

NOVEDADES EN MATERIA DE VIVIENDA



Ley de Arrendamientos Urbanos, Ley de Propiedad Horizontal y otras normas.

ABRIL 2019

Introducción

El pasado miércoles 3 de abril de 2019 la Diputación Permanente del Congreso de los Diputados convalidó el Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler (“**RD-Ley 7/2019**”), que fue aprobado en consejo de ministros el pasado 1 de marzo y que modifica la Ley de Arrendamientos Urbanos (“**LAU**”), la Ley de Propiedad Horizontal, la Ley de Enjuiciamiento Civil, la Ley Reguladora de las Haciendas Locales y la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Dicha reforma entró en vigor el pasado 6 de marzo de 2019 y se encontraba pendiente de convalidación o derogación por parte del Congreso de los Diputados. Cabe recordar que el anterior Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, cuyas implicaciones eran muy similares al actual, si fue derogado por el Congreso de los Diputados mediante Resolución de 22 de enero de 2019. No obstante, en esta ocasión, la Diputación Permanente del Congreso de los Diputados si ha aprobado este miércoles, con 33 votos a favor, 31 en contra y 1 abstención, la convalidación del RD-Ley 7/2019.

En cuanto a los objetivos de la reforma, según se indica en la nota de prensa publicada el pasado miércoles por el Congreso de los Diputados, se pretenden introducir medidas “*dirigidas a incentivar la oferta de viviendas en alquiler asequible*”.

Debe tenerse en cuenta que los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la entrada en vigor del RD-Ley 7/2019, continuarán rigiéndose por lo establecido en el régimen jurídico que les era de aplicación.

No obstante, tal y como dispone la Disposición Transitoria Primera, las partes, de forma voluntaria y de mutuo acuerdo, podrán adaptarse al régimen jurídico establecido en el RD-Ley 7/2019.

A continuación resumimos, brevemente, las principales modificaciones de las citadas leyes.

Novedades introducidas en la Ley de Arrendamientos Urbanos:

Artículo 4 .2. Régimen aplicable:

Hasta ahora, todos los arrendamientos de vivienda se regían por las cláusulas determinadas por la voluntad de las partes siempre que estuviesen dentro del marco del Título II de la LAU que aplicaba de forma imperativa y, supletoriamente, por el Código Civil.

Con esta reforma, se establece una excepción para los arrendamientos de viviendas cuya superficie sea superior a 300m² o en los que la renta inicial anual exceda de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional anual y el arrendamiento corresponda a la totalidad de la vivienda, los cuales se registrarán, en primer lugar, por la libre voluntad de las partes y, solo en su defecto, por las previsiones del título II de la LAU, y supletoriamente, por las disposiciones del Código Civil. Esto significará un amplio margen de flexibilidad para pactar y negociar libremente las condiciones en este tipo de arrendamientos sin tener que limitarse a la regulación de la LAU.

Artículo 5, letra e). Arrendamientos excluidos:

Se recoge una precisión técnica sobre los arrendamientos excluidos de la LAU y, en concreto, sobre las denominadas “viviendas de uso turístico”.

Hasta ahora, se excluía de la LAU la “*cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial*”.

Ahora se aclara que dichas cesiones temporales de viviendas también estarán excluidas de la LAU aunque se promocionen en otros canales distintos a los de la oferta turística.

Asimismo, se aclara que estarán excluidas cuando estén sometidas a un régimen específico de carácter “turístico”. De esta manera y según lo indicado en la nota de prensa publicada por el Congreso de los Diputados, se pretende aclarar que la LAU excluye las viviendas de alquiler turístico al considerarse una actividad económica y por lo que su específica regulación pasa a las comunidades autónomas.

Artículo 7. Condición de arrendamiento de vivienda:

Se suprime la necesidad de que el arrendamiento de fincas urbanas esté inscrito en el Registro de la Propiedad para que surta efectos frente a terceros.

Artículo 9. Plazo mínimo:

Hasta ahora, la duración mínima de los contratos obligatoria para los arrendadores y potestativa para los arrendatarios era de tres años. Ahora, la duración mínima del arrendamiento, obligatoria para los arrendadores y potestativa para los arrendatarios, se establece en cinco años en el caso de que el arrendador sea persona física y en siete años si el arrendador es persona jurídica.

En la anterior versión de la LAU, se establecía que no procedería la prorroga obligatoria del contrato de arrendamiento si, una vez transcurrido el primer año, el arrendador comunicaba que tenía necesidad de usar la vivienda para sí o para sus familiares. Ahora, la posibilidad de que el arrendador necesite la vivienda para sí o su familia, una vez transcurrido un año de duración del contrato, se admite solo en caso de que se den las siguientes condiciones:

- (i) que el arrendador sea persona física;
- (ii) que se haya hecho constar expresamente en el contrato la circunstancia de que el arrendador necesitará ocupar la vivienda arrendada antes del transcurso de los cinco años de duración mínima, y
- (iii) que el arrendador lo comunique al arrendatario explicando la causa o causas de que se trate, con dos meses de antelación a la fecha en que se vaya a necesitar la vivienda.

Por último, en la misma línea en la que el artículo 7 suprime la necesidad de que el arrendamiento esté inscrito para que surta efectos frente a terceros, del artículo 9 se elimina también su apartado 4, relativo a la duración de los arrendamientos sobre fincas no inscritas.

Artículo 10. Prórroga del contrato:

Con anterioridad a esta reforma, para evitar la prórroga del contrato se requería que, llegada la fecha de vencimiento del contrato o cualquiera de sus prorrogas, una vez transcurridos como mínimo tres años, alguna de las partes notificase a la otra su voluntad de no renovarlo, con al menos treinta días de antelación, a la fecha de vencimiento del contrato, prorrogándose, en caso contrario, por un año más.

Con esta nueva reforma, llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración de aquel, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, se producirá la prórroga, salvo notificación en contrario por el arrendador con cuatro meses de antelación o por el arrendatario con dos meses de antelación, por períodos anuales hasta un máximo de tres años más.

Igualmente, se elimina el apartado 2 del artículo 10, relativo a los contratos de arrendamiento inscritos y el derecho de prórroga en relación con terceros adquirentes.

Artículo 13. Resolución del derecho del arrendador:

Se prevé un nuevo régimen para el caso de que se resuelva el derecho del arrendador sobre la finca (por ejercicio de un retracto convencional, la apertura de una sustitución fideicomisaria, la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial o el ejercicio de un derecho de opción de compra).

Hasta ahora, si durante el plazo de duración del contrato el arrendador perdía su derecho sobre la finca, el arrendamiento quedaba extinguido, salvo que el contrato hubiese sido inscrito en el Registro de la Propiedad.

Ahora, se distinguen dos supuestos:

- a. Si el derecho del arrendador se resuelve durante sus cinco primeros años (o durante sus siete primeros años en el caso de que el arrendador fuese persona jurídica), el arrendatario tendrá derecho a continuar en el arrendamiento hasta que se cumpla dicho plazo.
- b. En cambio, si el derecho del arrendador se resuelve una vez transcurrido el periodo anteriormente descrito, se extinguirá el arrendamiento, salvo que el mismo haya accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad a los derechos que han determinado la resolución del derecho del arrendador, en cuyo caso el arrendamiento continuará por la duración pactada.

Artículo 14. Enajenación de la vivienda arrendada:

Se establece que el adquirente de buena fe de una vivienda arrendada se subrogará en las obligaciones del arrendador hasta el cumplimiento de la duración inicial de cinco o siete años según corresponda (incluso si las partes pactaron que la enajenación de la vivienda extinguiría el arrendamiento).

En cuanto a los arrendamientos cuya duración pactada exceda de cinco o siete primeros años, según corresponda, se establece lo siguiente:

- a. Si el adquirente de la vivienda es un tercero que de buena fe que ha adquirido a título oneroso de su legítimo titular registral sólo deberá soportar el arrendamiento que reste hasta cinco primeros años de arrendamiento (o durante sus siete primeros años en el caso de que el arrendador fuese persona jurídica). En este caso, será el enajenante quien deberá indemnizar al arrendatario por el plazo que reste por cumplir.
- b. Si el adquirente no es un tercero que de buena fe, no ha adquirido a título oneroso o no ha adquirido al legítimo titular registral de la vivienda, quedará subrogado en el contrato durante la totalidad de la duración pactada.

Artículo 16. Muerte del arrendatario:

Se establece que en los arrendamientos cuya duración inicial sea superior a cinco años, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, las partes podrán pactar **(i)** la renuncia al derecho de subrogación en caso de fallecimiento del arrendatario, cuando este tenga lugar transcurridos los cinco o los siete primeros años, según corresponda; o **(ii)** que el arrendamiento se extinga a los cinco años cuando el fallecimiento se hubiera producido con anterioridad, o a los siete años si el arrendador es persona jurídica. Esta renuncia no podrá pactarse si las personas que se pueden subrogar se encuentran en situación de especial vulnerabilidad y si se afecta a menores de edad, personas con discapacidad o personas mayores de sesenta y cinco años.

Artículo 18. Actualización de la renta:

Se limita el posible pacto sobre actualización de la renta, de tal forma que el incremento producido como consecuencia de la actualización anual no podrá ser superior a la variación porcentual del IPC.

Artículo 19. Elevación de la renta por mejoras:

Se añade un nuevo apartado 4, en virtud del cual se establece que en cualquier momento desde el inicio de la vigencia del contrato de arrendamiento y previo acuerdo entre arrendador y arrendatario, podrán realizarse obras de mejora en la vivienda arrendada e incrementarse la renta del contrato, sin que ello implique la interrupción del periodo de prórroga obligatoria establecido en el artículo 9 o de prórroga a que se refiere el artículo 10, o un nuevo inicio del cómputo de tales plazos. En todo caso, el alcance de las obras de mejora deberá ir más allá del cumplimiento del deber de conservación por parte del arrendador.

Artículo 20. Gastos generales y de servicios individuales:

Se establece que, en los casos en los que el arrendador sea una persona jurídica, los gastos de gestión inmobiliaria y formalización del contrato deberán ser asumidos, necesariamente, por el arrendador.

Artículo 25.7. Derecho de adquisición preferente:

Se admite que, por la legislación sobre vivienda, se determine un derecho de tanteo y retracto a favor de la Administración, respecto a la totalidad del inmueble, en los casos en que no haya derecho de tanteo y retracto a favor del arrendatario por venderse una vivienda arrendada junto con más viviendas o locales propiedad del arrendador o cuando se vendan conjuntamente viviendas de distintos propietarios a un mismo comprador.

Artículo 36. Fianza:

Se prevé que la fianza no estará sujeta a actualización durante los cinco primeros años de duración del contrato, o durante los siete primeros años si el arrendador fuese persona jurídica

En cuanto a la posibilidad de exigir garantías adicionales a la fianza en metálico, se establece que en el caso del arrendamiento de vivienda, en contratos de hasta cinco años de duración, o de hasta siete años si el arrendador fuese persona jurídica, el valor de esta garantía adicional no podrá exceder de dos mensualidades de renta.

Disposición Adicional 3ª. Depósito de fianzas.

Respecto a la habilitación a las Comunidades Autónomas de establecer la obligación de los arrendadores de depositar el importe de la fianza a disposición de la Administración autonómica o del ente público que se designe expresamente, se requiere que la regulación del depósito de fianza ha de determinar los datos que deberán aportarse por la parte del arrendador, que serán al menos los datos identificativos de las partes y de la finca, así como las características del contrato de arrendamiento.

Novedades en la Ley de Propiedad Horizontal:

Artículo 9.1, letra f). Obligaciones de los propietarios y consideración de gastos generales:

El deber de los propietarios de contribuir a la dotación del fondo de reserva de la comunidad, será a efectos de realizar no solo las obras de conservación, reparación y rehabilitación, sino también de las obras de accesibilidad. Además, se incrementa la dotación del fondo de reserva, que pasa a ser de un 10% del último presupuesto ordinario de la comunidad.

Artículo 10.1, letra b). Obras necesarias de conservación y accesibilidad:

Se incluye la obligatoriedad de las obras de accesibilidad cuando la comunidad pueda tener acceso a ayudas públicas que alcancen el 75% de su importe.

Artículo 17 - nuevo apartado 12. Quorums y régimen de la aprobación de acuerdos por la junta de propietarios:

Se prevé la posibilidad de que la comunidad de propietarios limite o condicione el ejercicio de la actividad de vivienda vacacional, si bien estableciendo que el acuerdo de que se trate requerirá el voto favorable de 3/5 partes de los propietarios que representen a su vez 3/5 partes de las cuotas de participación. Esta misma mayoría se exige para establecer cuotas especiales de gastos o incrementos en la participación en los gastos comunes de aquellas viviendas donde se realice dicha actividad, con un límite al incremento de la participación del 20%. Se trata de acuerdos que no tendrán efectos retroactivos.

Otras modificaciones

También se modifica la Ley de Enjuiciamiento Civil, la Ley Reguladora de las Haciendas Locales y la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, cuyos principales efectos se resumen brevemente a continuación:

- (i) Se modifica levemente el procedimiento de desahucio de vivienda, de tal forma que se conceden más garantías al arrendatario, relativas a la forma del requerimiento, la posibilidad de acudir a los servicios sociales a efectos de suspender el procedimiento provisionalmente en caso de que se estime que existe vulnerabilidad en la persona del arrendatario, etc.
- (ii) Se elimina la posibilidad de las Administraciones públicas de repercutir la cuota líquida del IBI en los usuarios de sus bienes demaniales cuando se trate de alquiler de inmueble de uso residencial con renta limitada por una norma jurídica. Se establece la definición de inmueble de uso residencial desocupado con carácter permanente haciendo referencia a la normativa sectorial de vivienda, autonómica o estatal, a efectos de la aplicación por parte de los Ayuntamientos del recargo de hasta el 50% de la cuota líquida del IBI. Asimismo, se admite que los Ayuntamientos mediante ordenanza fiscal establezcan bonificaciones de hasta el 95% a la cuota íntegra del IBI para las viviendas sujetas a alquiler con renta limitada por una norma jurídica.
- (iii) Se incluye la exención en el ITP-AJD, en su modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas, a la suscripción de contratos de arrendamiento de vivienda para uso estable y permanente a los que se refiere el artículo 2 de la LAU (arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario).



urquizaabogados.com

administracion@urquiza-abogados.com

C/ El Pilar, 5 - Edificio Peceño 1ªPlanta- 38002 Santa Cruz de Tenerife

C/ Triana, 22 - 2º - 35002 - Las Palmas de Gran Canaria

Avda. de la Alameda, 9 Ático - 29001 - Málaga