

—
UNIDAD TÉCNICA
JURÍDICA

—
ÁREA PROCESAL CIVIL

LEGISLACIÓN

Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de
medidas urgentes en materia de vivienda y
alquiler



ILUSTRE
COLEGIO DE ABOGADOS
DE MADRID

I.- Introducción

En el BOE de 5 de marzo 2019 se ha publicado el **Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler**, cuya entrada en vigor será el 6 de marzo de 2019, se adoptan nuevas medidas y suprime algunos preceptos del texto del Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, que finalmente no fue convalidado por el Congreso de los Diputados el 22 de enero de 2019.

Conforme a la Disposición transitoria primera, los contratos de arrendamiento sometidos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de este real decreto-ley, continuarán rigiéndose por lo establecido en el régimen jurídico que les era de aplicación. Sin perjuicio de ello, cuando las partes lo acuerden y no resulte contrario a las previsiones legales, los contratos preexistentes podrán adaptarse al régimen jurídico establecido en este real decreto-ley

II.- Principales Novedades

A. Modificación de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos.

1.- Ámbito de la Ley

- Los arrendamientos de vivienda se regirán por los pactos, cláusulas y condiciones determinados por la voluntad de las partes, en el marco de lo establecido en el título II de esta ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil. Se exceptúa los arrendamientos de vivienda con superficie superior a 300 metros cuadrados o en lo que la renta inicial exceda 5,5 veces el salario mínimo interprofesional en el cómputo anual y el

arrendamiento a la totalidad de la vivienda, en cuyo caso se regirán por la voluntad de las partes.

- El arrendamiento de vivienda no perderá esta condición aunque el arrendatario no tenga en la finca arrendada su vivienda permanente, siempre que en ella habiten su cónyuge no separado legalmente o de hecho, o sus hijos dependientes.

2.- Duración del contrato

- La duración mínima del contrato será:
 - **cinco años** cuando el arrendador sea persona física,
 - **siete años** si es persona jurídica.

Prórroga obligatoria por plazo anuales hasta dicho plazo, salvo que el arrendatario manifieste su voluntad de no renovar con **treinta días** de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas.

- Para ejercer la potestad de recuperar la vivienda, el arrendador deberá comunicar al arrendatario que tiene necesidad de la vivienda arrendada, especificando la causa o causas, al menos con **dos meses** de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar y el arrendatario estará obligado a entregar la finca arrendada en dicho plazo si las partes no llegan a un acuerdo distinto.
- Prórroga del contrato. Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración de aquél, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con **cuatro meses** de antelación a aquella fecha en el caso del arrendador y al menos con dos meses de antelación en el caso del arrendatario, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo

de tres años más, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato.

- Enajenación de la vivienda arrendada. El adquirente de la vivienda arrendada queda subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador durante los cinco o siete primeros años de vigencia del contrato, dependiendo si el arrendador anterior era persona física o jurídica.

3.- Renta

- Durante la vigencia del contrato, la renta solo podrá ser actualizada por el arrendador o el arrendatario en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, en los términos pactados por las partes. En defecto de pacto expreso, no se aplicará actualización de rentas a los contratos.
- La actualización anual de la renta no podrá exceder el IPC anual.
- Transcurridos cinco o siete años de duración del contrato, la realización por el arrendador de obras de mejora le da derecho, salvo pacto en contrario, a elevar la renta anual en la cuantía que resulte de aplicar al capital invertido en la mejora.
- Durante la vigencia del contrato, la renta solo podrá ser actualizada por el arrendador o el arrendatario en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, en los términos pactados por las partes. En defecto de pacto expreso, no se aplicará actualización de rentas a los contratos.
- Los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato serán a cargo del arrendador, cuando este sea persona jurídica.

4.- Fianza

- La fianza se prestará en metálico en cantidad equivalente a una mensualidad de renta en el arrendamiento de viviendas y de dos en el arrendamiento para uso distinto del de vivienda.
- Durante los cinco primeros años de duración del contrato, o durante los siete primeros años si el arrendador fuese persona jurídica, la fianza no estará sujeta a actualización.
- Las partes podrán pactar cualquier tipo de garantía del cumplimiento por el arrendatario de sus obligaciones arrendaticias adicional a la fianza en metálico. 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.

B. Modificación de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.

- Se incrementa hasta el 10% del último presupuesto ordinario la cuantía del fondo de reserva de las comunidades de propietarios y se establece la posibilidad de que tales recursos se destinen a la realización de las obras obligatorias de accesibilidad previstas en el art. 10.1b).
- Se extiende la obligación de realizar obras de accesibilidad en aquellos supuestos en los que las ayudas públicas a las que la comunidad pueda tener acceso alcancen el 75% del importe de la misma.
- Posibilidad de prohibir utilizar las viviendas como arrendamiento “turístico” mediante acuerdo de las 3/5 partes de propietarios y cuotas. Asimismo, esta misma mayoría se requerirá para el acuerdo por el que se 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%. Estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos.

C. Modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

- **Citación para la vista.** En el requerimiento de pago por el Juzgado se informará al arrendatario de la posibilidad de acudir a los servicios sociales, que podrá actuar, incluso pedir la suspensión del proceso durante un mes o dos, dependiendo si el arrendador es persona física o jurídica. El Juzgado en la notificación deberá indicar día y hora a efectos del deshaucio.

- **Demandas ejecutivas.** Cuando se trate de vivienda habitual, con carácter previo al lanzamiento, deberá haberse procedido en los términos del artículo 441.5 de esta Ley. Información al demandado 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 Madrid, 5 de marzo de 2019.

UNIDAD TÉCNICA JURÍDICA. BIBLIOTECA.

Área Procesal Civil

Ilustre Colegio de Abogados de Madrid

C/ Serrano 9

Tlf: 91 788 93 80 - Ext. 218 / 219