

¿Qué cambia el decreto de alquiler? 10 claves

Los contratos tendrán una duración mínima de cinco en vez de tres años (El Periódico, 1-03-2019)

Sara Ledo / Gabriel Ubieta

Madrid / Barcelona - Viernes, 01/03/2019 | Actualizado a las 20:54 CET



Carteles de pisos de alquiler en Barcelona. / FERRAN NADEU

El Gobierno ha aprobado en el Consejo de Ministros de este viernes un **real decreto ley que modifica la actual legislación de los alquileres**. Este no incorpora mecanismos para que las administraciones públicas regulen los precios, pero sí incluye algunas mejoras para los intereses de los inquilinos.

1. De tres hasta cinco o siete años

Una de las principales novedades es la **ampliación de la duración mínima de los contratos**. Si ambas partes no pactan una vigencia inferior, los contratos mínimos en caso de que el propietario sea una persona física pasará de tres a cinco años. Si el arrendatario, en cambio, es una persona jurídica, la duración mínima serán siete años. El precio del alquiler durante la duración del contrato se actualizará en función del IPC.

Además, se amplía también la **prórroga tácita**, es decir, el periodo de prórroga si ninguna de las dos partes dice nada antes de la finalización del contrato. Esta pasa de uno a tres años.

2. Preaviso de un mes a cuatro

Con la legislación actual, un casero que tuviera la intención de no renovar el contrato de alquiler a su inquilino tenía la obligación legal de notificárselo formalmente con 30 días de antelación. Dicho preaviso era obligatorio y su omisión se traducía en una prórroga obligatoria equivalente a la cuantía de pago en la que estaba fijado el alquiler. Es decir, si esta se fijaba mensualmente, la prórroga era de un mes. Y si esta se fijaba anualmente, se ampliaba un año.

El nuevo real decreto del Gobierno concede un **mayor tiempo de planificación para los inquilinos**. Ahora el arrendatario deberá notificar formalmente -la vía más frecuente es el burofax- con cuatro meses de antelación antes del vencimiento del contrato su intención de no renovarlo. En sentido contrario, los derechos del propietario también se ven reforzados en caso de que sea el inquilino quien tenga intención de marcharse antes de finalizar el contrato. En dicho caso, el inquilino deberá avisar con dos meses de antelación (antes era uno) a su casero.

3. Fianza máxima de tres meses

La modificación establece un tope para las **fianzas** de hasta tres meses. Es decir, se fija en dos mensualidades de renta la cuantía máxima de las garantías adicionales a la fianza que pueden exigirse al arrendatario, que se suman a la primera mensualidad de la fianza en sentido estricto. Estas se podrán abonar a través de depósito o de aval bancario, salvo que se trate de contratos de larga duración.

4. Fin de los desahucios abiertos

Una práctica que ha proliferado en los últimos años en los juzgados de toda España son los conocidos como **desahucios abiertos**. Es decir, aquellos que se fijan sin concretar la hora y la fecha en la que se personará la comitiva judicial y, si fuera necesario, un dispositivo policial que les permitiera ejecutar el lanzamiento. Ello provocaba que las familias debieran gestionar un periodo de incertidumbre, sin saber cuando iban a ser desahuciadas. Y, paralelamente, a los movimientos en defensa de los derechos de la vivienda les dificultaba poder organizarse para pararlos.

El actual real decreto de alquiler de vivienda obliga a los juzgados a **concretar y comunicar a los servicios sociales la fecha y hora concreta del lanzamiento**.

5. Los costes de la inmobiliaria los asume el propietario

Otro elemento a favor de los intereses de los inquilinos es el que determina que los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato "serán a cargo del arrendador, cuando este sea **persona jurídica**". Hasta ahora, este podía cargárselos al inquilino si ambas partes lo acordaban. No obstante, si el propietario es **persona física**, esta puede trasladarlos al pagador.

6. Índice de precios público

Una de las principales peticiones de **Unidos Podemos**, que tumbó la convalidación del real decreto ley anterior, es el control de los precios de los alquileres. El mecanismo que ha elegido el Gobierno para tratar de contenerlos está relacionado con la política fiscal. En vez de modificar el artículo 17 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), que dicta que "la renta será la que libremente estipulen las partes", el Ejecutivo ha apostado por un índice de precios, que el Ministerio de Fomento se compromete a elaborar en los próximos ocho meses, a partir del cual cada comunidad autónoma podrá desarrollar o, en su defecto, acogerse al estatal.

Actualmente este mecanismo de índices de precios ya existe en comunidades autónomas como Catalunya o Valencia, aunque no es vinculante. A partir de este índice, el decreto pretende "facilitar la aplicación de medidas de **política fiscal**". Es decir, abre la puerta a **incentivos o penalizaciones, pero no a la regulación de precios**.

7. Bonificaciones fiscales a la vivienda de protección oficial

Otro de aspectos que introduce el nuevo decreto es la posibilidad de que los ayuntamientos, sí así lo deciden, puedan conceder bonificaciones de hasta el 95% del impuesto del IBI a aquellos propietarios de una vivienda de protección oficial (**VPO**) que decidan alquilar su vivienda. El municipio puede subordinar este incentivo a sus políticas pública de vivienda, como por ejemplo, actualizar el precio futuro en función del índice de precios público.

8. Penalizaciones a la vivienda vacía

La **vivienda vacía** también es objeto de la regulación del documento, que habilita a los ayuntamientos a aplicar gravámenes a las viviendas vacías, con el objetivo de incrementar el parque de vivienda de alquiler disponible. Actualmente dicho mecanismo ya es competencia de los municipios y la novedad que introduce el decreto es que ahora las comunidades autónomas tiene la capacidad de determinar

que es una vivienda vacía y que no. Hasta ahora, esta había sido competencia exclusiva de la Administración General del Estado.

9. ¿Qué pasa si mi piso lo compran mientras todavía tengo contrato?

Las modificaciones del decreto vuelven a la casilla del 2013. Los contratos de arrendamiento deben respetarse siempre por los terceros compradores del inmueble, especialmente en el periodo de prórroga obligatoria. Una medida que, según señalan fuentes del Ministerio de Fomento, es necesaria para prevenir posibles prácticas de fondos de inversión (o comúnmente conocidos como "fondos buitres") que adquieran viviendas arrendadas y decidan no asumir los plazos y condiciones de los contratos vigentes.

10. Mayor control a los pisos turísticos

Hasta ahora los vecinos tenían capacidad de vetar la conversión de un piso de alquiler de la finca a un piso turístico. Para ello el bloqueo debía contar con la unanimidad de los vecinos. Ahora, con el nuevo decreto, el veto precisa menos consenso y con el voto negativo de 3/5 de los propietarios ya se impide el establecimiento de un nuevo piso turístico.