

### Novedad

## Nota sobre el Real Decreto-Ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler

27 de diciembre 2018

El Gobierno de España, con la intención de hacer frente a la tensión creada en la sociedad española en torno a la vivienda, y a los efectos de dar respuesta a ciertas propuestas planteadas por algunos grupos parlamentarios, ha decidido regular unas medidas urgentes, mediante el instrumento de Real Decreto-Ley, a los efectos de intentar crear un entorno normativo (i) que favorezca al aumento de la oferta de vivienda en alquiler, y además, reajustar las posiciones jurídicas de arrendador y arrendatario; y (ii) asimismo favorecer a la demanda de vivienda en alquiler mediante una serie de estímulos económicos y fiscales que hagan más atractivo el régimen de arrendamiento frente al régimen de compra.

El Gobierno de España ha justificado la redacción del Real Decreto-Ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler (en adelante, el “**RDL 21/2018**”), en los siguientes motivos:

- 1) La situación de vulnerabilidad económica y social de un gran número de familias y hogares para hacer frente al pago del alquiler o hipoteca de su vivienda habitual.
- 2) El rápido incremento de los precios del mercado de vivienda.
- 3) El incremento de plataformas (consumidor-consumidor) de alquiler turístico.
- 4) La escasez del parque de vivienda social (2,5% frente a la media del 15% de otros países europeos), y aún más en concreto en régimen de alquiler.
- 5) El incremento de los desahucios vinculados a vivienda de alquiler generado en la etapa post crisis financiera.
- 6) Responder a las deficiencias en materia de accesibilidad para personas discapacitadas, con movilidad reducida y personas mayores de 65 años.

Como consecuencia de lo expuesto, el RDL 21/2018 se ha centrado en implementar ciertas modificaciones a la regulación actual en 5 ámbitos muy concretos:



## **I.- Medidas de reforma de la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda**

A este respecto se modifica la última versión de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (la “LAU”). Esta medida se centra en concreto en favorecer el incremento de la demanda de vivienda de alquiler mediante el reajuste de las posiciones jurídicas de arrendador y arrendatarios, otorgando mayor estabilidad al vínculo relacional entre ambos mediante la extensión del plazo del arrendamiento y de sus prórrogas, así como en una mayor estabilidad financiera de la posición arrendaticia mediante la limitación del incremento anual de la renta.

En concreto se realizan las siguientes modificaciones:

- a) Eliminación de la aplicatoriedad obligatoria de la LAU para arrendamientos de viviendas que no cumplan para garantizar el derecho constitucional a una vivienda digna, es decir para viviendas cuyas características exceden de lo normal: (i) viviendas de mas de 300 m<sup>2</sup>; o (ii) viviendas cuya renta se establezca por encima de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional, esto es para 2019: 4.950€ (Modificación del artículo 4.2 de la LAU).

El legislador interpreta que para dichas viviendas que exceden de lo normal y se alejan de la vivienda mínima digna, las Partes podrán establecer libremente a su voluntad los términos y condiciones de su arrendamiento, pudiendo disponer del Título II de la LAU (obligatorio para el resto de los arrendamientos de viviendas urbanas).

- b) Se especifica respecto a los arrendamientos excluidos de la LAU, y en concretos respectos a las cesiones temporales de uso de vivienda amueblada y equipada para usos turísticos, es decir, viviendas turísticas, que estas viviendas en todo caso deberán haber sido promocionadas o comercializadas por canales de oferta turística y que serán de aplicación la normativa sectorial turística (Modificación del artículo 5.e. de la LAU).
- c) Una de las medidas más importantes de este RDL21/2018 es la tendente a conferir mayor estabilidad a aquellas personas que deciden acceder a la vivienda de alquiler, y esto mediante la extensión del plazo de obligado cumplimiento para el arrendador.

Como consecuencia de la modificación del artículo 9.1 de la LAU el arrendatario una vez cumplido el año de obligado cumplimiento para él, podrá prorrogar el plazo del arrendamiento a su voluntad, y con la obligación para el arrendador, por plazos anuales hasta los 5 años (cuando el arrendador sea una persona física) y hasta los 7 años (cuando el arrendador sea una persona jurídica). Como consecuencia de esta modificación, el legislador otorga mayores garantías al arrendatario que una vez decide acceder a la vivienda en régimen de alquiler, no se va a ver fuera de ésta en el “corto” periodo de tres años.

En este sentido, se modifican en consecuencia para adaptar el plazo los siguientes artículos 9.3, 16.4, 20.2, 36.2 y 36.3.

El legislador deja expresa constancia que esta elevación del plazo del arrendamiento también se producirá para fincas registrales no inscritas, ya sea porque no se encuentran inscritas en el Registro de la Propiedad, o en su caso porqué no se trata de fincas registrales independientes

(i.e. varias estancias de un espacio mayor, un piso de un edificio sin régimen de propiedad horizontal, etc.).

- d) En aras de favorecer el mismo propósito del apartado anterior, esto es, dotar de mayor estabilidad al inquilino, el Gobierno Español ha modificado el artículo 10 de la LAU a los efectos de extender el plazo de un año de la primera prórroga del contrato de arrendamiento, a tres años, para el caso de que, una vez cumplido el plazo inicial, no sea voluntad de ninguna de las partes terminar con el arrendamiento. De esta forma, el legislador pretende limitar el miedo de los arrendatarios creado por la situación de incerteza una vez transcurrida la primera prórroga legal y a merced de las sucesivas prórrogas tácitas (Modificación del artículo 10 de la LAU).
- e) A los efectos de potenciar la estabilidad financiera del arrendatario vulnerable (es decir, en casos que la renta de la vivienda habitual sea igual o inferior al límite establecido por el Plan de Vivienda Estatal para 2018-2021 en relación a la posibilidad de recibir ayudas para el alquiler, siendo dicha renta límite de 600€ (o 900€ en el caso que las Comunidades Autónomas específicas así lo consideren y especifiquen)), el legislador ha decidido limitar los aumentos anuales de renta a la variación porcentual del IPC (Modificación del artículo 18.1 de la LAU).
- f) Se establece asimismo, que en caso que una vez se cumpla el plazo inicial, y realizadas obras de mejora en la vivienda, si se hubiera pactado entre las partes a este respecto, el arrendador podrá decidir incrementar la renta o realizar más obras de mejora sin que ello interrumpa el plazo de cómputo de la prórroga legal, o en su caso, las prórrogas tácitas (todo ello, sin perjuicio del derecho de indemnización que cuenta el arrendatario a este respecto, como reducción proporcional de la renta por los días que duren las obras) (Introducción del artículo 19.4 de la LAU).
- g) Asimismo, y en aras a equilibrar las posiciones arrendaticias, se establece que los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato, correrán a cargo del arrendador en el caso que este sea una persona jurídica (al revés de lo que sucedía de común actualmente) (Modificación del artículo 20.1 de la LAU).
- h) Además, establece que el órgano competente en vivienda podrá proporcionar más posibilidades al arrendatario respecto del derecho de tanteo y retracto arrendaticio, en los casos de venta de la totalidad del inmueble o edificio en el que radica la vivienda arrendada. Dicho tanteo y retracto se configuraría por la totalidad del inmueble o edificio, pero no respecto a la vivienda en concreto (Modificación del artículo 25.7 de la LAU).
- i) Finalmente, se establece que en el caso de arrendamiento de vivienda las garantías adicionales a la fianza legal solo podrán ser como máximo por un importe igual a dos mensualidades de renta.

En virtud de la Disposición Transitoria Primera del RDL 21/2018 se establece que la aplicatoriedad de lo establecido en este epígrafe I solo se tendrá en cuenta para aquellos contratos de alquiler celebrados con posterioridad al 19 de diciembre de 2018. Asimismo, cuando arrendador y arrendatario lo pacten, le podrá ser de aplicación a los contratos anteriores.

## II.- Medidas de reforma del régimen de propiedad horizontal

A estos efectos, en aras a responder a las deficiencias en materia de accesibilidad para personas discapacitadas, con movilidad reducida y personas mayores de 65 años, el legislado introduce dos modificaciones a la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal (en adelante, la “LPH”):

- a) Mediante la modificación del artículo 9.1.f de la LPH se establece la obligación de los propietarios de cada entidad del régimen de Propiedad Horizontal de realizar, o contribuir correspondientemente a la comunidad de propietarios, a ciertas obras de accesibilidad, y para ello se aumenta la cantidad dotada al fondo de reserva del presupuesto comunitario de un 5% a un 10%.

En virtud de la Disposición Transitoria Segunda del RDL 21/2018 la adaptación del fondo de maniobra se podrá llevar a cabo por las comunidades de propietarios en tres años.

- b) Asimismo, se introduce la obligatoriedad de aquellas obras y actuaciones que resulten necesarias por razones de accesibilidad universal cuando hayan sido concedidas ayudas públicas que supongan un 75% de su importe (Modificación del artículo 10.1.b. de la LPH).

En otro sentido, en aras a responder al incremento de plataformas (consumidor-consumidor) de alquiler turístico y consecuentemente al número de pisos turísticos se establece:

- a) La introducción del epígrafe 12 en el artículo 17 de la LPH a los efectos de que el acuerdo de la junta de propietarios por el que se limite o condicione el ejercicio de la actividad de piso turístico (suponga o no la modificación de estatutos de la comunidad) requerirá el voto favorable de tres quintas partes del total de propietarios, que representes tres quintas partes de las cuotas del régimen de propiedad. Antes de esta introducción, dicha limitación requería unanimidad, por lo tanto, el legislador otorga armas a la comunidad de vecinos para eliminar de su edificio los pisos turísticos que pudieran considerar molestos. En caso de no querer limitar dicha actividad, pero si gravarla, introduce la posibilidad de que la misma mayoría de votos indicada, pueda decidir que dichos pisos turísticos deban contribuir en los gastos de la comunidad en un porcentaje mayor a su cuota, en ningún caso pudiendo suponer un aumento mayor al 20%. Se deja expresa constancia que dichos acuerdos comunitarios no tendrán efectos retroactivos y, por lo tanto, no se podrá reclamar el pago de más gastos ya incurridos.

## III.- Medidas de reforma del procedimiento de desahucio de vivienda

Estas medidas tienen por propósito disminuir el ritmo creciente de desahucio por causas de impago de las rentas de alquiler y, asimismo, evitar que las personas involucradas en un procedimiento de desahucio se queden en una situación de precariedad, mediante la introducción de ciertas modificaciones en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (la “LEC”):

- a) Introducción del artículo 441.1.ter de la LEC: durante la tramitación del juicio verbal de desahucio y junto con el requerimiento de pago de lo debido (por la modificación del artículo 686.1 de la LEC), se informará al demandado que tiene la posibilidad de contactar con servicios sociales para que valoren su situación de vulnerabilidad y en su caso, se pueda informar a la

autoridad judicial para que suspenda el procedimiento de desahucio y se adopten las medidas que servicios sociales consideren convenientes. La suspensión del procedimiento podrá durar máximo un mes, o dos en caso de que el demandante sea persona jurídica. Este procedimiento se establece como obligatorio para el caso de vivienda habitual (mediante la Modificación del artículo 549.4 de la LEC).

Por una parte, esta medida sirve para que las personas en procesos de desahucio, en situaciones de vulnerabilidad habitacional, sean concedidos con un sitio donde estar un corto periodo de tiempo, pudiendo buscar otra cosa, y, además, posibilita entregas voluntarias de la posesión evitando ocupaciones ilegales por parte del antiguo deudor.

#### **IV.- Medidas económicas y fiscales en materia de vivienda y alquiler**

- a) Modificación del artículo 63 de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo (la “**LRHL**”): en virtud de la cual se exceptúa la obligación de repercutir el IBI al arrendatario cuando el arrendador sea un ente público en los casos de inmuebles de uso residencial de renta limitada. Mediante esta modificación se pretende hacer más atractivo el alquiler de vivienda con algún régimen de protección.
- b) Modificación del artículo 72 de la LRHL en virtud de la cual se modifica la regulación del recargo de Ibi en los casos de viviendas desocupadas, por la cual se grava la situación de propiedades vacías a los efectos de conseguir un incremento de la oferta del parque de vivienda en alquiler.
- c) Modificación del artículo 72 de la LRHL por la cual se crea una bonificación potestativa (a decisión de cada Hacienda Local) del 95% en el pago de IBI para los inmuebles destinados a alquiler y que estén en un régimen de protección oficial.
- d) Modificación de la Disposición Adicional 16 de la LRHL mediante la cual se amplía el ámbito de las inversiones financieramente sostenibles para que los ayuntamientos puedan realizar actuaciones en materia de vivienda y con ello, potenciar el déficit de vivienda en régimen de protección oficial.
- e) Introducción del artículo 45.I.B.26 en el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre (el “**LITP y AJD**”), por la cual se mejora la fiscalidad del arrendamiento de viviendas a los efectos de incrementar la demanda de alquiler, mediante la exención de los arrendamientos de vivienda estable y permanente respecto de este impuesto.

#### **V.- Medidas para promover la oferta de vivienda en alquiler**

Finalmente, mediante la Disposición Adicional Primera del RDL 21/2018 se recoge un mandato al Ministerio de Fomento en aras a potenciar la oferta de vivienda en alquiler.

Todas las medidas mencionadas en esta nota, aunque ambiciosas y relevantes, mucho se apartan de las propuestas realizadas por ciertos grupos parlamentarios que proponían unas modificaciones mucho

más estructurales de la vivienda, tanto en régimen de propiedad como en alquiler (i.e. Proposición de Ley de Emergencia Habitacional en familias vulnerables en el ámbito habitacional y de la pobreza energética, de 7 de mayo de 2018).

Para más información, puede contactar con:

José Luis Aguilar  
[joseluis.aguilar@AndersenTaxLegal.es](mailto:joseluis.aguilar@AndersenTaxLegal.es)

Manel Puig  
[manel.puig@AndersenTaxLegal.es](mailto:manel.puig@AndersenTaxLegal.es)