

ESTE ES EL DECRETO DE MEDIDAS URGENTES PARA EL ALQUILER APROBADO POR EL GOBIERNO

fc

fotocasa



1 marzo 2019

El Gobierno ha aprobado el decreto de medidas urgentes en materia de alquiler, que **limita las subidas anuales de los precios al incremento del IPC** para todos los contratos nuevos durante la duración del contrato firmado, y que finalmente no contempla la **bonificación del 80% del IBI para el alquiler de vivienda habitual** cuya renta fuese inferior a la determinada por el índice de referencia del precio del alquiler de vivienda, según han concretado fuentes del Ministerio de Fomento.

En concreto, con este real decreto, que **amplía a cinco años la prórroga de la duración del contrato** frente a los tres actuales, se vuelve a la situación de 1994

respecto a la toma en consideración del incremento del IPC para situar el aumento de la renta de las viviendas en alquiler, aunque en este caso el IPC no será obligatorio como entonces y solo operará “como máximo”.

Esta medida **solo será para los nuevos contratos que se suscriban desde la entrada en vigor del real decreto** y no tendrá efecto retroactivo, puesto que sería difícil determinar qué consecuencias podría tener si afectase a los contratos vigentes. Asimismo, esta medida, según Fomento, da más garantías sociales, a los inquilinos y no desincentiva la oferta.

Por otro lado, el decreto, que se publicará mañana en el Boletín Oficial del Estado (BOE) para **su inmediata entrada en vigor**, incluye la elaboración de un sistema estatal de índices de referencia a las viviendas, que se utilizará para hacer un seguimiento del mercado y servir de soporte “a medidas de carácter fiscal”. Este índice de referencia, para cuyo plazo de elaboración el Gobierno se da ocho meses, se actualizará anualmente y será lo más detallado posible.

Esta herramienta estatal de referencia será **compatible con otros índices** que puedan elaborar las comunidades autónomas para definir la aplicación de sus competencias en políticas de vivienda. No obstante, este índice “en ningún caso” habilita a las administraciones al establecimiento de sistemas de regulación de precios de alquiler.

Aunque el borrador del real decreto sí recogía una bonificación del 80% del IBI para inmuebles en alquiler de vivienda habitual cuya renta fuese inferior a la determinada por este índice de precios, finalmente el decreto definitivo plantea algo más genérico y **da a los ayuntamientos y a las comunidades la posibilidad de que decidan su política de vivienda** “de acuerdo con su marco fiscal”.

Lo que sí recoge es la **eliminación de la obligación de que el inquilino repercuta el IBI** en el caso de las viviendas sociales, y ofrece de nuevo a los ayuntamientos, al igual que en el anterior real decreto, la posibilidad de dar a las viviendas en alquiler de renta limitada por una norma jurídica una bonificación del 95% de la cuota íntegra del IBI.

Desde el Ministerio de Fomento, se ha confirmado que **se están analizando otras medidas fiscales**, pero que se ha considerado que estas “no tenían la madurez suficiente” para su incorporación en este real decreto ley.

Ampliación de la prórroga obligatoria y tácita

Por otro lado, el real decreto incluye la **ampliación de la prórroga obligatoria de los contratos de alquiler de 3 a 5 años** (o a 7 años si el arrendador es persona jurídica). Además, como novedad recoge que, durante este plazo, la potestad de recuperación de la vivienda por el propietario (persona física) debe quedar “expresamente recogida en el contrato de alquiler”.

También se recoge **la ampliación de la prórroga tácita de uno a tres años** y recoge como novedad la ampliación del plazo de preaviso, por el que se establecen cuatro meses para el arrendador y dos meses para el arrendatario. Así, se aumenta la anticipación con la que se debe indicar que no desean continuar con el contrato una vez haya concluido la prórroga obligatoria.

El decreto señala, asimismo, que **los contratos de arrendamiento deben respetarse siempre por los terceros compradores del inmueble**, de modo especial en el periodo de prórroga obligatoria de cinco o siete años. Según el Gobierno, esta medida es necesaria para prevenir posibles prácticas de fondos de inversión que adquieran viviendas arrendadas y que decidan no asumir los plazos y condiciones de los contratos vigentes.

Además, el texto recoge que el comprador de la vivienda tendrá que respetar el contrato de alquiler esté o no inscrito en el registro de la propiedad. De igual forma, el texto establece una **excepción para pactar la renuncia a la subrogación en los contratos de arrendamientos de larga duración**. Así, establece que en caso de fallecimiento del arrendatario, en situaciones de vulnerabilidad, se pueda mantener la vivienda arrendada por el familiar con el que estuviese conviviendo.

Obligación de señalar el día y la hora de desahucios

Asimismo, se establece la **notificación sistemática de los procedimientos de desahucio** a los servicios sociales, por lo que se tendrá más tiempo para analizar las posibles situaciones de vulnerabilidad. También introduce como novedad la regla de la cuantía en la tramitación de los procedimientos arrendaticios.

Así, se permitirá al arrendatario acudir al procedimiento de juicio verbal en caso de reclamaciones de cantidad que **sean inferiores o iguales a 6.000 euros**. Por otro lado, clarifica la obligatoriedad de señalar el día y la hora del desahucio, con lo que se acabará con los lanzamientos con fecha abierta.

Al margen de las novedades, el texto vuelve a recoger del anterior real decreto, que tumbó el pasado mes de enero el Congreso, la limitación a dos meses de renta la fianza que puede exigirse al arrendatario. También vuelve a incorporar que los gastos de gestión inmobiliaria y formalización **deberá asumirlos el arrendador** si es persona jurídica o que se favorece la realización de mejoras en la vivienda durante el contrato, si existe acuerdo entre las partes, entre otras medidas.

Además, señala que **se favorece la realización de obras de accesibilidad en las comunidades de propietarios** y se establece la ampliación de la dotación del fondo de reserva hasta un 10%, frente al 5% actual. El real decreto también muestra la obligatoriedad de las obras de accesibilidad cuando estén financiadas en un 75% por ayudas.

Vivienda turística

También se mejora la exclusión de la vivienda de **uso turístico en la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU)** y se establece una remisión clara a la normativa turística que regula los pisos turísticos.

Por su parte, **retoma las limitaciones al alquiler turístico en comunidades de propietarios**. Se introduce así la posibilidad de que por acuerdo de una mayoría de tres quintas partes de los propietarios se puedan limitar o condicionar los pisos turísticos, estableciendo la posibilidad de acordar una mayor contribución de estos a los gastos generales (hasta un 20% más).

La vicepresidenta del Gobierno, Carmen Calvo, en la rueda de prensa posterior al Consejo de Ministros, ha agradecido el **apoyo que algunos grupos, como Unidos Podemos o el PDeCAT**, han manifestado al nuevo decreto, tras el rechazo del Congreso en enero al primero que aprobó el Gobierno.

Calvo ha afirmado que el Gobierno es consciente de la preocupación existente sobre los problemas habitacionales en España, particularmente para los jóvenes, por lo que **se pretende dar un “giro social” a la política de vivienda**, con novedades que refuerzan una “mirada social profunda” sobre el derecho de vivienda y el uso social respecto al anterior real decreto que “se mejora y completa”.