

Efectos de la no convalidación del Real Decreto-Ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler

(Fuente: Asociación Española de Asesores Fiscales)

El 18 de diciembre se publicó en el BOE el Real Decreto-Ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, introduciendo modificaciones de gran calado en el régimen aplicable a los contratos de arrendamiento de vivienda.

El artículo 86 de la Constitución establece que los Reales Decretos-Leyes deben ser convalidados en el Congreso en un plazo de 30 días desde su promulgación, es decir, en el caso que nos ocupa, debía ser convalidado el pasado 22 de enero. Pues bien, tras su votación y fallo, el Real Decreto-ley no ha sido convalidado, por lo que, atendiendo al tenor literal del precepto constitucional, habrá de entenderse derogado.

Ahora bien, ¿qué efectos tiene la no convalidación? ¿Cómo afectan las modificaciones previstas en el RDL a los contratos celebrados tras su promulgación?

La no convalidación de la norma no conlleva la pérdida de efectos de la norma en todo caso, ya que el RDL ha estado vigente durante un periodo de tiempo. A este respecto, es importante destacar que el Reglamento del Congreso exige que la derogación de un Real Decreto Ley se publique en el BOE, circunstancia que se ha producido el 24 de enero, por tanto, la derogación surte efectos a partir de esa fecha.

A efectos prácticos, esto se traduce en que la norma ha estado vigente desde el 19 de diciembre hasta el 23 de enero, por lo que los contratos de arrendamientos que se formalizaran en ese lapso temporal se rigen por la normativa en vigor en esa fecha, que es la contemplada en el Real Decreto Ley. Por el contrario, los contratos que se firmen a partir del 24 de enero se rigen por la normativa anterior, puesto que al haber sido derogado el RDL, las modificaciones que este introducía

pierden su vigencia.

Repasemos a continuación cuales son los cambios más relevantes que afectan a estos contratos:

- **Duración de los contratos.** El RDL amplió el plazo de duración de la prórroga obligatoria de los contratos de arrendamiento de vivienda de 3 a 5 años, por lo que en los contratos celebrados entre el 19 de diciembre y el 23 de enero, el inquilino podrá permanecer en la vivienda por un plazo de 5 años mientras que en los celebrados a partir del 24 de enero volverá a ser de 3 años. Cabe señalar que el plazo de 5 años será de 7 años cuando el arrendador fuera una sociedad.
- **Prórroga tácita.** En los contratos celebrados bajo la vigencia del RDL la prórroga tácita también se ampliaba a 3 años. A partir del 24 de enero este plazo volverá a ser de 1 año.
- **Garantías.** El RDL también limitó las garantías adicionales a la fianza que el arrendador podía exigir al arrendatario, fijándose un límite cuantitativo de hasta dos mensualidades. Para los contratos celebrados a partir del 24 de enero, al igual que ocurría con anterioridad al Real Decreto Ley, no aplicará este límite para las garantías que pueda solicitar el arrendador.
- **Alquiler de uso turístico.** El RD-L determinó la mayoría cualificada necesaria para que las comunidades de propietarios pudieran limitar o condicionar el ejercicio del alquiler turístico -exigiéndose la mayoría de 3/5 partes de los propietarios que representasen, a su vez, las 3/5 partes de las cuotas de participación. Estas mayorías también eran necesarias para establecer cuotas especiales o incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda. Para los contratos celebrados tras la derogación de la norma, dicha modificación ya no resultará de aplicación.
- **Medidas fiscales.** También en el

ámbito de la fiscalidad de los arrendamientos de vivienda tiene incidencia el Real Decreto Ley, ya que se declaran exentos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Sin embargo, los contratos celebrados a partir del 24 de enero deberán tributar por este impuesto, como ya lo hacían con anterioridad al 19 de diciembre. A estos efectos, cabe recordar que es el arrendatario quien debe soportar el tributo.

Segundo intento del Gobierno para reformar el mercado del alquiler de viviendas.

(Fuente: Asociación Española de Asesores Fiscales)

En el Consejo de Ministros celebrado el 1 de marzo, el Gobierno aprobó el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, (publicado en el BOE del pasado 5 de marzo). Este constituye el segundo intento del Gobierno de reformar el mercado del alquiler de vivienda, puesto que en diciembre de 2018 ya se aprobó el Real Decreto-ley RD-I 21/2018 con el mismo objeto, aunque estuvo vigente tan solo algo más de un mes, ya que no llegó a convalidarse en el Congreso. Concretamente, la reforma estuvo vigente y fue aplicable a los contratos de alquiler que se celebraron entre el 19 de diciembre y el 23 de enero; a los celebrados a partir del 24 de enero se les vuelve a aplicar la normativa anterior.

Pues bien, hace unos días acaba de publicarse otro Real decreto-ley que comprende la mayoría de las medidas del anterior y alguna nueva. Dicha norma está vigente desde el día siguiente a su publicación en el BOE, aunque está pendiente de convalidación, esperamos que en esta ocasión se cuenten con los apoyos necesarios para ello y perdure su vigencia. De lo contrario, la situación descrita anteriormente volvería a producirse y la vigencia de la norma se limitaría, únicamente, a un breve periodo de tiempo.

Como dice la exposición de motivos, las medidas que se introducen están encaminadas a incentivar la oferta de vivienda en alquiler,

proteger al inquilino con mayor seguridad y certidumbre y apoyar a los grupos más vulnerables.

Entre las modificaciones introducidas destacamos las siguientes:

Modificaciones en la Ley de Arrendamientos Urbanos:

- **Prórroga del contrato (Art. 10 LAU):** el plazo de prórroga obligatoria se incrementa de 3 a 5 años, en caso de personas físicas, y a 7 años, cuando el arrendador sea persona jurídica. Además, se amplía la prórroga tácita, así si llegada la fecha del vencimiento del contrato o de sus prórrogas ni arrendador ni arrendatario han comunicado su intención de no renovarlo al menos en el plazo de cuatro meses (arrendador) y dos meses (arrendatario) el contrato se prorrogará obligatoriamente por un año hasta un máximo de tres años.
- **Plazo de preaviso (Art. 10 LAU):** aumentan los plazos de preaviso para la no renovación del contrato, estableciéndose en dos meses para el arrendatario y en cuatro meses para el arrendador.
- **Efectos frente a terceros de contratos no inscritos en el Registro de la Propiedad (Art. 7 LAU):** Los contratos no inscritos vuelven a tener efectos ante terceros, por lo que se elimina el requisito de su inscripción en el Registro de la Propiedad.
- **Viviendas de uso turístico (Art. 5 LAU):** Se excluye del ámbito de aplicación de la LAU a la cesión temporal del uso de viviendas de uso turístico, quedando reguladas por la normativa sectorial turística, independientemente de la forma de comercialización o promoción.
- **Actualización de la renta (Art. 18):** Se mantiene el sistema de revisión de la renta mediante libertad de las partes. Como novedad, se introduce un límite máximo al incremento de la renta que no puede exceder del que resultaría de aplicar la variación del IPC a fecha de cada revisión

de renta.

- **Régimen aplicable a determinadas viviendas (Art. 4 LAU):** Se exceptúa del sometimiento obligatoria a la LAU a los contratos de arrendamiento que tengan por objeto viviendas de superficie superior a 300 m² 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 registrarán 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.
- **Plazo mínimo (Art. 9 LAU):** En el caso de que el arrendador persona física quiera ejercitar el derecho de ocupar la vivienda arrendada antes del transcurso de cinco años para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares, deberá hacerlo constar expresamente en el contrato en el momento de su celebración.
- **Muerte del arrendatario (Art. 16 LAU):** Se establece la posibilidad de subrogación bajo el contrato de arrendamiento en la posición del arrendatario, en caso de fallecimiento del mismo, en favor de personas en situación de especial vulnerabilidad y menores de edad, personas con discapacidad o mayores de 65 años.
- **Fianzas adicionales (Art. 36 LAU):** Se fija en dos mensualidades de renta la cuantía máxima de las garantías adicionales a la fianza que pueden exigirse al arrendatario de vivienda.
- **Gastos generales y de servicios individuales (Art. 20 LAU):** Los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización de los contratos de arrendamiento de vivienda serán ser pagados por el arrendador cuando este sea persona jurídica, aunque los mismos sean a iniciativa del arrendatario.
- **Derecho de adquisición preferente (Art. 25 LAU):** En los casos de ventas

conjuntas de un inmueble con arrendamiento, se establece el derecho de adquisición preferente (tanteo y retracto) por las Administraciones Públicas.

- **Depósitos Autonómicos de Fianzas (DA 2ª LAU):** Se establece la información mínima que deberá aportarse por parte del arrendador, entre los que figurará, (i) los datos identificativos de las partes, incluyendo domicilios a efectos de notificaciones; (ii) los datos identificativos de la finca, incluyendo la dirección postal, año de construcción y, en su caso, año y tipo de reforma, superficie construida de uso privativo por usos, referencia catastral y calificación energética; y (iii) las características del contrato de arrendamiento, incluyendo la renta anual, el plazo temporal establecido, el sistema de actualización, el importe de la fianza y, en su caso, garantías adicionales, el tipo de acuerdo para el pago de los suministros básicos, y si se arrienda amueblada.

Modificaciones en la Ley de Propiedad Horizontal:

- **Obras de accesibilidad (Art. noveno y décimo LPH):** se incrementa hasta el 10% del último presupuesto ordinario la cuantía del fondo de reserva de las comunidades de propietarios para atender las obras de accesibilidad y se establece la obligación de realizar este tipo de obras en aquellos supuestos en los que las comunidades de propietarios puedan tener acceso a ayudas públicas que alcancen el 75% de las mismas.
- **Ejercicio de la actividad de alquiler turístico (Art. Diecisiete LPH):** Se establece 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.

Modificaciones fiscales:

- **Modificaciones en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)**
- Para los supuestos de alquiler de inmuebles de uso residencial con renta limitada por una norma, cuando el arrendador sea un ente público, se exceptúa de la obligación de repercutir el impuesto al arrendatario. (Art. 63).
- Se modifica la regulación del recargo previsto para los inmuebles de uso residencial desocupados con carácter permanente, habilitando a los ayuntamientos a establecer, dentro del límite del 50% en el que está fijado el recargo, un solo recargo o varios, en función del tiempo en el que la vivienda se encuentre desocupada. Se considerarán inmuebles desocupados con carácter permanente de acuerdo con lo establecido en la normativa sectorial de vivienda, autonómica o estatal, con rango de ley, y conforme a los requisitos, medios de prueba y procedimiento que establezca la ordenanza fiscal. (Art. 72).
- Se crea una bonificación potestativa de hasta el 95 por ciento para los inmuebles destinados a alquiler de vivienda con renta limitada por una norma jurídica. (Art. 74).

Modificaciones en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Se declaran exentos del impuesto los arrendamientos de vivienda para uso estable y permanente a los que se refiere el artículo 2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Otras modificaciones

Los Ayuntamientos con superávit podrán destinarlo a promover su parque de vivienda pública. De este modo, se amplía el ámbito de las inversiones financieramente sostenibles para acoger la posibilidad de realizar actuaciones en materia de vivienda por parte de las Entidades Locales. Para ello, con efectos a partir del 1 de enero de 2019, se modifica la Disposición adicional decimosexta del Texto Refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales, en la referencia al programa "152. Vivienda".

