

NOVEDADES LEY DE ARRENDAMIENTOS.

El Consejo de Ministros ha aprobado el real decreto-ley de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler que, tras su publicación en el Boletín Oficial del Estado, entrará inmediatamente en vigor.

Uno de los objetivos prioritarios es aumentar la oferta de viviendas en alquiler y ofrecer mayor seguridad jurídica al arrendatario y arrendador.

Destacamos algunas de las novedades más importantes:

1. PLAZO MÍNIMO DEL CONTRATO

Independientemente del plazo pactado en el contrato de arrendamiento de vivienda éste se prorroga obligatoriamente para el arrendador y voluntariamente para el inquilino si no ha alcanzado el plazo mínimo legal.

Con esta reforma se amplía el plazo de prórroga forzosa, actualmente establecido en tres años y, además, el contrato se prorrogará de forma diferente en función a quién es el arrendador:

1.1. Arrendador Persona Física

En contratos de duración inicialmente pactada por un plazo inferior a 5 años, llegado el día del vencimiento del contrato, este se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de CINCO AÑOS salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo.

1.2. Arrendador Persona Jurídica (sociedades)

En contratos de duración inicialmente pactada por un plazo inferior a siete años, llegado el día del vencimiento del contrato, este se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de SIETE AÑOS salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo.

2. PRÓRROGA DEL CONTRATO

Cumplido el plazo mínimo anteriormente señalado (5/7 años) se amplía también el plazo de prórroga tácita, que pasa a ser de tres años más en lugar del año vigente hasta ahora. Es decir:

2.1. Arrendador Persona Física

Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración de aquel, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con treinta días de antelación a aquella fecha, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará necesariamente durante Tres años más.

2.2. Arrendador Persona Jurídica (sociedades)

Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez

transcurridos como mínimo siete años de duración de aquel, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con treinta días de antelación a aquella fecha, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará necesariamente durante tres años más.

3. FACULTAD DE DESISTIMIENTO DEL ARRENDATARIO

Pese a la ampliación de plazos que afecta siempre al arrendador, se mantiene sin modificación la facultad de desistimiento del arrendatario, que realmente solo se compromete a permanecer seis meses en la vivienda arrendada.

El arrendatario podrá desistir del contrato de arrendamiento, una vez que hayan transcurrido al menos seis meses, siempre que se lo comunique al arrendador con una antelación mínima de treinta días. Las partes podrán pactar en el contrato que, para el caso de desistimiento, deba el arrendatario indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir. Los períodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización. No es válido pactar una indemnización superior.

4. GASTOS DE GESTIÓN Y FORMALIZACIÓN DE CONTRATO

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), salvo aquellos gastos en los que se haya incurrido por iniciativa directa del arrendatario.

5. LÍMITE A LAS GARANTÍAS ADICIONALES

Las partes podrán pactar cualquier tipo de garantía del cumplimiento por el arrendatario de sus obligaciones arrendaticias adicional a la fianza en metálico (depósito en metálico, bancario, aval, etc.).

Hasta ahora no había ningún límite a la garantía que quisiera pedir el arrendador.

Con la reforma, en el caso del arrendamiento de vivienda, en contratos de hasta cinco años de duración, o de hasta siete años si el arrendador fuese persona jurídica, el valor de esta garantía adicional no podrá exceder de dos mensualidades de renta.

6. PISOS TURÍSTICOS

Se establecen 2 medidas respecto a este tipo de alquileres:

6.1. Exclusión expresa de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Queda fuera de la LAU la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística.

La consecuencia de esta medida es que la regulación de este tipo de alquileres pasa a ser competencia de Ayuntamientos y Comunidades Autónomas.

6.2. Veto de la Comunidades de Propietarios.

Se modifica la Ley de Propiedad Horizontal, de forma que las Comunidades de Propietarios podrán adoptar acuerdos que limiten o condicionen el ejercicio de la actividad del alquiler

turístico. Para esto será suficiente el acuerdo por mayoría cualificada de tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación y no la unanimidad exigida hasta ahora.

Esta mayoría cualificada será incluso suficiente para adoptar acuerdos por que establezcan cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20%.

7. REFORMA DEL PROCEDIMIENTO DE DESAHUCIO DE VIVIENDA

Con el fin de aumentar la protección a los inquilinos “vulnerables” y con un evidente retraso añadido en la resolución de estos procedimientos, se reforma el desahucio de vivienda, de forma que en el requerimiento de pago al demandado emitido por el Juzgado, se le informará de la posibilidad de que acuda a los Servicios Sociales, y en su caso, de la posibilidad de autorizar la cesión de sus datos a estos, a efectos de que puedan apreciar la posible situación de vulnerabilidad.

En caso de que la Administración competente apreciase indicios de la existencia de dicha situación, se notificará al órgano judicial y se suspenderá el proceso hasta que se adopten las medidas que los Servicios Sociales estimen oportunas, durante un plazo máximo de suspensión de un mes a contar desde la recepción de la comunicación de los Servicios Sociales al órgano judicial, o de dos meses si el demandante es una persona jurídica.

8. ENTRADA EN VIGOR

Todas estas medidas son ya aplicables desde el 18/12/2018, por ello:

8.1. Contratos de arrendamiento de vivienda celebrados a partir del miércoles 19 de diciembre de 2018 (inclusive). Se deben ajustar a la nueva normativa.

8.2. Contratos de arrendamiento de vivienda celebrados hasta el martes 18 de diciembre de 2018. Se rigen por la normativa que le sea de aplicación, es decir, la vigente en el momento de la firma del contrato anterior a esta reforma.

En APF Podemos ayudarle.

Construimos relaciones duraderas.

Fiscal Autónomos y Sociedades.

www.apfgestoria.com

