

## MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR EL REAL DECRETO-LEY 21/2018, DE 14 DE DICIEMBRE, DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA Y ALQUILER

El Real Decreto-Ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler introduce reformas en la Ley 29/1994, de 29 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos en lo relativo a arrendamientos de vivienda en diferentes aspectos, entre otros, (i) la extensión de los plazos de la prórroga obligatoria y la prórroga tácita; (ii) la exclusión del ámbito de aplicación de la LAU de la cesión temporal del uso que comporta la actividad de las denominadas viviendas de uso turístico; y (iii) otras modificaciones que inciden en el momento de suscripción de contratos de arrendamiento.

### I. Introducción

Con fecha 18 de diciembre de 2018, se ha publicado en el Boletín Oficial del Estado el Real Decreto-Ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler (el “RD-L 21/2018”), que consta de cuatro títulos, estando el primero de ellos dedicado a la reforma de la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda, a través de distintas modificaciones de la Ley 29/1994, de 29 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (la “LAU”).

Esta nota tiene por objeto exponer las modificaciones introducidas por el mencionado Título I del RD-L 21/2018.

### II. Modificaciones introducidas por el RD-L 21/2018 en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda bajo la LAU

#### 1. Extensión de los plazos de la prórroga obligatoria y de la prórroga tácita

El RD-L 21/2018 modifica el artículo 9 de la LAU de tal modo que recupera los plazos establecidos con anterioridad a la reforma de la LAU operada por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas (la “Ley 4/2013”). De esta manera, el RD-L 21/2018 establece en cinco años el periodo de prórroga obligatoria, salvo en caso de que el arrendador sea persona jurídica, supuesto en que se fija un plazo de siete años.

Asimismo, se modifica el artículo 10 de la LAU para establecer que, llegada la fecha de vencimiento del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, y una vez transcurrido el periodo de prórroga obligatoria, si no existe comunicación de alguna de las partes en la que se establezca la voluntad de no renovarlo, se prorrogará el contrato durante tres años más, en lugar de la prórroga anual vigente hasta ahora.

La modificación de los artículos 9 y 10 de la LAU en los términos antes referidos conlleva la necesaria reforma de otros artículos de la LAU a fin de guardar la debida coherencia en cuanto a los periodos de duración de las prórrogas, obligatoria y tácita, antes descritos (i.e. artículos 16.4, 19.1 y 20.2 de la LAU).

2. *Exclusión del ámbito de aplicación de la LAU de la cesión temporal del uso que comporta la actividad de las denominadas viviendas de uso turístico*

Recoge el Título I del RD-L 21/2018 una precisión técnica que se introduce en el artículo 5, letra e), a fin de excluir del ámbito de aplicación de la LAU la cesión temporal del uso de viviendas de uso turístico, suprimiendo la limitación de que estas deban ser necesariamente comercializadas a través de canales de oferta turística y remitiendo específicamente a lo establecido en la normativa sectorial turística que resulte de aplicación.

3. *Régimen aplicable a los contratos de arrendamiento de ciertas viviendas*

Se recupera la excepción contemplada antes de la reforma introducida por la Ley 4/2013 respecto de aquellos contratos de arrendamiento que tengan por objeto viviendas de superficie superior a 300 m<sup>2</sup> o contemplen una renta inicial en cómputo anual superior a 5,5 veces el salario mínimo interprofesional en cómputo anual y en los que el arrendamiento corresponda a la totalidad de la vivienda, los cuales se regirán por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el Título II de la LAU y, supletoriamente, por el Código Civil.

4. *Límite máximo de revisión de renta*

El RD-L 21/2018 mantiene el sistema de revisión de renta establecido mediante la Ley 4/2013, esto es, la libertad de las partes para poder pactar el mecanismo al que acudir para revisar la renta.

No obstante, mediante la inclusión de un nuevo párrafo en el apartado 1 del artículo 18 de la LAU, se introduce un nuevo elemento al establecerse ahora un límite máximo al posible incremento de la renta, de modo que, con independencia del mecanismo de actualización de la renta que pudieran pactar las partes y el índice que dicho mecanismo pueda tomar como referencia, el incremento de la renta no puede exceder del que resultaría de aplicar la variación porcentual experimentada por el IPC a fecha de cada revisión de renta.

Este límite máximo es sólo de aplicación a los contratos de arrendamiento de renta reducida, clarificando la propia norma que por "renta reducida" deberá entenderse

“la que se encuentre por debajo de la establecida, para el conjunto del Estado y con carácter general, 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”.

5. *Otras modificaciones que inciden en el momento de suscripción de los contratos de arrendamiento*

Además, se establecen modificaciones en la LAU que inciden en el momento de la suscripción de los contratos de arrendamiento.

Así, por un lado, se fija en dos mensualidades de renta la cuantía máxima de las garantías adicionales a la fianza que pueden exigirse al arrendatario de vivienda en contratos de hasta cinco o siete años de duración, según los casos.

Por otro lado, se imponen los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización de los contratos de arrendamiento de vivienda al arrendador cuando éste sea persona jurídica y salvo en caso de que tales gastos hayan sido contratados por iniciativa directa del arrendatario.

Y, por último, se añade en el artículo 25.7 de la LAU la posibilidad de que la legislación sobre vivienda pueda establecer derechos de tanteo y retracto a favor de la Administración respecto de la totalidad del inmueble cuyas viviendas y locales, propiedad del arrendador o de varios propietarios diferentes, se vendan conjuntamente a un mismo comprador.

### **III. Otras modificaciones introducidas por el RD-L 21/2018**

Los Títulos II, III y IV del RD-L 21/2018 introducen modificaciones en otras normas, como son:

(i) *La Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal*

El Título II del RD-L 21/2018 reforma selectivamente la mencionada ley con objeto de (a) impulsar la realización de obras de mejora de la accesibilidad, incrementando hasta el 10% del último presupuesto ordinario la cuantía del fondo de reserva de las comunidades de propietarios, así como la obligación de realizar las obras de mejora de accesibilidad en aquellos supuestos en los que las comunidades de propietarios puedan tener acceso a ayudas públicas que alcancen el 75% de tales obras; y (b) regular una mayoría cualificada de tres quintas partes del total de propietarios y de las cuotas de participación para que las comunidades de propietarios puedan limitar o condicionar el ejercicio de la actividad de cesión temporal de uso para fines turísticos o establecer cuotas especiales o incrementos en la participación de los gastos comunes en el marco de la normativa sectorial aplicable.

(ii) *La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil*

Dicha norma se ve reformada por el Título III del RD-L 21/2018 en lo relativo al procedimiento de desahucio cuando afecte a hogares vulnerables.

(iii) *Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo y Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre*

El Título IV del RD-L 21/2018 recoge, por un lado, medidas en materia económica y fiscal, en particular, en relación con el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, y, por otro, una exención para determinados arrendamientos de vivienda a efectos de ITP-AJD.

#### **IV. Régimen transitorio y entrada en vigor**

A semejanza de la reforma operada por la Ley 4/2013, el RD-L 21/2018 resultará de aplicación a los contratos de arrendamiento de vivienda suscritos a partir de su entrada en vigor, pudiendo las partes adaptar los contratos preexistentes a las reformas operadas por el mencionado RD-L 21/2018, cuando así lo acuerden y no resulte contrario a las previsiones legales.

La entrada en vigor del RD-L 21/2018 se produjo al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial del Estado, esto es, el día 19 de diciembre de 2018.

Esta Nota ha sido elaborada por Javier Muñoz Méndez y Diego Peral, abogados de la práctica de Inmobiliario.

La información contenida en esta Nota Jurídica es de carácter general y no constituye asesoramiento jurídico. Este documento ha sido elaborado el 19 de diciembre de 2018 y Pérez-Llorca no asume compromiso alguno de actualización o revisión de su contenido.

Para más información,  
pueden ponerse en contacto con:

**Javier Muñoz Mendez**  
Abogado Sénior del Área de Inmobiliario  
[jmunoz@perezllorca.com](mailto:jmunoz@perezllorca.com)  
Telf: + 34 91 423 20 73