

Nuevas medidas en relación a los Arrendamientos de vivienda para uso estable y permanente

En respuesta al actual problema social de acceso a la vivienda en régimen de alquiler, con fecha 6 de marzo de 2019 ha entrado en vigor el [Real Decreto-ley 7/2019](#), de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, que como principal novedad, vuelve a establecer la **exención del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados** (ITP y AJD) **para los contratos de arrendamiento de vivienda para uso estable y permanente** a los que hace referencia el artículo 2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (“edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario”).

Este tipo de arrendamientos ya estuvieron exentos de tributación entre el 19 de diciembre de 2018 y el 24 de enero del 2019, pero dicha exención quedó sin efecto entre el 25 de enero y el 5 de marzo de 2019 en aplicación de la Resolución de 22 de enero de 2019 del Congreso de los Diputados.

Tal y como establece la propia norma la grave situación de vulnerabilidad económica y social de un gran número de familias y hogares para afrontar los pagos de una vivienda en el mercado constituye el primer motivo de urgencia de las medidas aplicadas. Según datos de la Oficina Europea de Estadística (Eurostat), en el año 2017, más del 42% de los hogares españoles destinaban más del 40% de sus ingresos al pago del alquiler que unido a la escasez del parque de vivienda social (en España ofrece cobertura a menos del 2,5% de los hogares). Además hay que añadir que el número de desahucios vinculados a contratos de alquiler está creciendo a un ritmo anual muy próximo al 5% y la necesidad de responder desde el ámbito de la vivienda a las deficiencias en materia de accesibilidad que sufren diariamente las personas con discapacidad y movilidad reducida.

Además de exención tributaria se añaden una serie de modificaciones aplicables a la Ley de Arrendamientos Urbanos, concretamente:

- Se añade un supuesto más de exclusión del ámbito de aplicación de esta Ley: “La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística.”
- En relación a la duración, se añade para personas jurídicas un plazo mínimo de 7 años, que también se aplica a la prórroga del contrato del artículo 10, a la resolución del contrato por el ejercicio de un retracto convencional... del artículo 13 y a la enajenación de la vivienda del artículo 14 y resto de artículos en que se haga relación al tiempo de duración del contrato.
- Se modifica el artículo 18 de actualización de la renta, en el sentido de que en defecto de pacto expreso, no se aplicará actualización de rentas a los contratos. En todo caso, el incremento producido como consecuencia de la actualización anual de la renta no podrá exceder del resultado de aplicar la variación porcentual experimentada por el IPC a fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato.
- Se añade un nuevo punto al artículo 19 en relación a la elevación de rentas por mejoras: “en cualquier momento desde el inicio de la vigencia del contrato de arrendamiento y previo acuerdo entre arrendador y arrendatario, podrán realizarse obras de mejora en la

vivienda arrendada e incrementarse la renta del contrato, sin que ello implique la interrupción del periodo de prórroga obligatoria o de prórroga tácita, o un nuevo inicio del cómputo de tales plazos. En todo caso, el alcance de las obras de mejora deberá ir más allá del cumplimiento del deber de conservación por parte del arrendador.”

- Se añade un párrafo al artículo 20.1: “Los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato serán a cargo del arrendador, cuando este sea persona jurídica”.
- Se amplía el punto 7 del artículo 25 en relación al derecho de adquisición preferente: “No habrá lugar a los derechos de tanteo o retracto cuando la vivienda arrendada se venda conjuntamente con las restantes viviendas o locales propiedad del arrendador que formen parte de un mismo inmueble ni tampoco cuando se vendan de forma conjunta por distintos propietarios a un mismo comprador la totalidad de los pisos y locales del inmueble. En tales casos, la legislación sobre vivienda podrá establecer el derecho de tanteo y retracto, respecto a la totalidad del inmueble, en favor del órgano que designe la Administración competente en materia de vivienda, resultando de aplicación lo dispuesto en los apartados anteriores a los efectos de la notificación y del ejercicio de tales derechos. Si en el inmueble sólo existiera una vivienda, el arrendatario tendrá los derechos de tanteo y retracto previstos en este artículo.”
- Se modifica el artículo 36 sobre las fianzas, añadiendo un párrafo al punto 5, limitando el valor de ésta a dos mensualidades, para el arrendamiento de vivienda, en contratos de hasta cinco años (o siete si el arrendador fuese persona jurídica). Además añade un punto 6 con una serie de entidades exceptuadas de la obligación de prestar fianza, concretamente la Administración General del Estado, las Administraciones de las comunidades autónomas y las entidades que integran la Administración Local, los organismos autónomos, las entidades públicas empresariales y demás entes públicos vinculados o dependientes de ellas, y las Mutuas colaboradoras con la Seguridad Social en su función pública de colaboración en la gestión de la Seguridad Social, así como sus Centros Mancomunados, cuando la renta haya de ser satisfecha con cargo a sus respectivos presupuestos.

Se realizan unas modificaciones a la Ley de Enjuiciamiento Civil:

- En los casos de demandas de desahucio por falta de pago de rentas o cantidades debidas, se requerirá al demandado para que desaloje el inmueble en un plazo de 10 días o pague al actor, en caso de enervación, señalando día y hora para la celebración de la vista. Si el demandado no atendiere el requerimiento de pago o no compareciere para oponerse o allanarse, el Letrado de la Administración de Justicia dictará decreto dando por terminado el juicio de desahucio y se procederá el lanzamiento, imponiendo las costas al demandado.
- Se añade un nuevo apartado al artículo 441, sobre las actuaciones previas a la vista, informando al demandando de la posibilidad de que acuda a los servicios sociales, y de la posibilidad de autorizar la cesión de sus datos a estos, a efectos de que puedan apreciar la posible situación de vulnerabilidad.

Por último, se modifica la Ley de Propiedad Horizontal y se aprueban una serie de medidas que habrá de poner en marcha el Ministerio de Fomento para promover la oferta de vivienda en alquiler (movilización del suelo público, reorientación del Plan Estatal de Vivienda...).

Miguel Huertas Montané
Abogado