



Consejo General de los Colegios Oficiales de Agentes
de la Propiedad Inmobiliaria de España

CONSEJO GENERAL COAPI
ESPAÑA
Registro de Salida nº 513
03-Junio-2019



Princesa, 25 – 6ª – 2 28008 Madrid
Tlf. 91 559 79 04 – 91 547 07 41
E-mail: cgcapi@consejocoapis.org
www.consejocoapis.org

NUEVA REFORMA DE LOS CONTRATOS DE ALQUILER DE VIVIENDA **(Real Decreto-Ley 7/2019)**

La aprobación del Real Decreto-Ley nº 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, que entró en vigor el pasado día 6 de MARZO (BOE. núm. 55 de 5/3/19) supone la modificación de cinco normativas (algo parecido al derogado Real Decreto-Ley nº 21/2018, de 14 de diciembre): Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), Ley de Propiedad Horizontal (LPH), Ley de Enjuiciamiento Civil, Ley Reguladora de Haciendas Locales y Ley de Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

A) Regulación de los contratos de alquiler de vivienda:

Modificación la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos (LAU), introduciendo las siguientes modificaciones que afectan a los contratos del alquiler de vivienda (mantiene gran parte de las medidas que ya contemplaba el RD Ley de diciembre):

- 1. Se recupera la vivienda suntuaria** (viviendas cuya superficie sea superior a 300 metros cuadrados o en los que la renta inicial en cómputo anual exceda de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional en cómputo anual y el arrendamiento corresponda a la totalidad de la vivienda), cuyos arrendamientos se regirán por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el Título II de la presente ley y, supletoriamente, por las disposiciones del Código Civil.
- 2. Se vuelve a dar efectos frente a terceros** a los contratos de arrendamiento que no estén inscritos en el Registro de la Propiedad, volviendo a la situación anterior a la reforma de 2013.
- 3. Se amplía el plazo de duración obligatoria** de los contratos de arrendamiento de vivienda de 3 a 5 años, si el arrendador es persona física; o a 7 años si el arrendador es persona jurídica. Es decir, aumenta el plazo legal mínimo en el que el inquilino puede permanecer en la vivienda arrendada.
- 4.- Para que el arrendador pueda recuperar la vivienda por necesidades propias o familiares, tiene que ser persona física** (no es posible para los arrendadores personas jurídicas), hay que comunicarlo con **dos meses de antelación** y tiene que haber **transcurrido al menos el primer año de duración del contrato**, siendo necesario hacer constar en el contrato de forma expresa esta posibilidad.



Consejo General de los Colegios Oficiales de Agentes
de la Propiedad Inmobiliaria de España

CONSEJO GENERAL COAPI
ESPAÑA
Registro de Salida nº 513
03-Junio-2019



Princesa, 25 – 6ª – 2 28008 Madrid
Tlf. 91 559 79 04 – 91 547 07 41
E-mail: cgcoapi@consejocoapis.org
www.consejocoapis.org

5. Se amplía el plazo de prórroga tácita de 1 a 3 años más. 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. El plazo para notificar la voluntad de no renovar el contrato transcurrido la duración obligatoria, será de **cuatro (4) meses de antelación para el arrendador**, y de **dos (2) meses para el arrendatario**, es decir, se amplía el preaviso para resolver el contrato.

6. El adquirente de una vivienda quedará **subrogado en los derechos y obligaciones** del arrendador durante los 5 ó 7 primeros años de duración del contrato, aun cuando concurren los requisitos del artículo 34 LH

7. Durante la duración del contrato, las rentas no se podrán **actualizar por encima del IPC**. Será necesario **pactar expresamente** la actualización de la renta, pues en caso contrario, no se aplicará actualización al contrato.

8. Se establece que los gastos de gestión inmobiliaria y formalización del contrato correrán a cargo del arrendador, cuando este sea **persona jurídica** (una sociedad o empresa) en todos los casos (**se suprime** la excepción que contemplaba el Decreto de diciembre: *“salvo aquellos servicios que hayan sido contratados por iniciativa directa del arrendatario”*).

9.- Se puede seguir pactando la **renuncia del arrendatario al derecho de adquisición preferente**. Si la vivienda arrendada se vende conjuntamente con las restantes viviendas o locales propiedad del arrendador que formen parte de un mismo inmueble, no habrá lugar a los derechos de tanteo y retracto, si bien se crea la capacidad de ejercer el **derecho de adquisición preferente de las administraciones públicas** en los casos de venta total de la vivienda.

10. Se limitan las garantías adicionales a la fianza, hasta un máximo de dos mensualidades, salvo que se trate de contratos de larga duración que superen los 5 ó 7 años.

11. 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 de arrendamiento.

12. Se mejora y aclara la remisión de los contratos de alquiler turístico de vivienda a la normativa sectorial turística que resulte aplicable.

13.- La principal novedad del nuevo decreto, además de la fijación al IPC de las subidas de los contratos en vigencia, es el compromiso de **crear en ocho meses un sistema estatal de índices de referencia de los precios del alquiler**. Se tratará de una estadística pública coordinada por el



Consejo General de los Colegios Oficiales de Agentes
de la Propiedad Inmobiliaria de España

CONSEJO GENERAL COAPI
ESPAÑA
Registro de Salida nº 513
03-Junio-2019



Princesa, 25 – 6ª – 2 28008 Madrid
Tif. 91 559 79 04 – 91 547 07 41
E-mail: cgoapi@consejocoapis.org
www.consejocoapis.org

Ministerio de Fomento, que proporcionará datos segmentados por capitales e incluso distritos.

B) Medidas en favor de las comunidades de propietarios ante el fenómeno del alquiler turístico de viviendas:

Modificación de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, para habilitar la posibilidad de que, por mayoría cualificada de tres quintas partes de los propietarios, en las comunidades de vecinos puedan adoptarse acuerdos que limiten o condicionen el ejercicio de la actividad del alquiler turístico de vivienda, para, de esta forma, favorecer la convivencia en los edificios de viviendas.

C) Medidas procesales civiles en los procedimientos de desahucio de viviendas:

Modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. En cuanto a los desahucios, se obliga a que en los procedimientos en curso se comuniquen las circunstancias a los servicios sociales de las administraciones públicas correspondientes.

En el caso de los procedimientos específicos para atender a las situaciones en las que el desahucio afecte a personas u hogares vulnerables, el real decreto amplía de dos a tres los meses de suspensión en caso de personas jurídicas y establece la notificación sistemática de los procedimientos de desahucio a los servicios sociales competentes. Además, se clarifica la obligación de señalar día y hora exacta del lanzamiento, con lo que se acaba con los desahucios con fecha abierta.

D) Medidas fiscales en favor del alquiler de vivienda:

1.- Se establece la **exención del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados en la suscripción de contratos de arrendamiento de vivienda para uso estable** y permanente, de manera que se reducen las cargas fiscales que conlleva el mercado del alquiler de vivienda habitual.

2.- Modificación de la regulación del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) contenida en el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas



Consejo General de los Colegios Oficiales de Agentes
de la Propiedad Inmobiliaria de España

CONSEJO GENERAL COAPI
ESPAÑA
Registro de Salida nº 513
03-Junio-2019



Princesa, 25 – 6ª – 2 28008 Madrid
Tif. 91 559 79 04 – 91 547 07 41
E-mail: cgoapi@consejocoapis.org
www.consejocoapis.org

Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, incorporando medidas que favorecen el mercado de alquiler de vivienda:

- a. Se elimina la obligación de repercutir el IBI al arrendatario en el alquiler social de vivienda por parte de Administraciones o entes públicos.
- b. Los Ayuntamientos con superávit podrán destinarlo a promover su parque de vivienda pública.
- c. Recargo por parte de los Ayuntamientos de hasta el 50% de la cuota líquida del IBI para aquellos inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados.
- d. Se habilita a los Ayuntamientos la posibilidad de establecer una bonificación de hasta el 95 por ciento en la cuota del IBI para las viviendas sujetas a alquiler a precio limitado.
- e. Se establecen las bases y garantías para la definición del concepto de inmueble de uso residencial desocupado con carácter permanente, para la aplicación por parte de los Ayuntamientos del recargo en el IBI establecido en el año 2002.

NOTA FINAL: Este Real Decreto-Ley fué convalidado por la Diputación Permanente del Congreso de los Diputados por resolución del pasado día 3 de abril de 2.019 (BOE Nº 86, de 10/4/19).

**Consejo General Colegios Oficiales de
Agentes de la Propiedad Inmobiliaria**