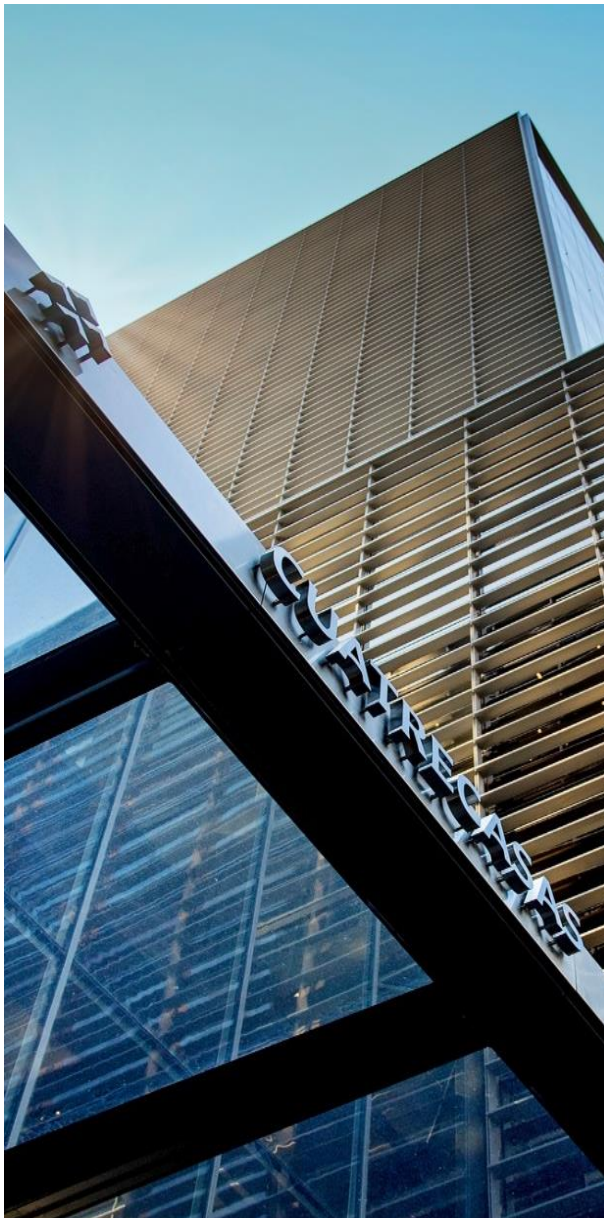


Novedades en materia de vivienda y alquiler

6 de marzo de 2019

Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler



Aspectos clave

- > Afecta a los contratos de arrendamiento de vivienda que se celebren a partir del 6 de marzo de 2019.
- > Se introducen modificaciones relevantes en beneficio del arrendatario de vivienda como la ampliación de la duración mínima de tres a cinco años (o siete si el arrendador es persona jurídica) o la limitación del incremento de la renta como máximo al IPC.
- > Se prevé la subsistencia del arrendamiento en caso de ejecución hipotecaria o venta durante el plazo legal mínimo, sin necesidad de inscripción en el Registro de la Propiedad.
- > Se prevé expresamente la posibilidad de que la legislación sobre vivienda establezca un derecho de tanteo o retracto en favor de la Administración competente, cuando la vivienda arrendada se venda conjuntamente con las restantes viviendas o locales propiedad del arrendador en el mismo inmueble o se vendan por distintos propietarios a un mismo comprador la totalidad de los pisos y locales del inmueble.
- > Se introducen cambios que favorecerán la aplicación del recargo de hasta el 50% de la cuota líquida del IBI correspondiente a bienes inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados con carácter permanente.



Justificación y objetivos de la nueva regulación

Tras la derogación del [Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre](#), se ha publicado en el BOE el [Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medias urgentes en materia de vivienda y alquiler](#), que modifica de nuevo varias leyes (Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos –“LAU”-, Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal –“LPH”-, Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil y varias normas tributarias) con el objetivo de aumentar la oferta de vivienda en alquiler.

Además de medidas legales para proteger al arrendatario de vivienda, el Real Decreto-ley incluye un mandato al Ministerio de Fomento para asegurar que se dinamiza la oferta de vivienda en alquiler en España. De esta forma, se encomienda al Ministerio la puesta en marcha de medidas como la movilización de suelo público para la promoción de vivienda de alquiler social, mediante colaboración público-privada (en particular, mediante la cesión de derecho de superficie sobre suelo público), la reorientación del Plan Estatal de Vivienda para que apoye exclusivamente la vivienda en alquiler o la agilización de las licencias urbanísticas. Asimismo, para garantizar la transparencia y el conocimiento del mercado del alquiler de viviendas, y para facilitar la aplicación de políticas públicas que incrementen su oferta, se crea un sistema estatal de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda, y se prevé que las comunidades autónomas puedan crear sus propios índices para el ejercicio de sus competencias y el diseño de sus propias políticas y programas públicos de vivienda.

A continuación, exponemos las principales modificaciones de dicho Real Decreto-ley. Aunque ha entrado en vigor el 6 de marzo de 2019, el Real Decreto-ley está pendiente de convalidación por la Diputación Permanente del Congreso en el plazo legal de treinta días.

Modificaciones en el arrendamiento de viviendas

La reforma introducida en la LAU afectará a los contratos de arrendamiento de vivienda que se celebren a partir de su entrada en vigor (es decir, los contratos suscritos desde el día 6 de marzo de 2019). Los contratos de arrendamiento de vivienda anteriores seguirán rigiéndose por el régimen jurídico que, en cada caso, les fuera aplicable.

Esta reforma no afecta al alquiler turístico de viviendas, se comercialicen o no a través de canales de oferta turística (p.ej., a través de plataformas p2p), por quedar excluidas expresamente del ámbito de aplicación de la LAU y regularse por la normativa sectorial turística. Por su parte, se rigen por la voluntad de las partes (y, en su defecto, por la LAU y el Código Civil) los arrendamientos de vivienda de superficie superior a 300 m² o de renta superior a 5,5 veces el salario mínimo interprofesional en cómputo anual y el arrendamiento se corresponda con la totalidad de la vivienda.



Las principales novedades en materia de arrendamiento de vivienda son las siguientes:

- **Plazo mínimo.** Se extiende el plazo mínimo de duración del contrato en favor del arrendatario de tres a cinco años o a siete si el arrendador es persona jurídica.
- **Prórroga tácita.** La prórroga tácita tendrá lugar vencido el contrato o cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurrido el plazo legal mínimo (cinco o siete años), salvo preaviso de cuatro meses por el arrendador o de dos por el arrendatario. Sin ese preaviso, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años, salvo que el arrendatario manifieste con un mes de antelación a la terminación de cada anualidad su voluntad de no renovarlo.
- **Limitación actualización renta.** Durante la vigencia del contrato, la renta solo podrá ser actualizada anualmente en los términos pactados y en todo caso el incremento de la renta no podrá superar el IPC.

No obstante, se mantiene que, transcurrido el plazo legal mínimo de duración del contrato (cinco o siete años), el arrendador tendrá derecho, salvo pacto en contrario, a elevar la renta en caso de realización de obras de mejora en la cuantía fijada en la ley y con un límite del 20% de la renta.

- **Subsistencia del arrendamiento en caso de ejecución hipotecaria o venta.** El arrendatario continuará en el arrendamiento durante el plazo legal mínimo (cinco o siete años) aunque se resuelva el derecho del arrendador por una ejecución hipotecaria o una opción de compra, entre otras causas. Si la duración pactada fuera superior, transcurrido el plazo legal mínimo, el arrendamiento se extingue salvo que esté inscrito en el Registro de la Propiedad.

En caso de venta, el comprador se subroga en el arrendamiento durante el plazo legal mínimo (cinco o siete años) aunque sea tercero hipotecario de buena fe. Por el contrario, si la duración pactada es superior al plazo legal mínimo, el comprador se subroga por la totalidad del plazo pactado, salvo que sea tercero hipotecario de buena fe (en cuyo caso, el comprador únicamente deberá soportar el arrendamiento por el tiempo que reste para el transcurso del plazo legal mínimo, debiendo el vendedor indemnizar al arrendatario con un mes de renta por cada año de duración que reste por cumplir en exceso del plazo mínimo) o salvo pacto en contrario en el contrato de arrendamiento.

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



- **Garantías adicionales.** Se establece que, en los arrendamientos de vivienda por el plazo legal mínimo (cinco o siete años), el importe de la garantía adicional a la fianza que las partes en su caso pacten no podrá exceder de dos mensualidades de renta.
- **Derecho de tanteo o retracto.** Se prevé expresamente la posibilidad de que la legislación sobre vivienda establezca un derecho de tanteo o retracto, respecto de la totalidad del inmueble, en favor del órgano que designe la Administración competente, cuando la vivienda arrendada se venda conjuntamente con las restantes viviendas o locales propiedad del arrendador en el mismo inmueble o cuando se vendan por distintos propietarios a un mismo comprador la totalidad de los pisos y locales del inmueble.
- **Fianza.** Se mantiene que las comunidades autónomas puedan establecer la obligación de los arrendadores de depositar el importe de la fianza legal en la administración autonómica o en el ente público designado al efecto. Se establece como novedad que la normativa que regule el depósito de la fianza determine los datos a aportar por parte del arrendador, entre los que figurarán, como mínimo, los datos de identificación de las partes y de la vivienda (incluyendo, entre otros, año de construcción y, en su caso, de reforma y superficie construida) y las características del contrato (incluyendo, entre otros, plazo, renta y sistema de actualización e importe de la fianza y, en su caso, de las garantías adicionales).

Modificaciones en materia de propiedad horizontal

Las principales novedades introducidas en la LPH son las siguientes:

- **Obras en materia de accesibilidad.** Se introducen varias modificaciones que tienen como objetivo impulsar la realización de este tipo de obras. En concreto: (i) el fondo de reserva, cuyo importe se incrementa del 5% al 10% del último presupuesto ordinario, podrá destinarse a la realización de estas obras; y (ii) se amplía la obligación de realizarlas cuando las ayudas públicas a las que la comunidad pueda tener acceso alcancen el 75% de su importe.
- **Adopción de acuerdos de la Junta de Propietarios.** Se regula la mayoría necesaria (3/5 partes del total de los propietarios siempre y cuando representen las 3/5 partes de las cuotas de participación) para adoptar acuerdos que limiten o condicionen el alquiler turístico de viviendas, así como para los acuerdos que establezcan cuotas especiales de gastos o el incremento en la participación en los gastos comunes de la vivienda que se destine a dicho uso, siempre que no supongan un incremento superior al 20%.



Novedades fiscales

Impuesto sobre Bienes Inmuebles

Entre las medidas en materia económica y fiscal aprobadas por el Real Decreto-ley se encuentran dos modificaciones del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, que afectan al Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI).

Por un lado, se modifica la regulación de la facultad reconocida a los ayuntamientos de establecer en sus respectivas ordenanzas fiscales un recargo de hasta el 50% de la cuota líquida del IBI correspondiente a bienes inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados con carácter permanente. Este recargo no resultaba de aplicación hasta la aprobación de este Real Decreto-ley por falta de desarrollo reglamentario del concepto de vivienda desocupada. Con el Real Decreto-ley se remite al concepto que prevea la normativa sectorial de vivienda, estatal o autonómica, que tenga rango de ley, y a los requisitos, medios de prueba y procedimiento que establezca la ordenanza fiscal del ayuntamiento. Por tanto, se cambian las remisiones normativas facilitando que se implemente el recargo.

Esta modificación, cuando se despliegue, también será relevante porque afectará, p.ej., al impuesto catalán sobre viviendas vacías que ya prevé en su normativa medidas de compensación y de coordinación en caso de entrar en funcionamiento este recargo.

Por otro lado, se exceptúa de la obligación de repercutir el IBI al arrendatario cuando el arrendador sea un ente público en los alquileres de uso residencial con renta limitada por una norma jurídica. Para estos inmuebles de uso residencial con renta limitada por una norma jurídica también se establece una nueva bonificación potestativa para los ayuntamientos de hasta el 95% de la cuota íntegra del IBI.

Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos Documentados

Como es sabido, aunque los arrendadores son considerados por la Ley del IVA como empresarios o profesionales y los arrendamientos de viviendas están, en principio, exentos de IVA (artículo 20. Uno. 23 de la Ley del IVA), se establece su sujeción a la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas por el artículo 7.5 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobada mediante el Real Decreto Legislativo 1/1993 (“TRITPAJD”).

Dado que el contribuyente de este impuesto es el arrendatario (artículo 8.f) del TRITPAJD), el Real Decreto-ley le libera de este impuesto mediante la inclusión de un nuevo supuesto de exención para los arrendamientos de viviendas para uso estable y permanente a los que se refiere el artículo 2 de la LAU. Esta modificación resultará aplicable para los contratos formalizados a partir del día 6 de marzo de 2019.



Además de los casos anteriores, que serían los más habituales, cabe indicar que, como excepción, los arrendamientos de viviendas con opción de compra efectuados por los promotores de las viviendas siguen sometidos al IVA (en tanto la entrega del inmueble se realice con IVA al no haberse agotado la primera entrega). Recordemos que la formalización de estos contratos en escritura pública supondría el devengo de la modalidad actos jurídicos documentados por dos convenciones (el arrendamiento y la opción de compra); pues bien, entendemos que la nueva exención ampararía la exención del impuesto sobre actos jurídicos documentados en cuanto a la convención del arrendamiento, reduciendo su coste fiscal de forma significativa.

Novedades en la Ley de Enjuiciamiento Civil

Fijación de la fecha y hora exactos del lanzamiento

El legislador modifica el procedimiento de desahucio de vivienda, de modo que ahora se especifica que el órgano judicial deberá fijar el día y la hora exactos de los lanzamientos en el requerimiento al demandado, para el caso de que no haya oposición a la demanda, y en la resolución teniéndolo por opuesto a la demanda, para el caso de que la sentencia fuera condenatoria y no se recurriera.

Suspensión de los procedimientos de desahucio de arrendatarios en situación de vulnerabilidad

En los procedimientos de desahucio por falta de pago de rentas y cantidades debidas se introduce la obligación de informar al arrendatario demandado de la posibilidad de acudir a los servicios sociales. Asimismo, el Juzgado vendrá obligado a informar, de oficio, a los servicios sociales acerca de la existencia del procedimiento, y si estos confirmaran que el hogar afectado se encuentra en situación de vulnerabilidad social y/o económica, se producirá la suspensión del procedimiento por un plazo máximo de un mes (si el demandante es persona física) o de tres meses (si el demandante es persona jurídica). Este plazo de espera no será de aplicación en la ejecución de resoluciones de condena de desahucio por falta de pago o por expiración del plazo, sin perjuicio de que, tratándose de vivienda habitual, con carácter previo al lanzamiento deberá haberse informado a los servicios sociales.

Suspensión de los procedimientos de ejecución sobre bienes hipotecados cuando afecte a hogares vulnerables

El legislador extiende la obligación anterior al requerimiento de pago contenido en el auto por el que se autorice y despache la ejecución de bienes hipotecados.



Para obtener información adicional sobre el contenido de este documento puede dirigirse a su contacto habitual en Cuatrecasas

©2019 CUATRECASAS

Todos los derechos reservados.

Este documento es una recopilación de información jurídica elaborado por Cuatrecasas. La información o comentarios que se incluyen en el mismo no constituyen asesoramiento jurídico alguno.

Los derechos de propiedad intelectual sobre este documento son titularidad de Cuatrecasas. Queda prohibida la reproducción en cualquier medio, la distribución, la cesión y cualquier otro tipo de utilización de este documento, ya sea en su totalidad, ya sea en forma extractada, sin la previa autorización de Cuatrecasas.