

VIVIENDA

¿Cómo queda la regulación de los contratos de alquiler?

Con efectos desde el pasado 6 de marzo de 2019, se ha aprobado el Real Decreto-ley 7/2019 de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, que pretende mejorar el acceso a la vivienda y favorecer el alquiler asequible.



No obstante, los contratos de arrendamiento anteriores al Real Decreto-Ley continuarán rigiéndose por 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 establecido en este Real Decreto-ley.

PRINCIPALES NOVEDADES

Entre otras novedades, destacan:

- Se amplía el plazo de prórroga obligatoria de 3 a 5 años (o 7 años si el arrendador es persona jurídica). Es decir, aumenta el plazo legal mínimo en el que el inquilino puede permanecer en la vivienda arrendada.

- Para la prórroga tácita, 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, realizada con cuatro meses de antelación a la finalización de los cinco

La nueva normativa regula los índices de referencia del precio de alquiler, con la creación de un sistema estatal de índices

- o siete años en el caso del arrendador y con dos meses de antelación en el caso del inquilino, se prorrogará anualmente el contrato durante tres años más.
- Se fija en dos mensualidades de renta la cuantía máxima de las garantías adicionales a la fianza que pueden exigirse al arrendatario, ya sea a través de depósito o de aval bancario, y salvo que se trate de contratos de larga duración. Serán a cargo del arrendador, cuando sea persona jurídica, los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato.
- Se facilita la adopción de acuerdos entre el propietario y el inquilino para la renovación o mejora de la vivienda en el transcurso de un mismo contrato.

- Se mejora y aclara la remisión de los contratos de alquiler turístico de vivienda a la normativa sectorial turística aplicable.
- Se regulan los índices de referencia del precio del alquiler de vivienda, para lo que se crea el sistema estatal de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda y se recoge la posibilidad de la creación de sistemas de índices autonómicos, a los efectos de diseñar las políticas y programas públicos en materia de vivienda.
- Exención del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP y AJD) en la suscripción de contratos de arrendamiento de vivienda para uso estable y permanente.

DESPACHOS RECOMENDADOS:



AUDIPASA
www.audipasa.com
91 591 33 05



ECONOMIS
www.economis.es
902 052 889



ESCURA
www.escura.com
93 494 01 31



FENOY & ASSOCIATS
www.fenoy.es
93 733 98 70



JDA ASSESSORS I CONSULTORS
www.jda.es
93 860 03 70

EL CONSEJO DE LOS EXPERTOS



El RDL 7/2019 de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler pretende impulsar el mercado del alquiler, potenciando la protección integral del arrendatario, con unas mayores garantías, pero limitando para ello el margen de actuación del arrendador, lo que puede cuestionar la propia eficacia del objetivo pretendido.

La norma introduce varias medidas tan novedosas como controvertidas: ampliación del plazo de duración mínima y prórroga tácita, limitación en la actualización de rentas y en la prestación de garantías adicionales, no necesidad de inscripción registral para la eficacia del arriendo frente a terceros, imposición de gastos de gestión al arrendador, etc.

En la práctica, estos cambios en perjuicio del arrendador pueden traducirse en una reducción de la oferta inmobiliaria, así como en una tensión al alza de los precios de alquiler, lo que a la postre también terminará perjudicando a los arrendatarios.

JOANA RODRÍGUEZ
Coordinadora del Área Procesal en Fórum Jurídico



Las modificaciones introducidas en la Ley 29/1994, de arrendamientos urbanos pretendidamente tienen como finalidad mejorar el acceso a la vivienda, favorecer el alquiler asequible y trasladar un mayor número de obligaciones a los arrendadores. Por ello, la duración mínima de los contratos para el arrendador de vivienda vuelve a ser de 5 años en vez de los 3 que regían hasta ahora. Asimismo, cuando el arrendador es una persona jurídica, amplía la duración mínima hasta los 7 años.

Otras novedades son la limitación de las garantías adicionales a la fianza, ahora quedan establecidas en 2 mensualidades de la renta como máximo, y la prohibición de sufragar gastos de gestión e intermediación por parte del arrendatario cuando el arrendador sea persona jurídica.

Asimismo, entre otras medidas de carácter fiscal, se establece la exención del ITP en la suscripción de contratos de arrendamiento de vivienda para uso estable y permanente.

HÉCTOR GONZÁLEZ CEDRÚN
Abogado en Font & Yildiz



El Decreto Ley de la Generalitat de Catalunya 9/2019 de 21 de mayo pretendía regular el precio de los arrendamientos de viviendas, pero no ha sido convalidado por el Parlamento de Catalunya.

Los arrendamientos de viviendas se regulan generalmente por la Ley de Arrendamientos Urbanos que no impone más límites en la renta que el pacto entre las partes. La Ley permite que cada año la renta se actualice, si así se ha pactado; dentro del límite del Índice de Precios al Consumo, en el caso de viviendas.

Los poderes públicos querían intervenir en el mercado mediante un sistema que a mi juicio únicamente propiciaría el encarecimiento de los alquileres que todavía estaban en un margen de precios razonables, y una contención temporal de los arrendamientos caros. En mi opinión, el fracaso de las políticas públicas de la vivienda ha provocado que nuestros gobernantes quieran enmendar sus errores trasladando esta carga a los particulares.

SANTIAGO TARINAS
Presidente en Tarinas



AUDIPASA
www.audipasa.com
91 591 33 05



ECONOMIS
www.economis.es
902 052 889



ESCURA
www.escura.com
93 494 01 31



FENOY & ASSOCIATS
www.fenoy.es
93 733 98 70



JDA ASSESSORS I CONSULTORS
www.jda.es
93 860 03 70



MAYORAL ASSESSORS
www.mayoralassessors.es
93 414 35 35



MIQUEL VALLS ECONOMISTES
www.miquelvalls.com
93 487 65 90



SPANISH VAT SERVICES
www.spanishvat.es
650 105 342



INCREMENTA
www.incrementasg.com
93 487 00 71



LEX GRUPO
www.lexgrupo.com
94 423 27 55