

COMUNICADO JURÍDICO

© ADDVERA PARTNERS, S.L.P.

Esta comunicación tiene una finalidad exclusivamente informativa.
Estamos a su disposición para aclararle cualquier duda.
Cualquier actuación debe consultarse con nuestros especialistas.



REAL DECRETO-LEY 7/2019, DE 1 DE MARZO, DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA Y ALQUILER

Tras el fallido RDL 21/2018, de 28 de diciembre -que, como les informamos, no fue convalidado por el Congreso de los Diputados-, el pasado 5 de marzo se publicó en el BOE el nuevo [RDL 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler](#).

Este nuevo RDL recoge las medidas que se promulgaban en el anterior RDL 21/2018, y añade algunas otras. Los puntos más relevantes a tener en cuenta son:

Modificaciones de la [Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos](#):

- **Prórroga obligatoria:** extiende los plazos mínimos de prórroga obligatoria de los arrendamientos de vivienda, de los 3 años actuales a **5 años (7 años si el arrendador es persona jurídica)**.
- **Prórroga tácita:** transcurridos los 5 o 7 años de prórroga obligatoria, el arrendador **debe notificar su voluntad de no renovar el contrato, al menos, con 4 meses de antelación**.
- **Necesidad del arrendador:** la necesidad del arrendador no opera como causa de extinción si el contrato está dentro del período contractual, de manera que si el contrato se formaliza por 5 años, el arrendador no podrá invocar una causa de necesidad hasta que no finalice este plazo contractual.
- **Publicidad registral:** ya no será necesario inscribir el contrato en el Registro de la Propiedad para que éste tenga efectos frente a terceros durante los primeros 5 (o 7) años del contrato, pero sí será necesario si la duración es superior.
- **Actualización de la renta:** se establece una limitación al derecho de actualización de la renta, de manera que **los incrementos no podrán exceder la variación anual que experimente el IPC**, durante toda la vigencia del contrato.
- **Gastos de gestión inmobiliaria:** si el arrendador es **persona jurídica**, los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato, serán **a cargo del arrendador**.
- **Garantías complementarias:** salvo en contratos de larga duración, el valor de las garantías adicionales a la fianza legal, **no podrán exceder de 2 meses de renta**.

Modificaciones de la [Ley 49/1960 sobre Propiedad Horizontal](#):

- Incremento del Fondo de Reserva de las Comunidades de Propietarios (10% del presupuesto del año anterior) y la posibilidad que éste se destine a obras obligatorias de accesibilidad (que será obligatorio realizar cuando las ayudas públicas a las que pueda acceder la Comunidad cubran el 75%).

Modificaciones de la [Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil](#):

- Incorpora medidas de **reforma del procedimiento de desahucio de vivienda**, como regular la intervención de los Servicios Sociales en caso de que el arrendatario a desahuciar esté en situación de vulnerabilidad social, y la tramitación de los procedimientos en materia de arrendamiento por cuantía cuando ésta se pueda determinar.

Otras medidas económicas y fiscales en materia de vivienda y alquiler:

- En cuanto al **IBI**: **a)** exceptúa la obligación de que los entes públicos **lo repercutan** cuando arrienden viviendas con renta limitada; **b)** respecto a **viviendas desocupadas**, posibilita que la normativa estatal o autonómica determine qué debe entenderse como tales, y que los ayuntamientos apliquen recargos en función del período de desocupación; y **c)** crea una bonificación potestativa, para viviendas alquiladas con renta limitada, de hasta un 95%.
- En la modalidad Transmisiones Patrimoniales Onerosas del **ITPyAJD**, declara exento el arrendamiento de inmuebles para uso estable y permanente, operaciones cuyo sujeto pasivo es el arrendatario.

Este RDL ya ha sido convalidado, y las medidas afectan a los **contratos celebrados a partir del 2 de marzo de 2019**.

Por favor, no duden en contactarnos si precisan de mayor información. **ADDVERA PARTNERS, S.L.P.**

JURÍDICO Novedades 2019

Para conocer nuestra política de privacidad y tratamiento de datos personales pulse, por favor, el enlace

<http://addvera.eu/areas/avisos-legales/>

En cualquier momento, puede manifestar su voluntad de no recibir más comunicados de nuestra Firma por medios electrónicos. Para ello, envíe un e_mail a addvera@addvera.eu