

CLAVES DEL DEROGADO REAL DECRETO SOBRE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA Y ALQUILER

I. INTRODUCCIÓN

El pasado 19 de diciembre entró en vigor el Real Decreto Ley 21/2018, de 14 de diciembre, de Medidas Urgentes en materia de vivienda y alquiler. Esta ley contempla importantes reformas en materia de arrendamientos urbanos, propiedad horizontal, fiscalidad relacionada con la vivienda y alquiler y el proceso de desahucio de vivienda.

La creación de la presente ley obedece a los pocos resultados que ofreció la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas del año 2013, en relación al incremento de la oferta de vivienda y la moderación de los precios, situando al arrendatario de una vivienda como residencia habitual en una posición de debilidad.

En este contexto, el Estado se ha propuesto reforzar la cooperación con las Administraciones territoriales adoptando una serie de medidas que contribuyan a mejorar el marco normativo para aumentar la oferta de vivienda en alquiler, equilibrando la posición jurídica del propietario y el inquilino con el fin de garantizar el ejercicio del derecho constitucional a la vivienda.

II. MOTIVOS QUE JUSTIFICAN LA CREACIÓN DEL REAL DECRETO LEY 21/2018

Podemos destacar que son cinco los motivos que justifican las medidas tomadas en el Real Decreto Ley 21/2018:

- El primero de los motivos en los que se apoya el presente Real Decreto Ley es la grave situación de vulnerabilidad económica y social en la que se encuentra un gran número de familias y hogares para hacer frente a los pagos de una vivienda en el mercado.

El precio de los alquileres se ha incrementado en los últimos años en más de un 15% y, en algunas localizaciones, el incremento duplica el registro en el conjunto de España.

La pretensión de la reforma es que el arrendamiento sea una alternativa real al dominio y no residual como lo es actualmente.

-
- En segundo lugar, se observa que el incremento de los precios del mercado de la vivienda ha sido particularmente intenso en entornos territoriales de fuerte dinámica inmobiliaria caracterizados por una mayor actividad turística desarrollada sobre el parque de viviendas existentes.

Si se analiza la evolución de los precios en los últimos años, las provincias en las que los precios de la vivienda se han incrementado con mayor intensidad han sido Madrid, Barcelona, Las Palmas, Baleares, Málaga y Santa Cruz de Tenerife. No cabe duda de que, aunque pueden existir diversos factores que expliquen este incremento de precios, el fenómeno creciente del alquiler turístico de vivienda a través de plataformas incide en un contexto en el que la demanda de vivienda en alquiler está creciendo notablemente.

- El siguiente motivo que justifica la creación del presente Real Decreto Ley es la escasez del parque de vivienda social. España ofrece cobertura a menos del 2,5% de los hogares, una cifra que contrasta con los porcentajes superiores al 15% registrados en países como Francia, Reino Unido, Suecia, Países Bajos, Austria o Dinamarca.

En este escenario, el Real Decreto Ley pretende revertir la dinámica que dificulta el desarrollo de promociones de vivienda en alquiler social por parte de las distintas Administraciones Públicas, con objeto del cumplimiento efectivo del derecho constitucional a la vivienda, especialmente necesario para aquellas personas que tienen más dificultades para acceder al mercado por sus escasos medios económicos.

- El cuarto motivo lo tenemos que poner en relación con estas situaciones de especial vulnerabilidad de las que hemos hablado con anterioridad. Después de años de crisis económica caracterizada por una intensa precarización del empleo se formula la siguiente medida.

El número de desahucios vinculados a contratos de alquiler está creciendo a un ritmo anual próximo al 5%. Ante esta situación, se pretende adoptar medidas para corregir los efectos de la reforma practicada en la regulación de los contratos de arrendamientos en 2013, ampliando los plazos legales e introduciendo mecanismos que sirvan para responder a la situación que viven los hogares más vulnerables.

- Finalmente, el quinto motivo se ampara en la necesidad de responder desde el ámbito de la vivienda a las deficiencias en materia de accesibilidad que sufren diariamente las personas con discapacidad y movilidad reducida, y más, cuando nos encontramos en un contexto demográfico marcado por un envejecimiento de la población.

III. REFORMAS QUE INTRODUCE EL REAL DECRETO LEY 21/2018

- Reforma de la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda.

En este aspecto se modifica la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos entre las que destaca la extensión de los plazos de la prórroga obligatoria y la prórroga tácita de los contratos de arrendamiento de vivienda.

De esta manera, se establece en cinco años el periodo de prórroga obligatoria, salvo en caso de que el arrendador sea persona jurídica, supuesto en que se fija un plazo de siete años.

En cuanto a la prórroga tácita se establece que una vez transcurrido el periodo de prórroga obligatoria, si no existe comunicación de alguna de las partes en la que se establezca la voluntad de no renovarlo, se prorrogará el contrato durante tres años más.

- Reforma que incide en el momento de la suscripción de los contratos de arrendamiento

Por un lado, se fija en dos mensualidades de renta la cuantía máxima de las garantías adicionales a la fianza que pueden exigirse al arrendatario, ya sea a través de depósito o aval bancario, y salvo que se traten de contratos de larga duración.

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

- Exclusión del ámbito de aplicación de la Ley de Arrendamientos urbanos de la cesión temporal del uso que comporta la actividad de las denominadas viviendas de uso turístico.

Se suprime la limitación de que éstas deban ser comercializadas a través de canales de oferta turística y con una remisión a lo establecido en la normativa sectorial turística que resulte de aplicación.

- Reforma en el régimen de propiedad horizontal con objeto de impulsar la realización de obras de mejora de la accesibilidad.

En primer lugar, 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 segundo lugar, se extiende la obligación de realizar tales 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.

En tercer lugar, en materia de viviendas de uso turístico se recoge una reforma del régimen de propiedad horizontal que explicita la mayoría cualificada necesaria 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.

- Reforma del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales. Medidas económicas y fiscales en materia de vivienda y alquiler.

Primero, se exceptúa de la obligación de repercutir el impuesto 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.

Segundo, se modifica la regulación del recargo previsto para los inmuebles de uso residencial desocupados con carácter permanente, mediante su remisión a la correspondiente normativa sectorial de vivienda, autonómica o estatal, al objeto de que pueda ser aplicado por los ayuntamientos mediante la aprobación de la correspondiente ordenanza fiscal.

Tercero, se crea una bonificación potestativa de hasta el 95% para los inmuebles destinados a alquiler de vivienda con renta limitada por una norma jurídica.

Cuarto, la ampliación del ámbito de las inversiones financieramente sostenibles para acoger la posibilidad de realizar actuaciones en materia de vivienda por parte de las Entidades Locales.

- Reforma de procedimiento de desahucio de vivienda.

En este sentido se modifica la Ley 1/2000 de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil, introduciéndose la obligación de que en el requerimiento de pago al demandado, se le informe de la posibilidad de acudir a los servicios sociales a efectos de que puedan

apreciar la posible situación de vulnerabilidad. En caso de que la Administración competente apreciase indicios de dicha situación, se notificará al órgano judicial inmediatamente, suspendiendo el procedimiento hasta que se adopten las medidas que los servicios sociales estimen oportunas, durante un plazo máximo de suspensión de un mes o de dos meses si el demandante es una persona jurídica.

Esta reforma se hace extensible a los procedimientos de ejecución hipotecaria, exigiendo que en el Auto que despacha ejecución se efectúen las mismas indicaciones que acabamos de nombrar.

Por otro lado, lo anteriormente expuesto se aplica igualmente a los supuestos que se traten de vivienda habitual, que con carácter previo al lanzamiento, se ha tenido que proceder en los mismos términos, esto es, haberse cumplido lo establecido respecto de la información al demandado de la posibilidad de acudir a los servicios sociales si se encuentra en situación de vulnerabilidad.

IV. DISPOSICIÓN ADICIONAL, DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y DISPOSICIONES FINALES.

El presente Real Decreto Ley, en su Disposición Adicional recoge un mandato al Ministerio de Fomento con el fin de dinamizar la oferta de vivienda en alquiler, se encomienda al Ministerio un conjunto de acciones a realizar para ello, como la negociación con las administraciones sectorialmente competentes, utilizando todos los instrumentos a su disposición.

En cuanto a la disposición transitoria primera establece que los contratos de arrendamiento suscritos con anterioridad a la entrada en vigor del Real Decreto Ley continuarán rigiéndose por lo establecido en el régimen jurídico que les era de aplicación. Y la disposición transitoria segunda establece un periodo de tres ejercicios presupuestarios para que las comunidades de propietarios se adapten a la nueva cuantía del fondo de reserva.

Por último, su disposición final primera establece los títulos competenciales que amparan al Estado para dictar normas en las distintas materias, y las disposiciones finales segunda y tercera habilitan el desarrollo reglamentario y establecen la fecha de entrega en vigor de la norma siendo el día siguiente al de su publicación en el BOE, 19 de diciembre de 2018.

Carlota García

Abogada en DJV Abogados