

CUESTIONES CLAVE DEL NUEVO REAL DECRETO SOBRE LA VIVIENDA Y ALQUILER

El Gobierno, en el Consejo de Ministros celebrado el 1 de marzo, ha aprobado el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, publicado en el B.O.E. el día 5 de marzo y con entrada en vigor al día siguiente de su publicación. Dentro del paquete de medidas sobre la materia que el Real Decreto introduce, podemos destacar las siguientes:

Nuevos plazos de prórroga obligatoria y tácita en los alquileres

En aras de dotar al arrendatario de una mayor seguridad jurídica y de mayor estabilidad en el arriendo, la nueva regulación introduce modificaciones en cuanto al plazo de duración de los contratos, ampliándose la prórroga obligatoria de tres a cinco años, si el arrendador es persona física y a siete años si es persona jurídica.

También se amplía la prórroga tácita de uno a tres años, de manera que, si ninguna de las partes manifiesta su voluntad de dar por finalizado el arrendamiento, con cuatro meses de antelación a la finalización de los cinco o siete años en el caso del arrendador y con dos meses de antelación en el caso del inquilino – plazo de preaviso que también se amplía, antes treinta días -, el contrato se prorrogará tácitamente por tres años.

Conforme a la anterior regulación cabía la posibilidad de exceptuar la aplicación de la prórroga obligatoria si el arrendador, una vez transcurrido el primer año de duración del contrato, comunicaba al arrendatario su necesidad de la vivienda, con al menos dos meses de antelación, para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial. Sin embargo, el Real Decreto-Ley incluye como condición para exceptuar la aplicación de la referida prórroga obligatoria que dicha necesidad se ponga de manifiesto de forma expresa en el contrato de arrendamiento.

Otras de las novedades que incluye la nueva regulación es que los contratos de arrendamiento que no estén inscritos en el Registro de la Propiedad vuelven a tener efectos frente a terceros, así, en el caso de que la vivienda arrendada se enajene, el adquirente quedará subrogado en los derechos y obligaciones dimanantes del contrato de arrendamiento.

Protección para personas en situaciones de vulnerabilidad

Por otro lado, el Real Decreto Ley incluye determinadas medidas a fin de dotar de una mayor protección a aquéllos que se encuentran en situaciones de especial vulnerabilidad.

Una de las novedades introducidas al respecto es el establecimiento de un “techo” a las subidas de las rentas. 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 a fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato.

Además, las garantías adicionales a entregar por el arrendatario en el caso del arrendamiento de vivienda, en contratos de hasta cinco años de duración, o de hasta siete años si el arrendador fuese persona jurídica, también se limitan, no pudiendo exceder de dos mensualidades de renta.

Los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato serán a cargo del arrendador, cuando este sea persona jurídica.

Por otro lado, el Real Decreto-ley mejora la coordinación con los servicios sociales para proteger al desahuciado en los supuestos de vulnerabilidad además de que se implementa y agiliza el procedimiento.

Modificación de la Ley de Propiedad Horizontal

También se modifica la Ley de Propiedad Horizontal, estableciendo la necesidad destinar el fondo de reserva de la comunidad de propietarios a sufragar obras de accesibilidad, se eleva la cuantía de dicho fondo de manera que el mismo no podrá ser inferior al 10% de su último presupuesto ordinario y se incluye la obligación de realizar obras y actuaciones de accesibilidad, con independencia de la cuantía de las mismas, si existe ayuda pública de al menos el 75% del coste.

Medidas económicas y fiscales sobre la vivienda y el alquiler

Entre las medidas económicas y de índole fiscal que incluye la nueva regulación cabe destacar que, respecto al Impuesto Sobre Bienes Inmuebles, se abre la posibilidad de que los ayuntamientos, mediante ordenanza fiscal, puedan establecer una bonificación de hasta el 95% en la cuota íntegra del impuesto para los bienes inmuebles de uso residencial destinados a alquiler de vivienda con renta limitada por una norma jurídica. Por otro lado, se modifica texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre de manera que los contratos de arrendamiento de vivienda para uso estable y permanente están exentos del citado Impuesto.

Transparencia en el mercado del alquiler

Como medidas destinadas a dotar de una mayor transparencia e información en el mercado de alquiler e incentivar la oferta cabe destacar las siguientes:

- La determinación de la información mínima que deberán recabar los Depósitos Autonómicos de Fianzas.
- La creación del sistema estatal de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda, el cual se elaborará en el plazo de ocho meses por la Administración General del Estado mediante la utilización de datos procedentes de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, del Catastro, de los Depósitos Autonómicos de Fianzas y de los Registro de la Propiedad, entre otras fuentes. También se establece la posibilidad de crear sistemas de índices de referencia autonómicos a fin de que las Comunidades puedan definir políticas fiscales y programas públicos de viviendas en sus respectivos ámbitos territoriales.
- La posibilidad de que la legislación sobre vivienda pueda establecer el derecho de tanteo y retracto respecto a la totalidad del inmueble, a favor del órgano que designe la Administración competente en materia de vivienda

Nueva regulación para las viviendas turísticas

Por otro lado, en respuesta a la problemática que está planteando en algunas comunidades de propietarios la proliferación de viviendas turísticas, la nueva normativa, mediante modificación de la Ley de Propiedad Horizontal, introduce la posibilidad de que, por acuerdo de una mayoría de tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, se pueda limitar o condicionar el ejercicio de la actividad de alquiler turístico o para establecer cuotas especiales de gastos o incrementos en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20%.

Además, queda excluida expresamente de la Ley de Arrendamientos Urbanos la vivienda turística, para su específica regulación por las Comunidades Autónomas.

El Real Decreto-ley, cuya entrada en vigor se produjo el pasado día 6 de marzo, al estar las Cortes disueltas, necesitará ser convalidado a través de la Diputación Permanente, que tendrá 30 días desde su promulgación para votar dicha convalidación.

María Teresa de Haro

Abogada en DJV Abogados