



# La Moncloa

## Real Decreto-ley de medidas urgentes para atender la emergencia social en materia de vivienda

Viernes 1 de marzo de 2019

- Se amplía la prórroga obligatoria del contrato de alquiler de tres a cinco años, si el arrendador es persona física, o a siete años, si es persona jurídica.
- Se mandata al Gobierno a impulsar la oferta de viviendas en alquiler asequible mediante medidas para favorecer la información y la transparencia en el mercado del alquiler, así como las políticas de vivienda o fiscales.
- Mejora la coordinación con los servicios sociales para proteger al desahuciado en los supuestos de vulnerabilidad además de que se implementa y agiliza el procedimiento.

El Consejo de Ministros ha aprobado un Real Decreto-ley de medidas urgentes que responden a la necesidad de atender la urgencia social que se deriva de un mercado de la vivienda deficiente, especialmente desequilibrado en el ámbito del alquiler. Se trata, en definitiva, de dar un giro social en la política de vivienda.

Las principales medidas contempladas se dirigen a ofrecer mayor seguridad y certidumbre al inquilino, incentivar la oferta de vivienda de alquiler y dar apoyo a los grupos más vulnerables, aliviando la carga financiera de las familias.

### Seguridad para el inquilino

El desequilibrio actualmente existente se abordará ofreciendo mayor seguridad y certidumbre al inquilino. Para lograrlo, se amplía la prórroga obligatoria de tres a cinco años, si el arrendador es persona física, o a siete años, si es persona jurídica, Además, se amplía la prórroga tácita, si ninguna de las partes dice nada transcurridos los cinco o siete primeros años, de uno a tres años.

Aumenta también a dos meses el plazo de preaviso previsto para no renovar el contrato para el inquilino y a cuatro meses para el arrendador.

Por otra parte, los contratos no inscritos vuelven a tener efectos ante terceros, de forma que cuando haya una venta de un piso arrendado, el inquilino quede protegido, esté o no inscrito el contrato en el Registro de la Propiedad.

### Incentivos para la oferta

El Real Decreto-ley mandata al Gobierno a impulsar la oferta de viviendas en alquiler asequible mediante medidas para favorecer la información y la transparencia en el mercado del alquiler, así como las políticas de vivienda o fiscales. Así, se establece una información mínima que deben recoger los Depósitos Autonómicos de Fianzas en las comunidades autónomas donde estén creados y se creará, en el plazo de ocho meses, un índice estatal de referencia del precio del alquiler de vivienda.

Al mismo tiempo, en caso de venta conjunta de un inmueble con arrendamientos se establece el derecho de adquisición preferente (tanteo y retracto) por las Administraciones Públicas.

En cuanto a las medidas fiscales establecidas para el estímulo de la oferta, la propuesta es habilitar el gravamen en el IBI de la vivienda vacía, bonificar en el IBI la vivienda protegida en alquiler, así como la eliminación del Impuesto de Transmisiones en los alquileres de vivienda habitual.

También queda recogida una mejora técnica en la exclusión de la Ley de Arrendamientos Urbanos de la vivienda turística, para su específica regulación por las comunidades autónomas, y se permite que una mayoría de 3/5 de las comunidades de propietarios puedan limitar las viviendas de uso turístico, o asignarles mayores gastos comunes.

Concretamente, se introduce en la Ley de Propiedad Horizontal la posibilidad de que, por acuerdo de una mayoría de 3/5, una comunidad de propietarios pueda limitar o condicionar el ejercicio de la actividad de alquiler turístico o fijar unas determinadas condiciones para su ejercicio. El objetivo es dotar a los vecinos de instrumentos para facilitar la convivencia y decidir sobre las actividades que tienen lugar en su comunidad.

Asimismo, la norma recoge la posibilidad de establecer incrementos de hasta un 20% en la participación en los gastos comunes por parte de las viviendas de uso turístico. Todo ello, en el marco del régimen de usos establecido en la ordenación urbanística municipal y de la necesidad de disponer de los títulos habilitantes necesarios para el ejercicio de dicha actividad, cumpliendo lo dispuesto en la normativa sectorial turística de aplicación.

En la Ley de Arrendamientos Urbanos se amplía la exclusión del artículo 5.e, quedando reguladas todas las viviendas de uso turístico por la normativa sectorial turística, independientemente de la forma de comercialización o promoción.

De esta manera, se contribuye a crear un marco normativo más claro en el que se evite la aplicación indebida de la LAU cuando la cesión del uso de la vivienda se encuentre dentro de la definición que recoge la normativa turística y, por tanto, la actividad esté sujeta a determinadas exigencias fijadas para su adecuado desarrollo.

La propuesta de modificar ambas normativas estatales fue debatida en septiembre del año pasado durante la reunión del Grupo de Trabajo de Viviendas de Uso Turístico en el que participaron las 17 comunidades autónomas y la FEMP, además de casi una veintena de representantes del sector hotelero, empresarial, las plataformas, los vecinos, consumidores y sindicatos.

Así mismo, se favorece el acuerdo entre las partes para la realización de mejoras durante la vigencia del contrato, permitiendo en este caso pactado el incremento de la renta durante el resto del contrato.

### **Apoyo a los grupos más vulnerables**

Por otro lado, el Real Decreto-ley mejora la coordinación con los servicios sociales para proteger al desahuciado en los supuestos de vulnerabilidad además de que se implementa y agiliza el procedimiento.

Las garantías adicionales quedan limitadas a dos meses además de que también queda sujeto al IPC la actualización de la renta durante la vigencia del contrato.

Respecto a los gastos de gestión inmobiliaria y formalización, estos corresponderán al arrendador, cuando este sea persona jurídica.

Además, se obliga a los edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal a la realización de obras y actuaciones de accesibilidad, con independencia de la cuantía de las mismas, si existe ayuda pública de al menos el 75 % del coste. También, se establece la necesidad de elevar y destinar el fondo de reserva de la comunidad de propietarios a sufragar inversiones de accesibilidad.

Otra de las medidas recogidas es la de blindar la posibilidad de subrogación, en caso de fallecimiento del inquilino, en favor de determinados perfiles vulnerables como menores, discapacitados o mayores de 65 años.