

PRINCIPALES NOVEDADES INTRODUCIDAS POR EL REAL DECRETO-LEY 21/2018, DE 14 DE DICIEMBRE, DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA DE ALQUILER.

El pasado 18 de diciembre de 2018 se publicó en el Boletín Oficial del Estado el **Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler**, por medio del cual se modifican diversas normas en lo relativo a la regulación de la vivienda. Con dicha reforma se pretende, entre otras cuestiones, lograr una mayor protección de la posición jurídica del arrendatario en los contratos de arrendamiento de vivienda que se celebren a partir del día 19 de diciembre 2018. Entre los cambios más significativos cabe destacar:

(i) Arrendamientos de vivienda más largos:

Se amplía el plazo obligatorio de los contratos de arrendamiento de vivienda que pasa de tres a cinco años si el arrendador es persona física o a siete años si el arrendador es una persona jurídica.

De este modo, los arrendatarios permanecerán en las viviendas arrendadas hasta cinco o, en su caso, siete años, con el mismo contrato si así lo desean, salvo que el propietario necesite el inmueble para destinarlo a vivienda permanente para sí o para sus familiares.

Asimismo, también se amplía el plazo de prórroga tácita de uno a tres años. Por lo que, una vez transcurrido el plazo obligatorio, el contrato de arrendamiento de vivienda quedará prorrogado tácitamente por un periodo adicional de tres años, salvo que alguna de partes manifieste su voluntad de no renovarlo.

(ii) Limitaciones a las garantías:

Se limitan las garantías que los arrendadores pueden exigir a los arrendatarios en el marco de alquileres de vivienda, pues además de la fianza legal (consistente en un mes de renta), los propietarios solo podrán requerir una garantía adicional cuyo valor no podrá exceder de dos mensualidades de renta (no más).

(iii) Gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato:

Para el caso de que el arrendador sea una persona jurídica, los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato corresponderán al arrendador, salvo que los servicios hayan sido contratados por iniciativa directa del arrendatario.

(iv) **Viviendas de uso turístico:**

Se excluyen del ámbito de aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos, las viviendas turísticas que sean ofertadas por cualquier medio de comercialización o promoción.

Por otra parte, se modifica también la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, a los efectos de que las comunidades de propietarios puedan adoptar acuerdos que limiten o condicionen el ejercicio de la actividad del alquiler turístico de vivienda. Bastará, para ello, una mayoría de tres quintas partes de los propietarios.

Como siempre permanecemos a vuestra disposición en caso de que precisen ampliar o aclarar cualquier

Cuestión relativa al contenido de esta nota informativa.



Más información:

Antía Rodríguez
arodriguez@baltarabogados.com
Tel: 986 119 370