

Nueva modificación Ley Arrendamientos Urbanos

“El Boletín Oficial del Estado (BOE) de hoy publica el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de Marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, que entrará en vigor mañana día 06/03/2019. Tras su entrada en vigor, deberá ser ratificado en el Congreso de los Diputados dentro de un mes, de no contar con su respaldo se volvería a la situación actual, tal y como sucedió con el anterior decreto.

A partir de mañana, pues, todos los contratos de arrendamiento que se firmen en España deberán asumir los cambios introducidos por la nueva norma que incluye prácticamente todas las medidas del decreto anterior, como el incremento en la duración de los contratos, a lo que se añade que la subida de las rentas anuales queda anclada al IPC o la creación de un índice de precios de la vivienda. En concreto:

1. Quedan fuera de la LAU los arrendamientos de viviendas con una superficie superior a 300 m², una renta que supere en 5.5 el salario mínimo interprofesional (que a fecha de hoy, según DR 1462/2018, es de 900 €), y el alquiler de viviendas amuebladas con fines turísticos.

2. Duración de los contratos: se amplía de tres a 5 años la prórroga obligatoria de los contratos de alquiler, siempre que el arrendador sea una persona física. En el caso de las personas jurídicas, la duración de los alquileres se eleva a 7 años, salvo que el arrendatario manifieste su voluntad de no renovar con un mes de antelación de cada anualidad.

Por lo que se refiere a la prórroga tácita (si el arrendatario no manifiesta su voluntad de no renovar) esta se eleva de uno a tres años en ambos casos, salvo que exista comunicación de alguna de las partes de no renovarlo realizada con 4 meses de antelación a la finalización de los cinco o siete años en el caso del arrendador y con 2 meses de antelación en el caso del inquilino.

El arrendador podrá recuperar la vivienda antes del plazo legal, una vez cumplido el primer año del contrato, si es persona física, por necesidades propias o familiares, comunicándolo con dos meses de antelación, y siempre que se halla recogido en el contrato de manera específica.

3. Actualización de la renta, siempre que así se pacte en el contrato. El arrendador no podrá subir el alquiler más del IPC durante los cinco años de vigencia del contrato. Deberá esperar a la renovación para subir el precio.

Si no se estableciese en el contrato ningún índice concreto de actualización, será de aplicación el Índice de Garantía de Competitividad (que también publica en su página web el Instituto Nacional de Estadística)

4. En caso de venta, se respeta el contrato. *En aquellos casos en los que la vivienda alquilada sea vendida a un tercero, éste deberá respetar los plazos así como las condiciones vigentes, aunque estos no estén inscritos en el registro de la propiedad.*

5. En caso de fallecimiento del inquilino, *los familiares podrán continuar en la vivienda en casos de hogares vulnerables, entendiendo como tal aquellos en los que existan menores, personas con discapacidad o personas mayores de 65 años.*

6. Fianza, *se mantiene (una mensualidad en caso de vivienda y dos en caso de uso distinto de vivienda), pero las garantías adicionales a la fianza se ven limitadas hasta un máximo de dos mensualidades.*

7. Los gastos de gestión inmobiliaria *y de formalización del contrato irán a cargo del arrendador, siempre que sea una persona jurídica.*

Básicamente, entre otras, éstas son las modificaciones principales que habrá que tener en cuenta a partir de mañana, y hasta que el Congreso refrende el nuevo RDL, si lo hace.”