

Por la presente nota informativa, nos permitimos recordar a nuestros clientes y colaboradores que ha sido aprobado el nuevo real decreto ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. Dicho decreto ha aportado las novedades que les detallamos a continuación, no obstante, a pesar de que la nueva normativa **entró en vigor el día 6 de marzo de 2019, deberá convalidarse en el plazo máximo de 30 días por la Diputación Permanente del Congreso**. En caso de no convalidarse en dicho plazo, el Real Decreto quedará automáticamente derogado, aunque los contratos suscritos durante este periodo mantendrán su vigencia.

1. ARRENDAMIENTOS URBANOS DE VIVIENDA:

Duración mínima:

- 5 años si el arrendador es una persona física
- 7 años si el arrendador es una persona jurídica.

Prórrogas:

Son anuales (un máximo de 3 años) y automáticas, excepto si alguna de las partes comunica su voluntad de no renovar el contrato, notificada con un mínimo de 4 meses de antelación en el caso del arrendador o de 2 meses en el caso del arrendatario.

Si no se especifica duración, y el arrendador es persona física, no procederá la prórroga obligatoria del contrato cuando se hubiese hecho constar, de forma expresa, la necesidad para el arrendador de ocupar la vivienda arrendada antes del transcurso de cinco años para destinarla a su propia vivienda.

Actualización de las rentas:

En defecto de pacto expreso, la renta no podrá actualizarse. Las actualizaciones, a falta de identificación de un índice concreto, se ajustarán al Índice de Garantía de Competitividad, sin que la actualización pueda superar la que correspondería si se aplicase como índice el IPC.

Derecho de adquisición preferente:

Se establece que la legislación sobre vivienda podrá establecer el derecho de tanteo y retracto, sobre la totalidad del edificio, a favor de la Administración cuando la vivienda arrendada se venda conjuntamente con las restantes viviendas o locales propiedad del arrendador que formen parte de un mismo edificio, o cuando se vendan conjuntamente por distintos propietarios a un mismo comprador.

Garantías adicionales o complementarias a la fianza:

En los arrendamientos de vivienda a 5 o 7 años, el importe máximo de las garantías adicionales es de dos mensualidades de renta.

Gastos:

Los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato son a cargo del arrendador si se trata de una persona jurídica.

Índices oficiales:

Se crea un sistema estatal de Índices de referencia del precio de alquiler de vivienda, si bien las Comunidades Autónomas pueden crear sus propios índices.

Contratos anteriores:

No afecta a los contratos firmados antes del 6 de marzo de 2019, salvo que ambas partes acuerden lo contrario.

2. PROCEDIMIENTOS DE DESAHUCIO:

En demandas de desahucio por falta de pago de rentas o cantidades debidas, tras la admisión, y previamente a la vista que se señale, el Juzgado requerirá al arrendatario para que, en el plazo de 10 días, desaloje el inmueble, pague al actor o, en caso de pretender la enervación, pague la totalidad de lo que deba; o en otro caso comparezca ante el Juzgado y alegue, formulando oposición, las razones por las que, a su entender, no debe, en todo o en parte, la cantidad reclamada.

Se introduce el trámite de comunicación a los servicios sociales y, 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 tres meses cuando el demandante sea persona jurídica.

3. IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES:

1. El arrendador no puede repercutir la cuota del IBI al arrendatario si se trata de arrendamiento con renta limitada.
2. Se permite a los Ayuntamientos aplicar un recargo del 50 % en la cuota del IBI para viviendas desocupadas permanentemente.
3. Se permite a los Ayuntamientos establecer una bonificación de hasta el 95 % en la cuota del IBI para viviendas sujetas a arrendamiento a precio limitado.

4. IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES:

Se establece la exención del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados (ITPAJD) en el caso de los arrendamientos de vivienda habitual.

Por último, y a título meramente informativo, indicarles que el Gobierno de la Generalitat de Catalunya está preparando un proyecto de ley con el objetivo de regular el alquiler de viviendas en Cataluña.