

Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en
materia de vivienda y alquiler
[BOE n.º 55, de 5-III-2019]

MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA Y ALQUILER

El 6 de marzo de 2019 entró en vigor el Real Decreto-Ley 7/2019, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. El Gobierno de la Nación justifica su uso por considerar que los arrendatarios de una vivienda, como residencia habitual, se encuentran en una posición de «debilidad que no responde a las condiciones mínimas de estabilidad y seguridad con las que se debe dotar al inquilino de una vivienda en posesión de justo título».

La reforma realizada a través del Real Decreto-Ley 7/2019 tiene como objetivo aprobar nuevamente las medidas contempladas en el Real Decreto-Ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

Con el Real Decreto-Ley 7/2019 el Gobierno pretende aumentar la oferta de vivienda en arrendamiento y equilibrar la relación contractual entre arrendador y arrendatario, y, para ello, configura un régimen más protector para el arrendatario e intervencionista, que altera significativamente las medidas aprobadas en la Ley 4/2013, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, con la intención de dinamizar el mercado del alquiler (OTERO, A. 2019: «Novedades en la Ley de Arrendamientos Urbanos tras la convalidación del Real Decreto-Ley 7/2019». *Actualidad Jurídica Aranzadi*, 2019,951. Cizur Menor: Aranzadi).

La aprobación del Real Decreto-Ley 7/2019 se justifica en las dificultades económicas de colectivos vulnerables para hacer frente al pago de los alquileres; en el incremento de los precios del mercado de la vivienda; en la escasez de viviendas sociales; en el creciente número de desahucios vinculados a contratos de alquiler; y en la necesidad de solventar las deficiencias en materia de accesibilidad que sufren las personas con discapacidad y movilidad reducida.

El Real Decreto-Ley 7/2019 se estructura en cuatro títulos y se compone de cinco artículos, tres disposiciones adicionales, dos disposiciones transitorias y tres disposiciones finales. En el título I se lleva a cabo la reforma de los contratos de arrendamiento de vivienda a través de distintas modificaciones a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, entre ellas destacan la siguiente: varía la duración del arrendamiento. Tras la reforma, el arrendatario de vivienda tiene derecho a exigir que el contrato se prorrogue hasta un máximo de cinco años en caso de persona física y siete años en caso de persona jurídica (el RD-Ley lo denomina prórroga obligatoria). Al término del plazo de vencimiento, salvo que se haya notificado con el suficiente plazo la voluntad de no renovar el contrato, este se irá renovando anualmente durante un máximo de tres años más (prórroga tácita). Esta reforma supone volver al régimen

establecido en la redacción inicial de la LAU (artículos 9 y 10) si el arrendador es persona física, haciéndolo más gravoso para el arrendador, si es persona jurídica.

Asimismo, se establecen modificaciones que inciden en el momento de la suscripción de los contratos de arrendamiento. Por un lado, se establece como garantía adicional, destinada a garantizar el cumplimiento por el arrendatario de sus obligaciones al amparo del contrato, un máximo de dos mensualidades de renta en los casos en los que el contrato tenga una duración inferior a 5 años o a 7 años si es suscrito por persona jurídica (artículo 36.5 LAU). Esta modificación en el tiempo de duración del contrato conlleva la modificación del artículo 16.4 LAU, respecto a la *subrogación mortis causa* del arrendatario; se podrá incrementar la renta anual por las obras de mejora realizadas transcurridos cinco o a siete años de duración del contrato, según sea persona física o jurídica (artículo 19.1 LAU); se amplía el plazo por el cual podrán incrementarse los gastos derivados de la vivienda recogidos en el artículo 20 LAU; prohibición de actualizar la fianza durante los primeros cinco años de contrato cuando el arrendador es persona física o siete años si es persona jurídica. Aunque, podrá preverse una actualización de la fianza cuando haya transcurrido este plazo mínimo (artículo 36 LAU); añade en el artículo 25.7 LAU el derecho de tanteo y retracto a favor del órgano que la Administración designe.

Y, por otro lado, se establece por Ley que los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato serán a cargo del arrendador, cuando este sea persona jurídica (artículo 20.1 LAU).

Asimismo, el título I del Real Decreto-Ley 7/2019 modifica el artículo 5.5 e) LAU que conlleva que las viviendas de uso turístico se encuentran excluidas del ámbito de aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Igualmente, suprime la «limitación de que estas deban ser necesariamente comercializadas a través de canales de oferta turística» y se remite a lo establecido en la normativa sectorial turística que resulte de aplicación.

El título II del Real Decreto-Ley introduce modificaciones en el régimen de propiedad horizontal con objeto de impulsar la realización de obras de mejora de la accesibilidad. En primer lugar, modifica el apartado f) del artículo 9.1 y establece que será obligación de cada propietario contribuir a la dotación de un fondo de reserva para atender las obras de conservación, reparación y rehabilitación de la finca, así como las obras de accesibilidad recogidas en el artículo 10 LPH. Con esta modificación se incrementa la cuantía del fondo de reserva de las comunidades de propietarios que pasa a tener una cuantía no inferior al 10% de su último presupuesto ordinario.

En segundo lugar, se establece como obligatorio la realización de las obras y actuaciones que resulten necesarias en materia de accesibilidad universal, siempre que el importe de las mismas no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes. Esta obligación se extiende cuando las ayudas públicas a las que la comunidad pueda tener acceso alcancen el 75% del importe de las mismas (artículo 10.1. b LPH).

En materia de viviendas de uso turístico, también se recoge una reforma del régimen de propiedad horizontal en el artículo 16.12 LPH que requiere el voto favorable de las 3/5 partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación para limitar o condicionar el ejercicio de la actividad, o establecer cuotas especiales o incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda.

El título III del Real Decreto-Ley incorpora dos modificaciones del procedimiento de desahucio de vivienda. La reforma pretende equilibrar la posición jurídica del propietario y del arrendatario en los procedimientos relativos a los arrendamientos, dar mayor seguridad jurídica y proteger a las familias en situación de vulnerabilidad económica o social ante los desahucios, estableciendo para ello dos reformas: la primera especifica que deberá fijarse por el órgano judicial el día y la hora exactos de los lanzamientos ya que se pretende acabar con los lanzamientos con fecha abierta (artículo 440.3 LEC). La segunda introduce el trámite de comunicación a los servicios sociales para que puedan valorar si el hogar se encuentra en situación de vulnerabilidad y notificarlo al Juzgado para que se proceda a la suspensión del proceso. El plazo de suspensión continuará siendo de un mes cuando el arrendador es persona física y se aumenta hasta los tres meses cuando es persona jurídica (artículos 441.5 y 686.1 LEC).

El título IV recoge la reforma realizada en medidas económicas y fiscales en materia de vivienda y alquiler. En primer lugar, modifica el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, introduciendo tres medidas en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

En primer lugar, se exceptúa de la obligación de repercutir el impuesto de Bienes Inmuebles al arrendatario cuando el arrendador sea un ente público en los supuestos de alquiler de inmueble de uso residencial con renta limitada por una norma jurídica. En segundo lugar, se modifica la regulación del recargo previsto para los inmuebles de uso residencial desocupados con carácter permanente, mediante su remisión a la correspondiente normativa sectorial de vivienda, autonómica o estatal, con rango de ley, al objeto de que pueda ser aplicado por los ayuntamientos mediante la aprobación de la correspondiente ordenanza fiscal (artículo 72.4 TRLRHL). La concreción de cuándo un inmueble de uso residencial ha de considerarse desocupado con carácter permanente a efectos de la aplicación del recargo sobre el impuesto ya no constituye una determinación del Ejecutivo central por vía reglamentaria puesto que será la «normativa sectorial de vivienda, autonómica o estatal» la que «con rango de ley», en todo caso, establezca definitivamente el concepto jurídico. Por lo tanto, será el legislador autonómico el llamado a definir el concepto de vivienda desocupada con carácter permanente.

Y, por último, los Ayuntamientos podrán crear una bonificación de hasta el 95% en la cuota íntegra del impuesto para los inmuebles de uso residencial destinados a alquiler de vivienda con renta limitada por una norma jurídica, a esta bonificación podrán acogerse las viviendas sujetas a regímenes de protección pública en alquiler o

viviendas en alquiler social en las que la renta está limitada por un determinado marco normativo (artículo 74.6 TRLRHL).

Por otra parte, para potenciar el mercado de los arrendamientos urbanos se introduce una exención para determinados arrendamientos de vivienda en el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, de forma que, aunque no devengara ningún coste, si es necesario presentar el modelo correspondiente ante la Agencia Tributaria.

A continuación del título IV se establecen las disposiciones adicionales que incorporan nuevas medidas. La disposición adicional primera dispone que el Ministerio de Fomento pondrá en marcha una serie de medidas para dinamizar la oferta de vivienda en alquiler, entre ellas, la movilización de suelo público perteneciente a la Administración General del Estado; la modulación de los instrumentos financieros del Plan Estatal de Vivienda o; la reorientación del Plan Estatal de Vivienda.

La disposición adicional segunda regula los sistemas de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda. Para ello, se establece la creación del sistema estatal de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda y se recoge la posibilidad, ya desarrollada por parte de algunas comunidades autónomas, de la creación de sistemas de índices de referencia autonómicos, a los efectos de diseñar las políticas y programas públicos en materia de vivienda en sus respectivos ámbitos territoriales. Cataluña y Valencia ya disponen de su propio índice de referencia de precios de alquiler. Con esta medida se pretende garantizar la transparencia y el conocimiento de la evolución del mercado del alquiler de viviendas, así como para aplicar políticas públicas que incrementen la oferta de vivienda asequible y para facilitar la aplicación de medidas de política fiscal.

Y la disposición adicional tercera del Real Decreto-ley recoge medidas de flexibilidad en la duración de convenios en materia de infraestructuras públicas a fin de facilitar el adecuado desarrollo de las actuaciones en ellos incluidas, entre ellas las dirigidas a conectar las ciudades mejorando su accesibilidad.

El Real Decreto-Ley 7/2019 concluye con las disposiciones dos disposiciones transitorias y tres disposiciones finales. La disposición transitoria primera establece que los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la entrada en vigor del real decreto-ley continuarán rigiéndose por lo establecido en el régimen jurídico que les era de aplicación. Aunque, cuando las partes lo acuerden, los contratos preexistentes podrán adaptarse al régimen jurídico establecido en el Real Decreto-Ley 7/2019.

Y, por último, explicar que la disposición transitoria segunda establece un periodo de tres ejercicios presupuestarios para que las comunidades de propietarios se adapten a la nueva cuantía del fondo de reserva.

Jésica DELGADO SÁEZ
Doctora en Derecho. Abogado
jessicadelgado@usal.es