

Real Decreto-ley con medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda y favorecer el alquiler asequible

BOLETÍN INFORMATIVO ARRENTA QP

Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.
DESCARGAR AQUÍ: <https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/18/pdfs/BOE-A-2018-17293.pdf>

18/12/2018

El Consejo de Ministros ha aprobado un Real Decreto-ley de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

Contenidos

La nueva norma comprende modificaciones en cinco normas:

- | | | |
|---|-------------------------------|---|
| 1 | Ley de Arrendamientos Urbanos | - La Ley de Arrendamientos Urbanos |
| 2 | Ley Propiedad Horizontal | - La Ley sobre Propiedad Horizontal |
| 3 | Ley de Enjuiciamiento Civil. | - La Ley de Enjuiciamiento Civil |
| 4 | Medidas fiscales | - El Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales |
| 5 | Accesibilidad universal | - El Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. |
| 6 | Estímulo de la oferta | |

Se modifica la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos (LAU).

1. Se amplía el **plazo de prórroga obligatoria** de los contratos de arrendamiento de vivienda 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.**
2. Se amplía el **plazo de prórroga tácita** de 1 a 3 años. Se trata del plazo temporal por el que se amplía el contrato una vez transcurrido el periodo de prórroga obligatoria, en el caso de que el arrendador o el arrendatario no manifiesten su voluntad de no renovarlo.
3. Se limitan las garantías adicionales a la fianza, hasta un máximo de dos mensualidades, salvo que se trate de contratos de larga duración. De esta forma **se limita la carga económica** que en ocasiones genera al inquilino la firma de un nuevo contrato a través de un aval o depósito bancario que se suma a la cuantía de la fianza.
4. 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 de arrendamiento.
5. Se establece que los gastos de gestión inmobiliaria y formalización del contrato correrán a cargo del arrendador **cuando este sea persona jurídica** (una sociedad o empresa), salvo aquellos gastos en los que se haya incurrido por iniciativa directa del arrendatario.
6. Se mejora y aclara la **remisión de los contratos de alquiler turístico** de vivienda a la normativa sectorial turística que resulte aplicable.

Medidas en favor de las comunidades de propietarios ante el fenómeno del alquiler turístico de viviendas. Se modifica la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.

Para habilitar la posibilidad de que, por mayoría cualificada de **tres quintas partes de los propietarios**, en las comunidades de vecinos puedan adoptarse acuerdos que limiten o condicionen el ejercicio de la actividad del alquiler turístico de vivienda, para de esta forma favorecer la convivencia en los edificios de viviendas.

Más **protección a los hogares vulnerables** y **mayor seguridad jurídica** en el procedimiento de desahucio de vivienda.

A través de una modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

Se **reforma el procedimiento de desahucio** de vivienda, para ofrecer más protección a los hogares vulnerables, mejorando la coordinación entre los órganos judiciales y los servicios sociales competentes y facilitar la adopción de medidas para atender los casos de las familias de menor capacidad económica, vulnerabilidad social o con mayores cargas familiares, a través del establecimiento de unos trámites y plazos que ofrecen mayor seguridad jurídica tanto a inquilinos como a propietarios.

Medidas fiscales a favor del alquiler de la vivienda.

Se establece la **exención del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados** en la suscripción de contratos de arrendamiento de vivienda para uso. Además, se modifica la regulación del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI):

1. Se elimina la obligación de **repercutir el IBI** al arrendatario en el alquiler social de vivienda por parte de Administraciones o entes públicos.
2. Los **Ayuntamientos con superávit** podrán destinarlo a promover su parque de vivienda pública.
3. Se habilita a los Ayuntamientos la posibilidad de establecer una bonificación de hasta el 95 por ciento en la cuota del IBI para las viviendas sujetas a alquiler a precio limitado.
4. Se establecen las bases y garantías para la definición del concepto de inmueble de uso residencial desocupado con carácter permanente, para la aplicación por parte de los Ayuntamientos del recargo en el IBI establecido en el año 2002.

Medidas de fomento de la accesibilidad universal

Con objeto de estimular la realización de obras de adaptación o mejora de la accesibilidad, se modifica la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal para **aumentar, en un plazo de tres años, al 10 por ciento el fondo de reserva de las comunidades de propietarios**, y establecer la posibilidad de que se destine a la realización de obras en materia de accesibilidad, en un contexto demográfico, en el que cada vez hay más personas en situación de movilidad reducida que encuentran gravemente limitados sus derechos por la existencia de barreras físicas en sus edificios.

Asimismo, se establece la **obligatoriedad de las obras de accesibilidad establecidas legalmente** cuando las ayudas públicas a las que la comunidad pueda tener acceso alcancen el 75 por ciento del importe de las mismas.

Medidas de estímulo de la oferta y próximas iniciativas.

La aprobación de este Real Decreto-Ley de medidas urgentes constituye el primer resultado del **Grupo de Trabajo Interministerial** en el que han participado representantes de ocho Departamentos Ministeriales (Fomento; Justicia; Hacienda; Economía y Empresa; Industria, Comercio y Turismo; Política Territorial y Función Pública; Sanidad, Consumo y Bienestar Social; y, Transición Ecológica) junto con el Departamento de Asuntos Económicos de Presidencia del Gobierno, con el objetivo de programar un amplio conjunto de medidas que de forma particular permita aumentar la oferta de viviendas de alquiler, y poner en marcha una reorientación de la política de vivienda a nivel estatal, aunque el desarrollo y la ejecución de la misma corresponda a las comunidades autónomas y a los ayuntamientos.

En este marco, **en los próximos meses se impulsarán nuevas medidas** que afronten desde una perspectiva a medio plazo, los aspectos estructurales que pueden incidir en un aumento de la oferta de vivienda en alquiler a precios asequibles y en el fomento de la actividad de los distintos operadores y agentes públicos y privados del sector.

De esta forma, se pueden destacar las siguientes iniciativas y líneas de actuación que tienen ya un avanzado grado de desarrollo y que servirán para completar la reforma integral en materia de vivienda:

1. Aprobación de un Real Decreto-Ley de **medidas administrativas y procesales** para reforzar la seguridad jurídica en el ámbito de la ordenación territorial y urbanística.
2. Tramitación de una **Ley estatal de Vivienda** que, garantizará el ejercicio del derecho constitucional a la vivienda en todo el Estado, configurándola como servicio público e impidiendo por Ley la enajenación del parque público de vivienda a fondos de inversión.
3. Favorecer la actividad de los **promotores de vivienda social**, posibilitando el destino de los remanentes de tesorería municipal a inversiones financieramente sostenibles, entre las que se incluya específicamente la construcción y rehabilitación de vivienda.
4. **Plan 20.000 viviendas.** A desarrollar a lo largo de un plazo de 4-6 años, estarán destinadas de forma indefinida al alquiler o a la cesión en uso con rentas y precio limitados, en aquellas localizaciones que cuenten con una demanda acreditada y en las que el precio del alquiler se ha incrementado considerablemente.
5. Medidas estructurales para favorecer la actividad y la oferta. En el propio Real Decreto-ley se encomienda al Ministerio de Fomento la adopción de una serie de medidas para **dinamizar la oferta de vivienda en alquiler**. Se analizarán diferentes medidas específicas para agilizar los trámites de concesión de licencias y **reducir la carga administrativa** en la promoción inmobiliaria y la actividad de la construcción, evaluando cuestiones como la dotación de medios materiales y recursos humanos para asegurar la eficiencia de las oficinas responsables a nivel local, la racionalización de trámites, la administración o servicios electrónicos y la adecuación del marco normativo y legislativo.

Para el desarrollo de todas estas medidas se avanzará en materia de colaboración y cooperación por parte del Estado con las Administraciones territoriales que ejercen las competencias en estas materias: **comunidades autónomas y ayuntamientos.**