

NORMATIVA

## FICHA DE LEGISLACIÓN

---

REAL DECRETO-LEY 21/2018, DE 14 DE  
DICIEMBRE, DE MEDIDAS URGENTES EN  
MATERIA DE VIVIENDA Y ALQUILER



ILUSTRE  
COLEGIO DE ABOGADOS  
DE MADRID

---

**REAL DECRETO-LEY 21/2018, DE 14 DE DICIEMBRE,**  
**DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE**  
**VIVIENDA Y ALQUILER**



**ÍNDICE**

<b>I. FICHA NORMATIVA .....</b>	<b>3</b>
<b>II. ASPECTOS MÁS RELEVANTES.....</b>	<b>3</b>

**REAL DECRETO-LEY 21/2018, DE 14 DE DICIEMBRE,**  
**DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE**  
**VIVIENDA Y ALQUILER**



## **I. FICHA NORMATIVA**

### **REAL DECRETO-LEY 21/2018, DE 14 DE DICIEMBRE, DE** **MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA Y ALQUILER**

El presente Real Decreto-Ley adopta una serie de medidas urgentes que contribuyan a mejorar el marco normativo para aumentar la oferta de vivienda en alquiler, equilibrando la posición jurídica del propietario y el inquilino en la relación arrendaticia, estableciendo los necesarios estímulos económicos y fiscales, y buscando garantizar el ejercicio de acceso a la vivienda.

Este Real Decreto-Ley se estructura en cuatro títulos, se compone de cinco artículos, una disposición adicional, dos disposiciones transitorias y tres disposiciones finales.

<b>Fecha de publicación</b>	18 de diciembre de 2018
<b>Entrada en vigor</b>	19 de diciembre de 2018
<b>Normas modificadas</b>	<ul style="list-style-type: none"><li><a href="#">Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.</a></li><li><a href="#">Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil</a></li><li><a href="#">Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos</a></li><li><a href="#">Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados</a></li><li><a href="#">Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal</a></li></ul>

## **II. ASPECTOS MÁS RELEVANTES.**

### **1. - Motivos**

- La necesidad de estas medidas se justifica por los siguientes motivos:

**REAL DECRETO-LEY 21/2018, DE 14 DE DICIEMBRE,**  
**DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE**  
**VIVIENDA Y ALQUILER**



- 1) La grave situación de **vulnerabilidad económica y social** por la que atraviesan un gran número de familias y hogares.
- 2) El **desigual y heterogéneo comportamiento del mercado del alquiler** de vivienda.
- 3) **Escasez del parque de vivienda social**, ofreciéndose por parte del Estado una cobertura a menos del 2,5% de los hogares.
- 4) Necesidad de **revertir y eliminar determinadas barreras normativas** y de financiación que dificultan el desarrollo de promociones de vivienda en alquiler social por parte de las distintas Administraciones.
- 5) Aumento de un 5% anual en los **desahucios** vinculados a contratos de alquiler.
- 6) **Deficiencias en materia de accesibilidad** de las personas con discapacidad y movilidad reducida, marcado por un progresivo envejecimiento de la población.

## **2.-Principales Modificaciones**

### **A) Modificaciones en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos**

- **Arrendamientos excluidos:**
  - Viviendas cuya superficie sea superior a los 300 m<sup>2</sup> en los que la renta inicial en el cómputo anual excede de 5.5 veces el salario mínimo interprofesional en cómputo anual y el arrendamiento corresponda a la totalidad de la vivienda. Estos arrendamientos se regirán por la voluntad de las partes, en su defecto por lo dispuesto en el Título II de la presente Ley, y supletoriamente, por las disposiciones del Código Civil. (Modificación del artículo 4 apartado 2).
  - Arrendamientos de uso turístico: se entienden por arrendamientos de uso turístico aquellos en los que se cede temporalmente el uso de la totalidad de

**REAL DECRETO-LEY 21/2018, DE 14 DE DICIEMBRE,**  
**DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE**  
**VIVIENDA Y ALQUILER**



la vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canal 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 (modificación del artículo 5, apartado “e”).

- **Duración del contrato:** será libremente pactada entre las partes, sin embargo, se aumenta el plazo de prórroga de tres a cinco años (siete si el arrendador fuese persona jurídica), y el plazo de prórroga tácita que pasa de 1 a tres años. Las fincas no inscritas también aumentará el plazo de tres a cinco años (o siete en caso de ser persona jurídica). (Modificación del artículo 9, apartados 1,3 y 4; y artículo 10, apartado 1).
- **Muerte del arrendatario:** Las partes podrán pactar que no haya derecho de subrogación en caso de fallecimiento del arrendatario en aquellos cuya duración inicial será superior a cinco años (o 7 si se trata de persona jurídica), y hayan transcurrido dichos plazos, o que se extinga a los cinco años cuando el fallecimiento se hubiera producido con anterioridad, o siete si se trata de persona jurídica (modificación artículo 16, apartado 4).
- **Actualización de la renta:** La renta no podrá exceder del resultado de aplicar la variación porcentual experimentada por el Índice de Precios al Consumo a fecha de cada revisión. Se tomará como mes de referencia para la revisión el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de revisión del contrato.  
Se define la “renta reducida” como aquella que se encuentra por debajo de la establecida en el Real Decreto que regule el plan estatal de vivienda vigente a los efectos de tener habilitada la posibilidad de acogerse a algún programa de ayudas al alquiler (modificación del artículo 18, apartado 1).
- **Obras de mejora:** previo acuerdo entre el arrendador y arrendatario, podrán realizarse obras de mejora en la vivienda arrendada (que deberán ir más allá del deber de conservación por parte del arrendador) e incrementarse

**REAL DECRETO-LEY 21/2018, DE 14 DE DICIEMBRE,**  
**DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE**  
**VIVIENDA Y ALQUILER**



la renta del contrato, sin necesidad de interrumpir el período de prórroga obligatoria o tácita (modificación artículo 19, apartado 4)

- **Gastos generales e individuales:** los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato pasarán a ser cargo del arrendador cuando este sea persona jurídica, excepto cuando aquellos servicios hayan sido contratados por iniciativa directa del arrendatario (modificación del artículo 20, apartados 1 y 2).
- **Derecho de adquisición preferente:** la legislación sobre vivienda podrá establecer el derecho de tanteo y retracto respecto a la totalidad del inmueble, a favor del órgano que designe la Administración competente en materia de vivienda (modificación del artículo 25, apartado 7).
- **Fianza:** la garantía adicional no podrá exceder dos mensualidades de renta en contratos de hasta cinco años de duración, o siete en caso de ser personas jurídicas (modificación del artículo 36)

**B) Modificaciones en la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal**

- **Fondo de reserva:** se fija un plazo de tres años para aumentar al 10% el fondo de reserva de las comunidades de propietarios. Se establece también la posibilidad de que se destine a la realización de obras en materia de accesibilidad para las personas que se encuentran en situación de movilidad reducida (modificación del artículo 9.1 apartado “f”).
- **Obras de accesibilidad:** las obras de accesibilidad serán obligatorias cuando las ayudas públicas a la comunidad alcancen el 75% de su importe. (modificación del artículo 10.1 apartado “b”)
- **Mayoría cualificada:** Se establece una mayoría cualificada de tres quintas partes de los propietarios en las comunidades de vecinos para que puedan adoptarse acuerdos que afecten al ejercicio de la actividad del alquiler turístico de la vivienda (modificación del artículo 17, añadiendo un apartado 12)

**REAL DECRETO-LEY 21/2018, DE 14 DE DICIEMBRE,**  
**DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE**  
**VIVIENDA Y ALQUILER**



**C) Modificaciones en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil**

- **Desahucios:** Se incluyen cambios que permiten la paralización de los desahucios en los casos que afecten a personas o familias vulnerables, hasta que se encuentre una alternativa habitacional. Los jueces deberán ponerlo en conocimiento de los servicios sociales. Se establecen medidas que mejoran la coordinación entre las partes y se ofrece mayor seguridad jurídica (modificación de los artículos 441 y 549)
- **Requerimiento de pago:** Se incluirán en el requerimiento de pago las indicaciones que se introducen con la modificación del artículo 441, produciendo los mismo efectos(modificación del artículo 686)

**D) Modificación del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo**

**Impuesto sobre Bienes Inmuebles:** Se establecen las siguientes medidas que favorecen el mercado de alquiler (modificación de los artículos 63.2 y 72.4):

- Se elimina la obligación de repercutir el IBI al arrendatario en el alquiler social de vivienda por parte de las Administraciones o entes públicos.
- Los Ayuntamientos con superávit podrán promover su parque de vivienda pública.
- Se define el concepto de inmueble de uso residencial desocupado con carácter permanente. Se aplicará por parte de los Ayuntamientos al recargo en el IBI establecido en el año 2002.
- Se establece la posibilidad de que los Ayuntamientos bonifiquen hasta un 95% la cuota del IBI en las viviendas sujetas a alquiler a precio limitado (nuevo apartado 6 del artículo 74).

**REAL DECRETO-LEY 21/2018, DE 14 DE DICIEMBRE,**  
**DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE**  
**VIVIENDA Y ALQUILER**



**E) Modificación del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre**

**Exención del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados:** en los contratos de arrendamiento de vivienda suscritos para uso estable y permanente (Modificación del artículo 45.I.B, introduciendo un apartado 26)

**3.-Medidas para promover la oferta de vivienda en alquiler**

- Se movilizará el suelo público perteneciente a la Administración General del Estado y los organismos de ella dependientes.
- Se modularán los instrumentos financieros del Plan Estatal de Vivienda para promover los mecanismos públicos-privados.
- Se reorientará el Plan Estatal de Vivienda apoyando exclusivamente el disfrute de vivienda en régimen de alquiler.
- Se realizarán acuerdos con las administraciones sectorialmente competentes para la agilización de las licencias urbanísticas.
- En el plazo de dos meses, el Ministerio de Fomento presentará un informe a la Comisión Delegada del Gobierno de Asuntos Económicos.

En Madrid, a 18 de diciembre de 2018.

**NORMATIVA**

**Ilustre Colegio de Abogados de Madrid.**

**C/ Serrano 9,**

**Tlf.: 91.788.93.80**

---

**NORMATIVA**

**Ilustre Colegio de Abogados de Madrid**

**Página 8**