



## Medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler

En fecha 18 de diciembre de 2018 se ha publicado en el BOE el Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, que contempla un conjunto de medidas de carácter urgente para mejorar el acceso a la vivienda y favorecer el alquiler asequible.

Las medidas que contempla el Real Decreto-ley son las siguientes:

### **(i) Medidas de reforma de la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda.**

- Extensión de los plazos de prórroga obligatoria de los contratos de arrendamiento de vivienda de 3 a 5 años (o 7 años si el arrendador es persona jurídica) y el de plazo de prórroga tácita de 1 a 3 años.
- Limita las garantías adicionales a la fianza, hasta un máximo de dos mensualidades, ya sea a través de depósito o de aval bancario, salvo que se trate de contratos de larga duración.
- Establece que los gastos de gestión inmobiliaria y formalización del contrato correrán a cargo del arrendador, cuando este sea persona jurídica, exceptuando aquellos servicios que hayan sido contratados por iniciativa directa del arrendatario.
- Quedan al margen de la ley, los propietarios con viviendas en alquiler de más de 300 metros 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.
- Remite a los contratos de alquiler turístico de vivienda a la normativa sectorial turística que resulte de aplicación.

### **(ii) Medidas en favor de las comunidades de propietarios ante el fenómeno del alquiler turístico de vivienda.**

Explicita la mayoría cualificada necesaria para que las comunidades de propietarios puedan limitar o condicionar el ejercicio de la actividad, o establecer cuotas especiales o incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda, en el marco de la normativa sectorial que regule el ejercicio de esta actividad y del régimen de usos establecido por los instrumentos de ordenación urbanística y territorial.

### **(iii) Mayor seguridad jurídica en el procedimiento de desahucio de viviendas y medidas específicas para atender a aquellas situaciones que demanden una mayor protección social.**

Establece que la determinación de la situación de vulnerabilidad producirá la suspensión del procedimiento hasta que se adopten las medidas que los servicios sociales estimen oportunas por un plazo máximo de 1 mes, o de 2 meses cuando el demandante sea persona jurídica.

**(iv) Medidas fiscales en favor del alquiler de vivienda.**

- Se introduce 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.
- Se modifica la regulación del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI).

**(v) Medidas de fomento de la accesibilidad universal.**

Aumenta, en un plazo de 3 años, al 10% el fondo de reserva de las comunidades de propietarios, y establece la posibilidad de que se destine a la realización de obras en materia de accesibilidad.

Los contratos de arrendamiento sometidos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, celebrados con anterioridad al 19 de diciembre de 2018, continuarán rigiéndose por lo establecido en el régimen jurídico que les era de aplicación, si bien contempla que los contratos anteriores, y siempre que las partes estén de acuerdo, podrán adaptarse al régimen jurídico establecido en este real decreto-ley.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/18/pdfs/BOE-A-2018-17293.pdf>