
CIRCULAR: R.D. LEY 21/2018, de 14 de diciembre, medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler

Tras la aprobación por el Consejo de Ministros, el pasado viernes 14 de diciembre, de determinadas medidas para modificar el régimen de los arrendamientos urbanos, y una vez publicado el Real Decreto Ley en el BOE, **la duración de los alquileres de vivienda** quedará de la siguiente manera, en virtud de la fecha de celebración de los distintos contratos y de los diferentes cuerpos normativos que se encontraban vigentes al momento de su concertación.

Poner de relieve que entre arrendador y arrendatario existe libertad de pactos en cuanto a la duración del arrendamiento, siendo válidos aquéllos que sean iguales o superen los regulados por Ley (3 y 5 o 7 años, dependiendo del momento de su celebración), quedando sujetos dichos pactos a los plazos previstos legalmente, a voluntad del inquilino, en aquéllos casos en que el arrendamiento se celebre por períodos inferiores.

Por otro lado, con dicha regulación que limita temporalmente la duración de los arrendamientos, sigue conviviendo aquélla otra que sostiene y mantiene la prórroga voluntaria para el inquilino y forzosa para el propietario, como veremos seguidamente.

Duración de los contratos de alquiler según su fecha de celebración:

1. Contratos celebrados a partir del 19 de Diciembre de 2018, fecha de entrada en vigor del Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

Se vuelve con esta regulación, a la contemplada por la Ley 29/1994 de 24 de Noviembre que entró en vigor el 1 de Enero de 1995.

Sea cual sea el plazo de duración que se pacte, siempre y cuando sea inferior a cinco años, el arrendamiento se podrá extender a lo largo de esos cinco años, si así lo desea el arrendatario o inquilino, y aunque haya oposición del arrendador. Para tal prórroga no será necesario realizar ninguna comunicación al propietario-arrendador, siendo suficiente con la permanencia del inquilino en

la vivienda objeto del arriendo, y con el abono de la renta acordada.

Es decir, si el contrato se celebrara el mismo día 19 de diciembre, o en fechas posteriores, y se pactara por un plazo de un año, por ejemplo; transcurrida dicha anualidad, la mera permanencia del inquilino en la vivienda, se habrá de entender como su deseo por una anualidad más, y así sucesivamente, hasta que transcurran los cinco años legalmente previstos. Incluso si a lo largo de este período (5 años) el arrendador quisiera rescindir el contrato por el transcurso del plazo pactado, no sería posible sin el consentimiento expreso del arrendatario, puesto que se encuentra amparado por la Ley.

Transcurridos cinco años desde la fecha de celebración del contrato, si el arrendador no preavisa al inquilino en el plazo que se acuerde entre las partes y que además de figurar en dicho contrato habrá de ser superior al legalmente establecido (30 días), o en su caso, el que queda previsto en el Real Decreto, se producirá la denominada tácita reconducción arrendaticia, o lo que es lo mismo, prórroga por otras tres anualidades más. El contrato podrá seguir prorrogándose tácitamente, de manera anual, una vez haya transcurrido la totalidad del plazo referido anteriormente, pero para ello será necesario que no haya mediado preaviso alguno de finalización de la relación arrendaticia por parte del propietario de la vivienda.

Estas reglas serán de aplicación en el caso de que el propietario-arrendador sea una persona física. Si, por el contrario, el propietario-arrendador fuera una persona jurídica (empresa o sociedad mercantil), en lugar de 5 años, la duración del arrendamiento podrá alcanzar los siete años, siendo su tácita reconducción también de tres anualidades más.

El arrendador podrá denegar la prórroga forzosa durante esos primeros cinco años y/o los tres de tácita reconducción, si transcurrido el primer año de duración del alquiler, tuviera necesidad de la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial. Habrá de comunicárselo por escrito al inquilino con, al menos, dos meses de antelación a la fecha en que vaya a necesitar la vivienda.

2. Contratos celebrados a partir del 6 de Junio de 2013 y hasta el 19 de Diciembre de 2018

Dichos contratos, que pueden tener una duración de hasta tres años, a voluntad del inquilino, y aunque hubiera habido oposición por parte del arrendador, tienen las siguientes características:

La tácita reconducción o prórroga, si no ha mediado comunicación por el arrendador, una vez transcurridos los tres años, es anual, es decir, de un año, y vencido ese año, sin requerimiento del propietario, por otro año más, y así sucesivamente.

Las causas de denegación de la prórroga forzosa (primeras tres anualidades), son las mismas que se han expuesto en el apartado anterior (contratos celebrados a partir del 19 de Diciembre de 2018), sin necesidad de que dichas causas queden previamente previstas en el contrato de alquiler.

3. Contratos celebrados a partir del 1 de Enero de 1995 y hasta el 6 de Junio de 2013

Los contratos celebrados entre estas fechas que permanezcan hoy en día en vigor, están sometidos a la tácita reconducción o prórroga anual, si antes de transcurrir la anualidad de vigencia de los mismos, el arrendador no ha hecho uso de su derecho de resolución, mediante la comunicación al arrendatario, con al menos treinta de días de antelación a la fecha de finalización de cada anualidad prorrogada, su deseo de que no se prorrogue más.

En cuanto a la posibilidad de denegar la continuación del arriendo durante alguna de sus prórrogas, solamente procederá, si en el contrato se pactó expresamente dicha posibilidad si el arrendador necesita la vivienda para destinarla a vivienda permanente para sí.

Para entender esta denegación de prórroga, contemplemos el siguiente supuesto:

Un propietario-arrendador que celebró un contrato con posterioridad al 1 de Enero de 1995 y antes del 6 de Junio de 2013, está contento con su inquilino, y ha permitido que el contrato se haya ido prorrogando anualmente hasta la actualidad. La nueva prórroga del contrato se ha producido hoy, 18 de

Diciembre, con duración, por tanto, hasta el 18 de Diciembre de 2019. Determinados conflictos en el matrimonio del propietario-arrendador de la vivienda, conducen a que tiene que abandonar su domicilio familiar a finales del próximo mes de Febrero de 2019. Este hecho daría lugar a que, si se hubiera contemplado este supuesto en el contrato, el propietario podrá comunicar al inquilino que tiene que abandonar la vivienda por necesidad. Ahora bien, de no estar previsto en el contrato, habrá de esperar al 18 de Diciembre de 2019, fecha en la que finalizaría la nueva prórroga a que se ha dado lugar.

4. Contratos celebrados desde el 9 de Mayo de 1985 y hasta el 31 de Diciembre de 1994.

Estarán vigentes hoy en día aquello en los que se pactó la prórroga forzosa a favor del inquilino, y estando sometidos a la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, se podrá denegar dicha prórroga, en los siguientes supuestos, que no habrán de figurar ni quedar previstos en el contrato:

Si el arrendador necesita para sí la vivienda o para que los ocupen sus ascendientes o descendientes legítimos o naturales.

Si el arrendador proyecta el derribo de la finca para edificar otra que cuente, cuando menos, con un tercio más de las viviendas que en aquella hubiere.

Cuando la vivienda no esté ocupada durante más de 6 meses en un año, salvo causa justificada.

Cuando el inquilino ocupe dos o más viviendas en la misma población.

Cuando el inquilino, en un plazo de seis meses inmediatamente anteriores a la fecha de la presentación de la demanda por el propietario, hubiese tenido a su libre disposición, como titular de un derecho real de goce o disfrute (propiedad o usufructo), una vivienda desocupada y apta para sus necesidades.

5. Contratos celebrados desde 1964 hasta el 8 de Mayo de 1985. (Los alquileres denominados como “renta antigua”)

Se le aplica la ley de arrendamientos urbanos de 1964 que prevé el famoso régimen de prórroga forzosa, o prórroga indefinida, a voluntad siempre del arrendatario.

La posibilidad de denegar la prórroga forzosa será por idénticas causas que las comentadas en el apartado anterior sobre los contratos celebrados desde el 9 de Mayo de 1985 y hasta el 31 de Diciembre de 1994, siendo necesario, en el requerimiento que se realice al inquilino, justificar la necesidad para la denegación de la prórroga, y hacerle el ofrecimiento de las indemnizaciones previstas en la Ley si desalojara la vivienda y la pusiera a disposición de su propietario con anterioridad a la finalización de la anualidad prorrogada.

La Disposición Transitoria Segunda de la Ley 29/1994 de 24 de Noviembre, prevé además el número de subrogaciones y quienes pueden continuar en el arrendamiento, una vez fallecido el inquilino inicial con quien se contrató el arrendamiento, siendo dos las subrogaciones permitidas, y dándose la siguiente casuística:

Si cuando entró en vigor la Ley de 1994, es decir el 1 de enero de 1995, se habían producido ya las **dos subrogaciones** permitidas, ya no cabrá ninguna más.

Si a 1 de Enero de 1995, se hubiera producido una subrogación, cabrá la segunda subrogación.

Si, por el contrario, a 1 de Enero de 1995, no se hubiera producido ninguna subrogación, cabrá efectuar las dos permitidas.

Las subrogaciones solamente podrán ser a favor del cónyuge no separado legalmente o de hecho, o en su defecto, de los hijos que conviviesen con el arrendatario durante los dos años anteriores a su fallecimiento; y en defecto de los anteriores, podrán subrogarse los ascendientes (padres) que conviviesen con el inquilino durante, al menos, los tres años anteriores.

El contrato, en estas subrogaciones, finalizará al fallecimiento del subrogado, salvo que el subrogado fuera un hijo, en cuyo caso finalizará a los dos años o en la fecha en que el hijo cumpliera 25 años. Hay una excepción en estos casos en que el subrogado sea un hijo del inquilino: si se encuentra afectado por una minusvalía igual o superior al 65 por 100, el contrato se extinguirá al fallecimiento de dicho hijo minusválido.

Los derechos reconocidos a los cónyuges de los arrendatarios, serán también de aplicación respecto de la persona que hubiera venido conviviendo con el

arrendatario de forma permanente en análoga relación de afectividad a la de cónyuge, con independencia de su orientación sexual, durante, al menos, los dos años anteriores al tiempo del fallecimiento, salvo que hubieran tenido descendencia en común, en cuyo caso bastará la mera convivencia.

La idea de este paquete de medidas **es recuperar el espíritu de la Ley de 1994**, que a futuro contempla la construcción de 20.000 viviendas en «los próximos 4 o 6 años» destinadas «de forma indefinida» al alquiler o la cesión en uso, «con renta o precio limitado» y en aquellos municipios y localizaciones «con demanda acreditada», donde los precios de alquiler «se estén incrementando con mayor intensidad».

Las principales novedades aplicables a partir de mañana, 19 de diciembre de 2018, fecha de entrada en vigor del Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, son las siguientes:

Contratos de alquiler más largos

Se reforma la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos (LAU), introduciendo las siguientes modificaciones que afectan a los contratos del alquiler: **Se amplía el plazo de prórroga obligatoria de los contratos de arrendamiento de vivienda de 3 a 5 años (o 7 años si el arrendador es persona jurídica)**. Es decir, **umenta el plazo legal mínimo en el que el inquilino puede permanecer en la vivienda arrendada**. **Se alarga el plazo de prórroga tácita de 1 a 3 años**. Se trata del plazo temporal por el que se amplía el contrato una vez transcurrido el periodo de prórroga obligatoria, en el caso de que el arrendador o el arrendatario no manifiesten su voluntad de no renovarlo.

Avales limitados

En el momento de la firma del contrato, el arrendador no podrá exigir al nuevo inquilino un aval, al margen de la fianza, que exceda en dos meses la renta mensual de alquiler a no ser que se trate de contratos de larga duración. En estos sí podrán pactarse garantías adicionales. **Se limitan así las exigencias, frecuentemente abusivas**, que muchos propietarios piden de manera adicional al mes de fianza.

Los gastos de inmobiliaria los paga el arrendador si es una empresa

El arrendador se hará cargo de los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato, siempre que sea una persona jurídica (una empresa o sociedad). Actualmente los que van a una agencia inmobiliaria a buscar casa de alquiler deben abonarle una mensualidad en concepto de honorarios, una cantidad de la que a partir de deberá hacerse cargo el arrendador. Asimismo, se facilita la adopción de acuerdos entre el propietario y el inquilino para la renovación o mejora de la vivienda en el transcurso de un mismo contrato, sin esperar, como hasta ahora, a que finalice.

Rebaja de impuestos

En el área fiscal, el paquete de medidas aprobadas por el Gobierno establece la **exención del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (AJD) en la suscripción de contratos de arrendamiento de vivienda para uso estable y permanente, con el fin de reducir las cargas fiscales que conlleva el mercado del alquiler. El decreto también retoca la Ley Reguladora de las Haciendas Locales para modificar el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) aunque en dos supuestos muy limitados: Cuando el arrendador sea un ente público se podrá eximir al inquilino del pago de este impuesto. Esto es, se elimina la obligación de repercutir este tributo al arrendatario en un alquiler social de vivienda por parte de Administraciones y se permite a los ayuntamientos con superávit destinarlo a promover su parque de vivienda**

pública y poder establecer una bonificación de hasta el 95% en la cuota del IBI para las viviendas sujetas a alquiler a precio limitado. Asimismo, introduce en la Ley Reguladora de Haciendas Locales la definición de inmueble de uso residencial desocupado con carácter permanente para que los ayuntamientos puedan aplicar el recargo del IBI que se estableció en 2002.

Pisos turísticos

Los alquileres turísticos salen de la LAU y se regularán como una actividad económica. Para frenar el avance del alquiler turístico en determinadas ciudades muy presionadas por ello, el real decreto **modifica la Ley sobre Propiedad Horizontal permitiendo a las comunidades de vecinos limitar o vetar este tipo de arrendamientos en el edificio**, siempre que lo apoyen tres quintas partes de los propietarios. Una medida que, solo se aplicará a nuevos pisos turísticos y no a los ya existentes porque "no tiene carácter retroactivo".

Cambios en los desahucios de hogares vulnerables

El decreto, incluye **cambios en la Ley de Enjuiciamiento Civil para que se paralicen los desahucios hasta que se encuentre una alternativa habitacional en los casos que afecten a personas o familias vulnerables**. Este tipo de desahucios están creciendo el 5% anualmente y en el tercer trimestre de este año han supuesto el 65% del total, consecuencia de que el 42% de los hogares destinan más del 40% de su renta al alquiler, una cifra 17 puntos por encima de la media de la UE. Para luchar contra esta situación, el Gobierno modifica la Ley de Enjuiciamiento Civil, con objeto de mejorar la coordinación entre los órganos judiciales y los servicios sociales competentes y facilitar la adopción de medidas para atender los casos de las familias de menor capacidad económica, vulnerabilidad social o con mayores cargas familiares, a través del establecimiento de unos trámites y plazos que ofrecen mayor seguridad jurídica tanto a inquilinos como a propietarios. En concreto, en estos casos **los jueces**

notificarán los inicios de los procesos de desahucio a los servicios sociales. Estos emitirán un informe y, si alertan de que las personas que van a ser expulsadas de su hogar se encuentran en situación de vulnerabilidad, se abrirá una prórroga de un mes (o de dos cuando es una persona jurídica la que solicita el lanzamiento) para buscar una solución.

Accesibilidad de los edificios

Con objeto de **estimular la realización de obras de adaptación o mejora de la accesibilidad**, se modifica la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal para aumentar, en un plazo de tres años, al 10 por ciento el fondo de reserva de las comunidades de propietarios, y establecer la posibilidad de que se destine a la realización de obras en materia de accesibilidad, en un contexto demográfico, en el que cada vez hay más personas en situación de movilidad reducida que encuentran gravemente limitados sus derechos por la existencia de barreras físicas en sus edificios.

Asimismo, se establece la obligatoriedad de las obras de accesibilidad establecidas legalmente cuando las ayudas públicas a las que la comunidad pueda tener acceso alcancen el 75 por ciento del importe de las mismas.

Fdo. Ramón Ignasi Palau de la Nogal

Licenciado en Derecho.