrendador es una persona jurídica, los gastos de formalización del contrato serán a cargo del arrendador; no del inquilino o arrendatario. No obstante lo indicado, los servicios contratados por iniciativa directa del arrendatario serán a cargo de éste. Si el arrendador es una persona física no se indica cómo proceder, por lo que se podrá pactar libremente quien deberá pagarlos, igual que hasta la fecha.

• **Fianza y garantías adicionales.**

En los casos de contrato de arrendamiento de vivienda (destinada a satisfacer la necesidad primordial de vivienda del arrendatario) la fianza que se deberá pagar, al celebrar el contrato, consistirá en una cantidad equivalente a 1 mes de renta. Durante los 5 primeros años de duración del contrato (o durante los 7 primeros años, si el arrendador fuese persona jurídica), la fianza no se tendrá que actualizar; pero cada vez que el arrendamiento se prorrogue, el arrendador le podrá exigir que la fianza se actualice hasta hacerse

igual a una mensualidad de la renta que esté vigente en ese momento. Aparte de ello, se podrá pactar cualquier otro tipo de garantía adicional a la fianza en metálico. Si es un arrendamiento de vivienda (en contratos de hasta 5 años de duración, o de hasta 7 años si el arrendador fuese persona jurídica), el valor de esa garantía adicional no podrá exceder de dos meses de renta, lo cual parece excluir la posibilidad de exigir otro tipo de garantías adicionales, como los avales, según se desprende de la Exposición de Motivos (Apartado II).

- **Precios de alquiler.**

El Real Decreto Ley no establece límites al precio del alquiler de las viviendas. Da a entender que se hará más adelante, porque modifica la ley para que los Ayuntamientos puedan bonificar (en hasta un 95%), la cuota íntegra del IBI de las viviendas destinadas a alquiler que queden sujetas a una normativa que establezca la renta máxima del contrato de arrendamiento; pero ese límite no se establece en esta reforma.

- **Desahucios por impago. Lanzamientos.**

Según el Real Decreto-Ley, en los juicios por impago del alquiler, el Juzgado deberá cumplir un trámite antes de llevar a cabo la desocupación de la vivienda. Ese trámite se dará en el requerimiento de pago que haga el Juzgado, que deberá informar al demandado de la posibilidad de que acuda a los Servicios Sociales correspondientes para comunicar su situación de vulnerabilidad. Si estos aprecian esa vulnerabilidad, deberán comunicárselo al juzgado, que deberá suspender el procedimiento hasta que se adopten las medidas que los servicios sociales estimen oportunas. La suspensión será como máximo de 1 mes, a contar desde que se reciba la comunicación de los Servicios Sociales, o de 2 meses, si quien presentó la demanda es una persona jurídica. Esos plazos serán de aplicación tanto en los desahucios por falta de pago, como en los de expiración del plazo del arriendo. Una vez adoptadas las medidas (o transcurrido el plazo), se levantará la suspensión y continuará el procedimiento judicial. Debemos entender que estas medidas se deberán aplicar tanto en el caso del impago de contratos anteriores a la reforma legal, como en los posteriores a la misma. También en los procedimientos que tengan sentencia y se pretenda el desalojo después de entrar en vigor esta reforma legal.

- **ITP del arrendamiento de viviendas.**

El Real Decreto Ley establece una exención de pago del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados correspondiente al contrato de arrendamiento que hasta ahora tenía que pagar el arrendatario. Esta exención es aplicable a los arrendamientos de vivienda cuyo destino primordial sea el de satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario.

- **Alquiler turístico en una Comunidad.**

Se modifica la LPH para dar la posibilidad de que la Junta de la Comunidad, por una mayoría cualificada de 3/5 partes de los copropietarios que a su vez representen las 3/5 partes de las cuotas de participación, pueda adoptar un acuerdo que limite o condicione el ejercicio de la actividad del alquiler turístico de viviendas en esa Comunidad. La norma dice que ese acuerdo no sería retroactivo.

Atentamente.

VºBº

EL PRESIDENTE



Rafael Trujillo Marlasca



EL SECRETARIO



Juan Antonio Fernández Estudillo