

## NOTA INFORMATIVA – REAL DECRETO LEY 7/2019

El martes día 5 de marzo se ha publicado en el BOE el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler; promulgado con el objetivo fundamental de flexibilizar el arrendamiento y favorecer el acceso a la vivienda ante las dificultades sociales existentes en el ámbito del alquiler.

### ¿Qué modificaciones se introducen en la Ley de Arrendamientos Urbanos?

- **Los contratos de alquiler turísticos de vivienda quedan excluidos** de la norma y se regirán por la normativa sectorial turística aplicable, despejando con ello cualquier género de duda en cuanto a cuál es la regulación del uso temporal de viviendas canalizado a través de plataformas y canales turísticos (artículo 5 e).
- Se modifica la **duración de los contratos de arrendamiento de vivienda** en el sentido de ampliar los plazos de prórroga:
  - El plazo de prórroga obligatoria se incrementa de 3 a 5 años (o 7 años, en caso de arrendador persona jurídica). De forma específica, se establece que la prórroga obligatoria solo podrá ser excepcionada cuando el arrendador sea persona física y haya hecho constar expresamente en el contrato su necesidad de ocupar la vivienda antes del transcurso de cinco años para destinarla a vivienda permanente para sí o familiares en los términos actualmente recogidos en la Ley de Arrendamientos Urbanos (artículo 9).
  - El plazo de prórroga tácita aumenta de 1 a 3 años por plazos anuales. A este respecto, se modifican los plazos de preaviso tendentes a evitar la activación de la prórroga tácita: el arrendador deberá notificar al arrendatario su voluntad de no renovar el contrato con al menos cuatro meses de antelación a la fecha de vencimiento del contrato, mientras que el arrendatario deberá hacer lo propio con al menos dos meses de antelación. En todo caso, la prórroga de los sucesivos plazos anuales no procederá si el arrendatario notifica con un mes de antelación a la terminación de cada anualidad su voluntad de no renovar el contrato (artículo 10).
- Se incrementa la protección del inquilino al recoger la **subrogación del adquirente de una vivienda arrendada** en los derechos y obligaciones del arrendador durante los 5 primeros años del contrato (o 7 en caso de arrendador persona jurídica), con independencia de que el contrato de arrendamiento esté inscrito o no en el Registro de la Propiedad (artículo 14).
- Se recoge la posibilidad de que se regule el **derecho de tanteo y retracto a favor de la Administración Pública** en caso de venta conjunta de un inmueble arrendado con las restantes viviendas o locales propiedad del arrendador (artículo 25.7).
- Las **garantías adicionales a la fianza** a otorgar en arrendamientos de vivienda, hasta el momento carentes de toda limitación, quedan restringidas a un máximo de dos mensualidades de renta, salvo para aquellos contratos que superen el mínimo de 5 años, o 7 en caso de arrendadores persona jurídica (artículo 36.5).

A su vez, se establece el contenido mínimo que deberá aportarse para el depósito de la fianza en aquellas Comunidades Autónomas en las que exista un organismo público a tal fin; fundamentalmente, (i) identificación de las partes y domicilios de notificación, (ii) identificación de la finca y otros datos como (iii) renta, (iv) duración, (v) sistema de actualización, (vi) importe de la fianza y garantías adicionales, (vii) acuerdo sobre pago de suministros básicos y (viii) concreción sobre si el inmueble se arrienda amueblado o no (Disposición adicional tercera).

- Se impone de forma expresa al arrendador persona jurídica el pago de los **gastos de gestión inmobiliaria y formalización de contrato** (artículo 20.1).

- Se prevé la creación de un sistema estatal de **índices de referencia del precio de alquiler de la vivienda** en un plazo de ocho meses.

### **¿Qué modificaciones se introducen en la Ley de Propiedad Horizontal?**

Con el fin de dotar a las Comunidades de Propietarios de un mayor margen de actuación ante la reciente proliferación del **alquiler turístico de vivienda** y de fomentar la **mejora de la accesibilidad**, se disponen las siguientes modificaciones legales:

- Por una parte, se explicita que se requerirá mayoría cualificada de las tres quintas partes de los propietarios para limitar o condicionar el ejercicio de la actividad turística, así como para establecer cuotas especiales de gastos o incrementar la participación de la vivienda arrendada en los gastos comunes, en el marco de la normativa sectorial turística de aplicación y siempre que la modificación no suponga un incremento superior al 20% (artículo 17.12)
- Por otra parte, tanto el objeto como la cuantía mínima del fondo de reserva de las Comunidades de Propietarios se ven ampliados, pasando del 5% al 10% y pasando a estar destinado a atender no solo posibles obras de conservación y reparación de la finca, sino también la realización de obras de accesibilidad (artículos 9.1f y 10. 1b).

### **¿Qué modificaciones se introducen en la Ley de Enjuiciamiento Civil?**

Afectan a los **procesos de desahucio de vivienda** y se concretan fundamentalmente en los siguientes puntos:

- De un lado, se recoge la obligación del órgano judicial de fijar en el requerimiento a notificar al demandado el día y hora exactos del lanzamiento para el caso de que no exista oposición (artículo 440.3).
- De otro lado, se establece la posibilidad de que el arrendatario demandado acuda a Servicios Sociales para que éstos puedan valorar y en su caso declarar su situación de vulnerabilidad; en cuyo caso, previa notificación por la Administración competente al órgano judicial, se decretará la suspensión del proceso de desahucio por un plazo máximo de un mes (tres en caso de demandante persona jurídica) en tanto no se adopten las medidas que los Servicios Sociales estimen oportunas (artículo 441.5).

### **¿Cuándo entrarán en vigor las modificaciones?**

La entrada en vigor de las modificaciones introducidas por la norma se producirá el día **6 de marzo de 2019**. Los contratos de arrendamiento actualmente en vigor continuarán rigiéndose por la normativa anterior; ello, no obstante, el Real Decreto-ley dispone expresamente que la adaptación de dichos contratos a este nuevo régimen jurídico es facultativa y cabe mediando acuerdo de las partes. Al mismo tiempo, se especifica que el incremento de la cuantía dedicada al fondo de reserva de las Comunidades de Propietarios podrá llevarse a cabo a lo largo de los tres ejercicios presupuestarios siguientes al que se encuentre en curso a fecha de entrada en vigor.