



ESTUDI JURÍDIC NEXUS

Avda. Diagonal, 419, 2º, 2ª

08008 – Barcelona

Tel. 93 488 06 16 Fax. 93 488 00 83

## Modificación Ley de Arrendamientos Urbanos – 2019

### Cambios introducidos por el Real Decreto-Ley 7/2019 de 1 de marzo

Las modificaciones que han sido introducidas en la Ley de Arrendamientos Urbanos (Ley 29/1994) en materia de vivienda y alquiler son:

- Los arrendamientos de **viviendas suntuarias**, es decir, con una superficie superior a los 300 m<sup>2</sup> o aquellos cuya renta inicial en cómputo anual exceda 5,5 veces el salario mínimo interprofesional en cómputo anual y el arrendamiento corresponda a la totalidad de la vivienda se registrarán por la **voluntad de las partes** y, en su defecto, por el Título II de esta ley y, supletoriamente, por el Código Civil.
- El Real Decreto-Ley modifica la duración obligatoria del contrato de arrendamiento, que pasa de ser de un mínimo de **cinco (5) años**, en el caso de que el arrendador sea persona física, o de **siete (7) años**, si fuera persona jurídica.
  - Se regula la posibilidad de **denegación de la prórroga obligatoria por causa de necesidad**, transcurrido el primer año, si el arrendador es **persona física** y siempre que se hubiere hecho constar en el contrato la necesidad de ocupar la vivienda arrendada antes del transcurso de cinco años, para sí o para sus familiares en primer grado o su cónyuge en supuesto de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial.
  - La **prórroga tácita** también se amplía: una vez transcurridos los cinco o siete años de vigencia del contrato, sin que las partes comuniquen su voluntad de no renovar el contrato con **cuatro (4) meses de antelación en caso del arrendador o de dos (2) meses en caso del arrendatario**, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de **tres (3) años más** salvo que el arrendatario comunique con **un mes de antelación** a la fecha de



ESTUDI JURÍDIC NEXUS

Avda. Diagonal, 419, 2ª, 2ª

08008 – Barcelona

Tel. 93 488 06 16 Fax. 93 488 00 83

terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato.

- Si el derecho del arrendador, durante los años de obligado cumplimiento, quedara resuelto por causas indicadas en el RDL incluida la enajenación, el arrendatario tendrá derecho a continuar el arrendamiento hasta que se cumplan los 5 o los 7 años.
- El incremento por la actualización anual de la renta no podrá exceder del resultado de aplicar la variación del IPC.
- La realización de obras de mejora, por parte del arrendador, le otorga el derecho a **eleva la renta anual** (transcurridos los años de duración mínima legal del contrato). Previo acuerdo entre arrendador y arrendatario, se podrán realizar obras de mejora en la vivienda arrendada e incrementarse la renta del contrato, sin que ello suponga la interrupción del período de prórroga o un nuevo inicio del cómputo de tal plazo.
- Los **gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato** irán a cargo del arrendador cuando éste sea persona jurídica.
- El valor de las **garantías adicionales** a la fianza legal, no podrá exceder de dos mensualidades de renta. Se incrementan los datos a facilitar al efectuar el depósito de la fianza en el organismo competente.
- Se introducen reformas procesales en los procedimientos de desahucio por los que deberá indicarse el **día y la hora exacta** en que se producirá, en su caso, el **lanzamiento** del arrendatario. En los casos de desahucio por impago de rentas y cantidades debidas o por expiración de plazo, el Juzgado de oficio comunicará la existencia del procedimiento a los servicios sociales y si se tratase de hogar en situación de vulnerabilidad social y económica, se suspenderá el proceso durante un mes o tres, si el arrendador es persona jurídica, para que los servicios sociales adopten medidas oportunas.
- Se introducen reformas fiscales:
  - Se suprime el **Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales** en los contratos de arrendamiento de vivienda para uso estable y permanente, a los que se refiere el art. 2 LAU.



ESTUDI JURÍDIC NEXUS

Avda. Diagonal, 419, 2º, 2ª

08008 – Barcelona

Tel. 93 488 06 16 Fax. 93 488 00 83

- En el caso de inmuebles de uso residencial desocupados con carácter permanente, los ayuntamientos podrán exigir un **recargo de hasta el 50%** de la cuota líquida del impuesto sobre Bienes Inmuebles.
- Los ayuntamientos podrán establecer una **bonificación de hasta el 95%** en la cuota íntegra del impuesto para aquellos inmuebles de uso residencial que se destinen a alquiler de vivienda con renta limitada por una norma jurídica.

El Real Decreto-ley entró en vigor el día **6 de marzo de 2019**, sin embargo, todos los contratos celebrados con anterioridad a tal fecha se seguirán rigiendo por la normativa que les era de aplicación hasta entonces, salvo acuerdo expreso de las partes de adaptar los contratos preexistentes a la nueva normativa.