

Nota

Nota sobre el nuevo Real Decreto-Ley de Medidas Urgentes para atender a la emergencia social en materia de vivienda

5 de marzo de 2019

El pasado 1 de marzo de 2019 se aprobó en el Consejo de Ministros, el nuevo Real Decreto-Ley de Medidas Urgentes para atender a la emergencia social en materia de vivienda (de ahora en adelante el “**Decreto-Ley**”).

La aprobación de este nuevo cuerpo normativo, que entrará en vigor el 6 de marzo de 2019 en el Boletín Oficial del Estado (“**BOE**”), conlleva una serie de modificaciones al actual régimen de la *Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos* (“**LAU**”), que a continuación se resumen:

Duración de los contratos de arrendamiento de vivienda

- > Se **amplía la prórroga obligatoria de 3 a 5 años**, si el arrendador es **persona física**, o a **7 años**, si es **persona jurídica**.
- > Se **amplía la prórroga tácita**, si ninguna de las partes manifiesta su voluntad de resolver el contrato transcurridos los 5 o 7 primeros años, de **1 a 3 años**.
- > Se **amplía también de 30 días a 2 meses** el plazo de **preaviso** para no prorrogar el contrato para el **arrendatario** y a **4 meses** para el **arrendador**.

Renta y garantías

- > **Indexación** de las **subidas** de la renta durante el contrato al Índice de Garantía de Competitividad (IGC) a falta de acuerdo expreso en cuanto a la metodología; 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 de Precios al Consumo (“IPC”) a fecha de cada actualización.
- > Favoreciéndose, sin embargo, el acuerdo entre las partes para la realización de mejoras durante la vigencia del contrato, permitiéndose en este supuesto el incremento de la renta durante el resto del contrato.
- > Las **garantías adicionales** quedan limitadas a **2 meses**.



Subrogación

- > Se prevé la posibilidad de **subrogación** en el supuesto de **fallecimiento del arrendatario**, en favor de **menores, discapacitados o mayores de 65 años**.

Tanteo y retracto

- > En el supuesto de **venta conjunta** de un inmueble con viviendas arrendadas se establece un derecho de **adquisición preferente** a favor de las **Administraciones Públicas**.

Publicidad frente a terceros

- > Los contratos **no inscritos en el Registro de la Propiedad** volverán a tener **efectos frente a terceros** durante los cinco primeros años de vigencia del contrato, o siete años si el arrendador anterior fuese persona jurídica (vinculando a los terceros adquirientes que pretendan comprar una vivienda arrendada).

Gastos de formalización

- > Se establece que los gastos de gestión **inmobiliaria y formalización** corresponderán al **arrendador**, cuando este sea **persona jurídica**.

Aspectos tributarios

- > La nueva normativa prevé la posibilidad de que los ayuntamientos puedan implementar un gravamen en el IBI de la vivienda vacía o bonificar en el IBI la vivienda protegida en arrendamiento.
- > Se **elimina** también el Impuesto de **Transmisión Patrimonial** para los arrendamientos de **vivienda habitual**.

Viviendas de Uso Turístico

- > Se amplía la exclusión del artículo 5 e) de la LAU quedando reguladas todas las viviendas de uso turístico por la normativa sectorial turística de cada comunidad autónoma.
- > Se permite que una mayoría de **3/5 de las comunidades de propietarios** puedan:
 - (i) limitar las viviendas de uso turístico, o asignarles **mayores gastos comunes**, con un incremento máximo de un **20%**.
 - (ii) **limitar o condicionar el ejercicio de la actividad** de alquiler turístico o fijar unas determinadas condiciones para su ejercicio, con el fin de dotar a los vecinos de instrumentos para facilitar la convivencia y decidir sobre las actividades que tienen lugar en su comunidad.

Propiedad Horizontal

- > Se obliga a los edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal a la realización de obras y actuaciones de accesibilidad, con independencia de la cuantía de las mismas, si existe ayuda pública de al menos el 75% del coste. Adicionalmente, se establece la necesidad de elevar y destinar el fondo de reserva de la comunidad de propietarios a sufragar inversiones de accesibilidad.

Índice estatal de referencia del precio del alquiler de vivienda

- > Para la implementación de medidas que favorezcan la información, la transparencia, las políticas de vivienda o fiscales, se prevé la creación, en un plazo de 8 meses desde la entrada en vigor del Decreto-Ley, de un **índice estatal de referencia del precio del alquiler de vivienda**.

Una vez expuestas las principales modificaciones del **Decreto-Ley**, recordamos que este deberá, ser **convalidado**, en un plazo de 30 días hábiles, por la Diputación Permanente del Congreso de los Diputados, a causa de la disolución de las Cortes fruto de la convocatoria de elecciones para el próximo el 28 de abril.

Para su información y conocimiento, puede consultar el Decreto-Ley en el siguiente [enlace](#)

Para más información, puede contactar con:

[José Luis Aguilar](#)
joseluis.aguilar@AndersenTaxLegal.es

[Arnau Galera](#)
arnau.galera@AndersenTaxLegal.es