

CIRCULAR

Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler

PRINCIPALES NOVEDADES

El presente Real Decreto-ley **entra en vigor el día 19 de diciembre de 2018**, e introduce una serie de novedades con las siguientes finalidades: paliar la grave situación de vulnerabilidad económica y social de un gran número de ciudadanos para afrontar el pago del arrendamiento de vivienda; aumentar el parque de vivienda social; adoptar determinadas medidas para proteger a personas en situación vulnerable en caso de desahucio y la facilitación de medidas en materia de accesibilidad física de edificios de viviendas.

Se producen modificaciones en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; en la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil; en el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, que aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, y en el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Las novedades principales en materia de contratos de arrendamiento de vivienda se hallan en el **Título I**, y son las siguientes:

1. Plazo mínimo de duración del contrato:

La duración del contrato sigue pudiendo ser libremente pactada por las partes, pero si ésta es inferior a **5 años, o a 7 años si el arrendador es persona jurídica**, llegado el vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de 5 años, o de 7 años si el arrendador fuese persona jurídica (art.9.1 LAU).

2. Prórroga del contrato:

Transcurridos los plazos mínimos anteriores (de 5 o de 7 años), si ninguna de las partes hubiese notificado su voluntad de no renovarlo con al menos 30 días de antelación, el contrato se prorrogará necesariamente durante **3 años** más (art.10 LAU).

3. Revisión de la renta:

A diferencia de la regulación anterior, en la actualidad, en defecto de pacto expreso, **no** se aplicará **revisión** de renta a los contratos.

En caso de pacto expreso sobre la revisión de la renta, si no se detalla el índice o metodología, la renta se revisará para cada anualidad por referencia a la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad a fecha de cada revisión.

En los contratos de renta reducida, de hasta 5 o 7 años, según lo visto anteriormente, 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 revisión. A efectos de esta ley, se entiende como “renta reducida” la que se encuentre por debajo de la establecida, para el conjunto del Estado y con carácter general, en el Real Decreto que regule el plan estatal de vivienda vigente a los efectos de tener habilitada la posibilidad de acogerse a algún programa de ayudas al alquiler (art.18.1. LAU).

4. Obras de mejora:

Desde el inicio de la vigencia del contrato y previo acuerdo entre las partes, podrán realizarse obras de mejora en la vivienda arrendada e incrementarse la renta del contrato, sin que ello implique la interrupción de la prórroga obligatoria o de la prórroga tácita, establecidos respectivamente en los artículos 9 y 10 de la LAU (art.19.4. LAU).

5. Gastos del contrato:

Los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato serán a cargo del **arrendador**, cuando éste sea persona jurídica, salvo en el caso de aquellos servicios que hayan sido contratados por iniciativa directa del arrendatario (art.20.1. LAU).

6. Derecho de tanteo y retracto a favor de la Administración:

La legislación sobre vivienda podrá establecer un derecho de **tanteo y retracto** a favor del órgano que designe la Administración competente en materia de vivienda, respecto de la totalidad del inmueble donde se halle ubicada una vivienda arrendada cuando ésta se **venda conjuntamente** con las restantes viviendas o locales propiedad del arrendador que formen parte de dicho inmueble, o cuando se venda conjuntamente la totalidad de los pisos y locales de dicho inmueble por distintos vendedores a un mismo comprador (art.25.7. LAU).

7. Garantía adicional a la fianza:

Se mantiene la fianza por importe equivalente a una mensualidad de renta en el arrendamiento de viviendas.

Pero, en caso de arrendamiento de viviendas, en contratos de hasta 5 años, o de 7 años si el arrendador es persona jurídica, el valor de la garantía adicional que pueden pactar las partes no podrá exceder de **dos mensualidades** de renta (art.36.5. LAU).

En la **Disposición Transitoria Primera** se establece que los **contratos** de arrendamiento celebrados con **anterioridad a la entrada en vigor** del Real Decreto Leu 21/2018 continuarán rigiéndose por lo establecido en el régimen jurídico que les era de aplicación en el momento de su suscripción.

Sin perjuicio de ello, cuando las partes lo acuerden y no resulte contrario a las previsiones legales, los contratos preexistentes podrán adaptarse al nuevo régimen jurídico.

Área Fiscal JDA/SFAI