

Publicado el Real Decreto-ley sobre medidas urgentes en vivienda, con la novedad de la vinculación de la renta al IPC

IBERLEY (05/03/2019)

Publicado, en el BOE de 5 de marzo de 2019, el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

- **Materias:** Civil
- **Fecha:** 05/03/2019



Con efectos de 6 de marzo de 2019 han sido publicadas las medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler mediante el [Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo](#).

El nuevo Real Decreto-ley, **recoge el contenido esencial del fallido RD-ley de vivienda del mes de diciembre de 2018** que no fue convalidado por el Congreso de los Diputados y que tan solo estuvo vigente unos días.

Como **principales medidas**, están aquellas que se dirigen a ofrecer **mayor seguridad y certidumbre al inquilino**, **incentivar la oferta de vivienda de alquiler** y **dar apoyo a los grupos más vulnerables**, aliviando la carga financiera de las familias.

Ejes centrales del nuevo [RD-Ley](#)

→ Se **amplía la extensión de los plazos de la prórroga obligatoria del contrato de alquiler** (pasan de tres a cinco años, si el arrendador es persona física, o a siete años, si es persona jurídica) **y la prórroga tácita de los contratos de arrendamiento de vivienda**

→ Se mandata al Gobierno a **impulsar la oferta de viviendas en alquiler asequible** mediante medidas para favorecer la información y la transparencia en el mercado del alquiler, así como las políticas de vivienda o fiscales.

→ 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.

Cambios en alquileres

Se amplía la **prórroga obligatoria** de tres a cinco años, si el arrendador es persona física, o a siete años, si es persona jurídica, Además, se amplía la **prórroga tácita**, si ninguna de las partes dice nada transcurridos los cinco o siete primeros años, de uno a tres años.

Se **aumenta** también a dos meses el **plazo de preaviso previsto para no renovar** el contrato para el inquilino y a cuatro meses para el arrendador.

Por otra parte, **los contratos no inscritos vuelven a tener efectos ante terceros**, de forma que cuando haya una venta de un piso arrendado, el inquilino quede protegido, esté o no inscrito el contrato en el Registro de la Propiedad.

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. También, se establece la necesidad de elevar y destinar el fondo de reserva de la comunidad de propietarios a sufragar inversiones de accesibilidad.

Otra de las medidas recogidas es la de blindar la posibilidad de **subrogación**, en caso de fallecimiento del inquilino, en favor de determinados perfiles vulnerables como menores, discapacitados o mayores de 65 años.

Las **garantías adicionales quedan limitadas a dos meses** además de que también **queda sujeto al IPC la actualización de la renta durante la vigencia del contrato**.

Se prevé la creación, en el plazo de ocho meses, de un índice estatal de referencia del precio del alquiler de vivienda, que se vinculará a la subida del IPC. (D.A 2ª)

Respecto a los gastos de gestión inmobiliaria y formalización, estos corresponderán al arrendador, cuando este sea persona jurídica.

Medidas fiscales

Habilitar el **gravamen en el IBI de la vivienda vacía**, **bonificar en el IBI la vivienda protegida en alquiler**, así como la **eliminación del Impuesto de Transmisiones en los alquileres de vivienda habitual**.

Viviendas turísticas

También queda recogida una mejora técnica en la exclusión de la [Ley de Arrendamientos Urbanos](#) de la vivienda turística, para su específica regulación por las comunidades autónomas, y se permite que **una mayoría de 3/5 de las**

comunidades de propietarios puedan limitar las viviendas de uso turístico, o asignarles mayores gastos comunes.

Se introduce en la [Ley de Propiedad Horizontal](#) la posibilidad de que, por acuerdo de una mayoría de 3/5, una comunidad de propietarios pueda limitar o condicionar el ejercicio de la actividad de alquiler turístico o fijar unas determinadas condiciones para su ejercicio.

Asimismo, la norma recoge la posibilidad de establecer **incrementos de hasta un 20% en la participación en los gastos comunes** por parte de las **viviendas de uso turístico**. Todo ello, en el marco del régimen de usos establecido en la ordenación urbanística municipal y de la necesidad de disponer de los títulos habilitantes necesarios para el ejercicio de dicha actividad, cumpliendo lo dispuesto en la normativa sectorial turística de aplicación.

En la [Ley de Arrendamientos Urbanos](#) se amplía la exclusión del artículo 5.e, quedando reguladas todas las viviendas de uso turístico por la normativa sectorial turística, independientemente de la forma de comercialización o promoción.

Asimismo, se favorece el acuerdo entre las partes para la realización de mejoras durante la vigencia del contrato, permitiendo en este caso pactado el incremento de la renta durante el resto del contrato.

Desahucios

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.

Contenido del [RD-Ley 7/2019, de 1 de marzo](#), por Títulos

Título I. Medidas de reforma de la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda

- Introduce la necesaria reforma de la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda, a través de distintas modificaciones de 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.
- Se recuperan los plazos establecidos con anterioridad a la reforma liberalizadora operada por la [Ley 4/2013, de 4 de junio](#), de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.
- 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, respondiendo así a las diferencias que tanto desde el punto de vista del tratamiento fiscal, como de la realidad y características de la relación arrendaticia y del desarrollo de la actividad, pueden existir en la práctica.
- Prórroga tácita, se establece que, llegada la fecha de vencimiento del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, y 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 realizada 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, se prorrogará anualmente el contrato durante tres años más, con lo que se dota al inquilino de una mayor estabilidad que deja de estar expuesto a la prórroga anual establecida en 2013.

-Se establecen modificaciones que inciden en el momento de la suscripción de los contratos de arrendamiento.

- 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 de aval bancario, y salvo que se trate de contratos de larga duración.
- se establece por Ley que los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato serán a cargo del arrendador, cuando este sea persona jurídica.

- Se establece la creación del sistema estatal de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda

- Se recoge la posibilidad, ya desarrollada por parte de algunas comunidades autónomas, de la creación de sistemas de índices de referencia autonómicos, a los efectos de diseñar las políticas y programas públicos en materia de vivienda en sus respectivos ámbitos territoriales.

- Se recoge una precisión técnica en la 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 estas deban ser necesariamente comercializadas a través de canales de oferta turística y remitiendo específicamente a lo establecido en la normativa sectorial turística que resulte de aplicación.

- *Modificación de la [Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos](#) (arts 4.2, 5 e); 7; 9; 10; 13; 14; 16.4; 18.1; 19; 20.1; 20.2, 25.7; 36; D.A 3ª)*

Título II. Medidas de reforma del régimen de propiedad horizontal

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

- Se incrementa hasta el 10% del último presupuesto ordinario la cuantía del fondo de reserva de las comunidades de propietarios
- Se establece la posibilidad de que tales recursos se destinen a la realización de las obras obligatorias de accesibilidad previstas en el artículo Diez.1.b) de la [Ley 49/1960, de 21 de julio](#), sobre propiedad horizontal.
- 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 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, en el marco de la normativa sectorial que regule el ejercicio de esta actividad y del régimen de usos establecido por los instrumentos de ordenación urbanística y territorial.

- Modificación de la [Ley 49/1960, de 21 de julio](#), sobre propiedad horizontal (9 f; 10 b); 17.12)

Título III. Medidas de reforma de procedimiento de desahucio de vivienda

- Incorpora dos modificaciones del procedimiento de desahucio de vivienda.
- Especifica que deberá fijarse por el órgano judicial el día y la hora exactos de los lanzamientos.
- Con la intención de clarifica el procedimiento, introduciendo mayor seguridad jurídica y medidas específicas para atender a aquellas situaciones que demanden una mayor protección social, se introduce el trámite de comunicación a los servicios sociales y, cuando afecte a hogares vulnerables, estableciendo que la determinación de la situación de vulnerabilidad producirá la suspensión del procedimiento hasta que se adopten las medidas que los servicios sociales estimen oportunas por un plazo máximo de un mes, o de tres meses cuando el demandante sea persona jurídica.

Modificación de la [Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil](#) (arts 249.1; 440.3 y 4; 441.5; 549.4; 686.1)

Título IV. Medidas económicas y fiscales en materia de vivienda y alquiler

- Recoge las medidas en materia económica y fiscal:
- Modificación del texto refundido de la [Ley Reguladora de las Haciendas Locales](#), aprobado por [Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo](#), introduciendo tres medidas en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
- 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.
- 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, con rango de ley, al objeto de que pueda ser aplicado por los ayuntamientos mediante la aprobación de la correspondiente ordenanza fiscal.
- Se crea una bonificación potestativa de hasta el 95 por ciento para los inmuebles destinados a alquiler de vivienda con renta limitada por una norma jurídica, a la que podrán acogerse las viviendas sujetas a regímenes de protección pública en alquiler o viviendas en alquiler social en las que la renta está limitada por un determinado marco normativo.
- Para potenciar el mercado de los arrendamientos urbanos
- Se mejora la fiscalidad del arrendamiento de viviendas, a fin de facilitar a los ciudadanos las condiciones de acceso a las mismas:
- En este sentido, se introduce una exención para determinados arrendamientos de vivienda en el 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](#).

- Modificaciones en del texto refundido de la [Ley Reguladora de las Haciendas Locales](#), aprobado por [Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo](#) (arts. 63.2;

72.4; 74.6), y del 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](#) (art. 45.I.B. 26)

Disposiciones adicionales, finales y transitorias.

- La disposición adicional primera recoge el mandato al Ministerio de Fomento ya mencionado, con el fin de dinamizar la oferta de vivienda en alquiler; la disposición adicional segunda recoge la regulación de los índices de referencia del alquiler de vivienda; y la disposición adicional tercera recoge medidas de flexibilidad en la duración de convenios que tengan por objeto la ejecución de determinadas infraestructuras públicas a fin de facilitar el adecuado desarrollo de las actuaciones en ellos incluidas, entre ellas las dirigidas a conectar las ciudades mejorando su accesibilidad.

- La 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 **establece como la fecha de entrada en vigor de la norma el 6 de marzo de 2019**, respectivamente.

- 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. 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.