

## **INFORMA**

**«Desde el GABINETE JURÍDICO»**

### **REAL DECRETO-LEY 21/2018, DE 14 DE DICIEMBRE, DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA Y ALQUILER**



BOE Núm. 304  
martes 18 de diciembre 2018

Con entrada en vigor para el miércoles 19 de diciembre, el BOE del martes 18 de diciembre publica el *Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler*.

Este RD-ley modifica las siguientes normas:

- ▶ **Ley de Arrendamientos Urbanos.**
- ▶ **Ley de Propiedad Horizontal.**
- ▶ **Ley de Enjuiciamiento Civil.**
- ▶ **Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales y,**
- ▶ **Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.**

#### **Modificaciones en la LAU (Ley de Arrendamientos Urbanos)**

Destacan la **extensión de los plazos de prórroga obligatoria y la prórroga tácita de los contratos de arrendamiento de vivienda**. Se establece en **5 años el periodo de prórroga obligatoria, salvo en caso de que el arrendador sea persona jurídica, supuesto en que se fija un plazo de 7 años**.

En cuanto a la **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, se prorrogará el contrato durante 3 años más**.

Respecto a la **fianza**, se fija en **2 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**.

Por otro lado, 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**, exceptuando aquellos servicios que hayan sido contratados por iniciativa directa del arrendatario.

En **materia de alquiler turísticos**, se modifica la **LAU** para realizar una precisión técnica en la **exclusión del ámbito de aplicación de esta ley de la cesión temporal del uso que comporta la actividad de las denominadas viviendas de uso turístico**, suprimiendo 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.

### **Modificaciones en la LPH (Ley de Propiedad Horizontal)**

Se centra en modificar lo relativo a **la realización de obras de mejora de la accesibilidad**.

En primer lugar, **se incrementa hasta el 10% del último presupuesto ordinario la cuantía del fondo de reserva de las comunidades de propietarios** y 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.

En segundo lugar, **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**, también 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.

### **Modificaciones en la LEC (Ley de Enjuiciamiento Civil)**

Se producen modificaciones en materia de desahucios de vivienda. Se modifica el **procedimiento de desahucio de vivienda 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 dos meses cuando el demandante sea persona jurídica.

Es decir, **desde que sea notificado el embargo, los servicios sociales tendrán que emitir un informe al juzgado informando de la situación en la que quedan los desahuciados. Una vez el juzgado reciba el informe, se paralizará el procedimiento de desahucio durante 1 mes ó 2 meses si el arrendador es persona jurídica, para buscar soluciones.**

### **Modificaciones en la Ley de las Haciendas Locales y la LITPAJD**

Respecto al **IBI**, se establece:

- ▶ **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%** para los **inmuebles destinados a alquiler de vivienda con renta limitada** por una norma jurídica.

Respecto al **Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados**, se modifica el Texto Refundido de la *Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados* y se establece la **exención de este impuesto en los contratos de alquiler de vivienda para uso estable y permanente**.

Otra modificación en esta ley es la **ampliación del ámbito de las inversiones financieramente sostenibles** para acoger la posibilidad de realizar actuaciones en materia de vivienda por parte de las Entidades Locales.

Por último, este real decreto-ley incluye:

- ▶ *Una disposición adicional única con medidas para promover la oferta de vivienda en alquiler.*
- ▶ *Dos disposiciones transitorias, una en la que se 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, y otra en la que se establece un periodo de tres ejercicios presupuestarios para que las comunidades de propietarios se adapten a la nueva cuantía del fondo de reserva.*

**ENLACE DIRECTO AL TEXTO ÍNTEGRO:**

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



**Núm. 304**  
**martes 18 de diciembre 2018**

**<https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/18/pdfs/BOE-A-2018-17293.pdf>**