



MARIMÓN

ABOGADOS

**Modificaciones introducidas en el
Régimen de arrendamientos en materia
de vivienda previsto en la ley de
arrendamientos urbanos**

Marzo de 2019

Modificaciones introducidas en el Régimen de arrendamientos en materia de vivienda previsto en la ley de arrendamientos urbanos

Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo

En fecha 6 de marzo de 2019 ha entrado en vigor el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler (el "RDL 7/2019"), introduciendo modificaciones al régimen de los arrendamientos de vivienda previstos en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos ("LAU"), así como a determinada legislación complementaria.

A pesar de su entrada en vigor en la fecha indicada, al igual que ocurrió con el fallido Real Decreto-ley 21/2018 que fue derogado por el Congreso de los Diputados, el RDL 7/2019 debe ser convalidado por dicho la Diputación Permanente del Congreso de los Diputados en el plazo máximo de treinta (30) días.

Con carácter previo, debe considerarse que las modificaciones referidas afectan únicamente al régimen previsto en la LAU para los arrendamientos de vivienda, sin que se hayan visto directamente afectadas las normas que regulan los arrendamientos para uso distinto de vivienda contenidos en la LAU.

Asimismo, de conformidad con la Disposición Transitoria Primera del RDL 7/2019, aquellos contratos sometidos a la LAU, celebrados con anterioridad a la entrada en vigor del RDL 7/2019, continúan rigiéndose por lo previsto en el régimen jurídico que les resultaba aplicable.

A continuación se detallan las principales modificaciones a la LAU introducidas por el RDL 7/2019:

- **Condición y efectos frente a terceros del arrendamiento de viviendas (artículo 7.2 LAU).**

Se suprime la necesidad de que los arrendamientos de fincas urbanas sean inscritos en el Registro de la Propiedad para que desplieguen efectos frente a terceros.

- **Plazo mínimo (artículo 9.1 LAU).**

Se aumenta la prórroga anual obligatoria de los arrendamientos hasta cinco (5) años, si el arrendador fuese persona física, y siete (7) años, en caso de que fuese persona jurídica, salvo que el arrendatario manifieste su voluntad de no renovarlo con, al menos, treinta (30) días de antelación a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de sus prórrogas anuales.

- **Recuperación de la vivienda por necesidad del arrendador (artículo 9.3 LAU).**

Para que no opere la prórroga obligatoria una vez transcurrido el primer año de contrato, se introduce la necesidad de prever expresamente en los contratos de arrendamiento, al tiempo de su celebración, la necesidad para el arrendador de ocupar la vivienda antes de los cinco (5) años para su destino como vivienda permanente para sí o sus familiares.

- **Prórroga del contrato (artículo 10 LAU).**

Se aumenta el plazo, una vez transcurrido el periodo mínimo del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, para comunicar la voluntad de no prorrogar el contrato, a cuatro (4) meses para el arrendador, y a dos (2) meses para el arrendatario.

Ante la falta de preaviso, el contrato se prorroga obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres (3) años, salvo que el arrendatario comunique su voluntad de no renovarlo con, al menos, un (1) mes de antelación a la terminación del contrato o de cualquiera de las anualidades.



- **Subrogación por muerte del arrendatario (artículo 16.4 LAU).**

Se establece que no podrá pactarse la renuncia al derecho de subrogación en caso de fallecimiento del arrendatario cuando los beneficiarios del derecho se encuentren en situación de especial vulnerabilidad y afecte a menores, discapacitados o

- **Actualización de la renta (artículo 18.1 LAU).**

Se limita, en todo caso, el incremento en la actualización anual de la renta de tal manera que la variación "no podrá exceder del resultado de aplicar la variación porcentual experimentada por el Índice de Precios al Consumo a fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato".

- **Gastos de gestión inmobiliaria y formalización del contrato (artículo 20.1 LAU).**

Se introduce la obligación de que los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato sean, en todo caso, a cargo del arrendador, cuando sea persona jurídica. En consecuencia, cuando se trate de arrendador persona física, las partes podrán pactar la asunción de dichos gastos en otro sentido.

▪ **Derecho de adquisición preferente (artículo 25.7 LAU).**

Se introduce la posibilidad de que la legislación en materia de arrendamientos de vivienda establezca el derecho de tanteo y retracto a favor del órgano que decida la Administración competente. Dicho derecho únicamente sería ejercitable sobre la totalidad del inmueble.

▪ **Fianza y garantía adicional (artículo 36.5 LAU).**

Se limita el valor de la garantía adicional a un máximo de dos (2) mensualidades de renta. En consecuencia, el valor máximo de las garantías totales que puede exigir el arrendador al arrendatario es el equivalente a tres (3) mensualidades de fianza.

La limitación del párrafo anterior no aplicará en aquellos contratos de arrendamiento de vivienda cuya duración sea superior a cinco (5) o siete (7) años, en función de la naturaleza del arrendador.

▪ **Depósito de fianzas (Disposición adicional tercera LAU).**

Se detalla la información mínima que deberá aportar el arrendador, entre los que figuran:

- Datos identificativos de las partes, incluyendo domicilios a efectos de notificaciones;
- Datos identificativos de la finca, incluyendo (i) dirección, (ii) año de construcción y, en su caso, de reforma, (iii) superficie, (iv) referencia catastral, y (v) calificación energética; y
- Características del contrato, incluyendo (i) renta anual, (ii) plazo, (iii) sistema de actualización de la renta, (iv) fianza y, en su caso, garantía adicional, (v) pactos sobre el pago de suministros, y (vi) la condición de amueblado o no.



- **Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados de 1993.**

Se introduce como nuevo supuesto de exención del pago de este impuesto a los arrendamientos de vivienda para uso estable y permanente definidos en el artículo 2 de la LAU.

- **Sistema de índices de referencia de precios.**

Se introduce la creación por la Administración General del Estado de un sistema estatal de índices de referencia del precio de arrendamiento de vivienda, en el plazo de ocho (8) meses. Para su creación, se utilizará información procedente de, entre otros, la Agencia Tributaria, de los Catastros, de los Registros de la Propiedad y de los organismos encargados de los depósitos de fianza.

Adicionalmente, se prevé que cada comunidad autónoma pueda definir más concretamente su propio índice de referencia.

Se trata de un índice de referencia que, en ningún caso, podrá ser utilizado por la Administración como sistema para fijar precios en los arrendamientos de vivienda.

- **Desahucios (Ley de Enjuiciamiento Civil).**

Se modifica la Ley de Enjuiciamiento Civil con el fin de que los procedimientos en materia de arrendamientos se tramiten en función de la cuantía y no por la naturaleza de la materia, salvo en caso de desahucios y reclamaciones de cantidad, que seguirán tramitándose por juicio verbal. En consecuencia, se permite al arrendatario acudir al juicio verbal para reclamar cuantías inferiores o iguales a 6.000€.

Asimismo, se introduce como novedad en los procedimientos de desahucio que el arrendatario sea informado de su derecho a acudir a los servicios sociales y, en su caso, autorizar la cesión de sus datos para que se pueda apreciar posible situación de vulnerabilidad, comunicándose de oficio a los servicios sociales la existencia del procedimiento de desahucio.



Si los servicios sociales confirmasen que la vivienda se encuentra en situación de vulnerabilidad, lo comunicará al juzgado, pudiendo suspenderse el proceso hasta que se tomen las medidas que los servicios sociales consideren oportunas, por un plazo máximo de un (1) mes desde la recepción de la comunicación de los servicios sociales al órgano judicial, o tres (3) meses si el demandante es persona jurídica.



▪ **Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.**

Finalmente, se permite a los ayuntamientos establecer una bonificación máxima del 95% en la cuota íntegra del impuesto para bienes inmuebles residenciales “destinados a alquiler de vivienda con renta limitada por una norma jurídica”.



Marimón Abogados es un despacho fundado en 1931 que ofrece servicios legales en todas las áreas del Derecho y que cuenta con oficinas en Barcelona, Madrid y Sevilla. Nuestro despacho se ha adaptado a los cambios que se han ido produciendo en el mercado mediante la mejora constante de sus servicios y la ampliación de sus ramas de actividad, creando departamentos especializados que cuentan con una dilatada experiencia de acompañamiento a nuestros clientes en su actividad diaria.

- Administrativo y regulatorio
- Concursal
- Fiscal
- Laboral
- Penal
- IP & IT
- Competencia
- Financiero
- Inmobiliario
- Mercantil y societario
- Urbanismo & Medio Ambiente
- Procesal

Italian Desk

French Desk

German Desk

Portuguese Desk

Para cualquier aclaración o comentario sobre el contenido de esta alerta pueden contactar con:

José Miguel Martín-Zamorano | Socio del departamento de Derecho mercantil
jomimartin@marimon-abogados.com

Víctor Moya | Abogado departamento de Derecho mercantil
vmoya@marimon-abogados.com

BARCELONA

Aribau, 185
08021 Barcelona
Tel.: +34 93 415 75 75

MADRID

Paseo de Recoletos, 16
28001 Madrid
Tel.: +34 91 310 04 56

SEVILLA

Balbino marrón, 3
planta 5ª-17 (Edificio Viapol)
41018 Sevilla
TEL.: +34 954 657 896

www.marimon-abogados.com