# REAL DECRETO LEY 21/2018, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler

#

El 18 de diciembre de 2018, el Boletín Oficial del Estado publico el [**Real Decreto Ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler**](http://www.sepin.es/cronus4plus/documento/verDoc.asp?dist=31&referencia=SP%2FLEG%2F25317&cod=0010fA0Gb0GA2MV0%2Fe0HG00A0GV0H601l00m09P1S%3D29F08K1Df1Cn0JP1AZ1iV0BF0yb0G90BQ0Li0m00Bb01i00d0Bl0391jV), con entrada en vigor al día siguiente día 19.

Las principales novedades son :

#### ****Ley de Arrendamientos Urbanos****

##### **Ámbito de la ley**

**Art. 4.2.** Se mantiene la aplicación obligada de la propia LAU y, en su caso, de forma complementaria, el Código Civil, pero se hace una excepción en los arrendamientos de vivienda con superficie superior a 300 m2, donde prima la voluntad de las partes y, en su defecto, la Ley y el mismo Código Civil.

**Art. 5 e).** Serán turísticos todos los alquileres, con independencia de los canales de comercialización y promoción, sometidos a la normativa sectorial turística.

##### **Duración del contrato**

**Art. 9.1.** Vuelve a la duración mínima de **cinco años** cuando el arrendador sea persona física, con la novedad de que serán **siete** si es persona jurídica. Las renovaciones serán anuales y siempre hasta dicho plazo, salvo que el arrendatario manifieste su voluntad de no renovar. El plazo comenzará a contar **desde la puesta a disposición**de la vivienda al arrendatario.

**Art. 9.3.**Para que el arrendador pueda pedir la vivienda por necesidades propias o familiares, hay que comunicarlo con **dos meses de antelación**. Si hay desalojo y en el plazo de **tres meses no tiene lugar la ocupación**, se repondrá al anterior arrendatario por un nuevo período de **cinco años, o siete años**, con indemnización por los daños causados o una mensualidad por cada año que quedara de cumplir, aunque el precepto no aclara quién decide un sistema u otro. Lo curioso es que también tiene **derecho el arrendador que es persona jurídica**, que obviamente no puede destinar la misma a vivienda permanente.

**Art. 10.1.** La renovación del contrato por falta de notificación con una antelación mínima por el arrendador de 30 días será por tres años más.

**Art. 16.4.** Si el arrendamiento es **superior a cinco o siete años**, dependiendo de quién sea el arrendador, persona física o jurídica, se podrá pactar que, en caso de fallecimiento del arrendatario, la subrogación sea solo por dicho plazo mínimo, pues, en otro caso, tendrá lugar por el período del arrendamiento que hayan fijado las partes, siempre que este sea superior, naturalmente por el plazo que quede para su terminación.

##### **Renta**

**Art.17.**La renta sigue **siendo libre**, es decir, no hay modificación al respecto, salvo que tenga una cantidad establecida en viviendas de carácter oficial, como se indica en la reforma en el nuevo art. 74.6 de la Ley reguladora Haciendas Locales.

**Art. 18.1.** La revisión de la renta será la que establezcan las partes, que puede no existir. En caso de que se diga que hay revisión, pero no se aclare el sistema o Índice habrá que aplicar el Índice de Garantía de Competitividad. **En ningún caso la revisión puede ser más alta que el IPC, para los contratos de renta reducida, que será aquella que será aquella que se encuentre por debajo de la establecida , para el conjunto del Estado y con carácter general, en el Real Decreto que regule al plan estatal de vivienda**.

**Art. 19.1.** No hay elevación de renta por obras de mejora en los **primeros cinco o siete años**. Solamente en el caso de que el contrato sea de plazo **mayor** se podrá incrementar en la cuantía que resulte de aplicar el capital invertido al interés legal, aumentado en tres puntos, pero nunca puede **superar el 20 % de la renta**.

**Art. 19.2.**Si la mejora afecta a elementos comunes de edificios en régimen de propiedad horizontal, solo **se puede repercutir lo que le corresponda al propietario**. En otro caso,**a tenor de la superficie**, pero siempre una vez transcurridos los plazos legales mínimos.

**Art. 19.3.**La repercusión tendrá lugar**desde el mes siguiente**que se notifique por el arrendador, con detalle y aportando documentos.

**Art. 19.4.** Sin perjuicio de las obligaciones del arrendador de los arts. 21 y 22, se establece que puede haber obras de mejora y con posibilidad de aumento de renta, siempre con el acuerdo de las partes.

**Art. 20.1 y 2.** Las partes podrán pactar que los **gastos generales del inmueble**, incluso en fincas en régimen de propiedad horizontal, sean por cuenta del arrendatario. En todo caso, **nunca podrán subir anualmente el doble del índice de revisión o del IPC, a excepción de los tributos, de los que estará exenta la Administración cuando sea arrendataria**. Y los gastos de gestión inmobiliaria y formalización del contrato serán siempre a **cuenta del arrendador si este es persona jurídica**, salvo que el arrendamiento lo sea por iniciativa directa del arrendatario.

##### **Derechos de las partes**

**Art. 25.7.** Se crea la capacidad de ejercer el derecho de adquisición preferente de las administraciones públicas en los casos de venta total de la vivienda .

##### **Fianza**

**Art. 36.1.**Se mantiene el derecho de exigir **una mensualidad** de fianza en arrendamiento de vivienda y **dos**en uso distinto.

**Art. 36.2.**Durante la duración obligada del contrato, de cinco o siete años (dependiendo si el arrendador es persona física o jurídica), **no habrá actualización de la fianza,** pero sí en los supuestos de prórroga en el caso de que haya pacto entre las partes.

**Art. 36.3.** Cuando el arrendamiento exceda de cinco o siete años, la revisión de la fianza se regirá por lo estipulado por las partes al respecto. En caso falta de pacto, en la misma proporción que la actualización de la renta.

**Art. 36.4**La fianza será devuelta en el plazo máximo de **un mes** desde la entrega de llaves; en otro caso, **devengará el interés legal**.

**Art. 36.5.**Se permite **cualquier garantía complementaria**que no sea en metálico. En los arrendamientos de vivienda de cinco o siete años de duración, el valor no podrá exceder de **dos mensualidades de renta**.

**Disposición Transitoria Primera del RDL.** Los contratos de arrendamiento anteriores a la entrada en vigor de este Real Decreto continúan rigiéndose por lo establecido en el régimen jurídico que le era de aplicación.

#### ****Ley de Propiedad Horizontal 49/1960, reformada por Ley 8/2013****

**Art. 9.1 f).**Se obliga a participar en la realización de las obras de accesibilidad recogidas en el art. 10.1 b) y se obliga a la Comunidad a tener un fondo de reserva nunca inferior al 10 % del último presupuesto ordinario.

**Art 10.1 b.**Se reitera la obligación de realizar obras de accesibilidad universal, cuando las ayudas públicas a las que la Comunidad pueda tener acceso alcancen el 75% del importe de las mismas.

**Art. 17.12.**Establece que se puede prohibir utilizar las viviendas como arrendamiento “turístico” mediante acuerdo de las **3/5 partes de propietarios y cuotas**, pero nunca con efectos retroactivos, misma mayoría será la requerida para la creación de cuotas adicionales que no suponga un incremento del 20 %.

#### ****Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000****

**Art. 441.1 ter.**En el requerimiento de pago se informará al arrendatario de la posibilidad de acudir a los servicios sociales, que podrá actuar, incluso pedir la suspensión del proceso durante un mes o dos, dependiendo si el arrendador es persona física o jurídica.

**Art. 549.4.** Cuando se trate de vivienda habitual, con carácter previo al lanzamiento, deberá haberse procedido en los términos del artículo 441 LEC

**Art. 686.1.** A efectos de notificación, se remite a las indicaciones del art. 441.1 ter.

#### ****Cuestiones fiscales****

##### **Ley reguladora de las Haciendas Locales**

**Art. 63.2.** Se elimina la obligación de repercutir el IBI al arrendatario en el alquiler de inmueble de uso residencial con renta limitada por una norma jurídica.

**Art. 72.4**. Se fija un recargo del 50 % de la cuota del IBI para inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados con carácter permanente. Se define el concepto de vivienda desocupada.

**Art. 74.6**. Se habilita a los ayuntamientos la posibilidad de establecer una bonificación de hasta el 95 % en la cuota del IBI para las viviendas sujetas a alquiler a precio limitado.

##### **2. Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados**

Se establece la exención de este Impuesto en la suscripción de contratos de arrendamiento de vivienda para uso estable y permanente.