

Circular nº 11.

Madrid, 18 de Diciembre de 2018.-

Estimados clientes:

Hoy se ha publicado en el Boletín Oficial del Estado (BOE) el Real Decreto-ley 21/2018 de **medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler**. A partir de mañana, todos los contratos de alquiler que se firmen en España deberán asumir los cambios introducidos por la nueva norma y, aunque no tiene carácter retroactivo, contempla que en los contratos anteriores, y siempre que las partes estén de acuerdo, "podrán adaptarse al régimen jurídico establecido en este real decreto-ley".

Principales medidas establecidas:

- **Se amplía de tres a cinco años la prórroga obligatoria** de los contratos de alquiler. Además, se eleva la prórroga tácita de uno a tres años, mientras que en caso de que la parte arrendadora sea una persona jurídica, la prórroga obligatoria de los contratos será de siete años, con una prórroga tácita de tres.
- **Se Limita la fianza a una mensualidad**, "A la celebración del contrato será obligatorio la exigencia y prestación de **fianza en metálico** en cantidad equivalente a una mensualidad de renta en el arrendamiento de viviendas y de dos en el arrendamiento para uso distinto del de vivienda". No obstante, el arrendador podrá **exigir una garantía adicional** al arrendatario de hasta un máximo de dos mensualidades. Es decir, en total, el futuro inquilino podría tener que desembolsar hasta **tres mensualidades para poder acceder a un alquiler**.
- **El esfuerzo económico inicial de los futuros inquilinos** también se reducirá si su casero es una persona jurídica, que será quien deberá **asumir los gastos de gestión inmobiliaria** y de formalización del contrato.
- **Fuera los alquileres de más de 4.000€/mes**. Los propietarios con viviendas en alquiler de más de 300 metros o en los que la renta inicial en **cómputo anual exceda de 5,5 veces el salario mínimo** interprofesional en cómputo



anual -alquileres de más de 4.000 euros al mes- y el arrendamiento corresponda a la totalidad de la vivienda, quedan al margen de esta ley.

- **Los vecinos pueden prohibir el alquiler turístico.** Si eres un propietario y quieres destinar el inmueble a alquiler turístico, debes saber que el resto de propietarios **puede prohibir que lo hagas**. La norma **excluye los alquileres turísticos de la LAU** al tratarse de una actividad económica, y en lo que respecta a la Ley de Propiedad Horizontal (LPH), si los vecinos logran una mayoría cualificada de 3/5 partes de la comunidad podrán prohibir ese uso turístico. Hasta ahora se necesitaba unanimidad.
- **Actualización del alquiler.** La revisión solo se podrá realizar de manera anual, "en los términos pactados por las partes. En defecto de pacto expreso, no se aplicará revisión de rentas en los contratos". En los contratos de renta reducida -aquella que se encuentra por debajo de la establecida para el conjunto del Estado-, la actualización de la renta no podrá ser superior al IPC.
- **Ventajas fiscales significativas.** El Gobierno ha decidido no incluir, por el momento, medidas que permitan, por ejemplo, **las desgravaciones fiscales por vivir de alquiler o por tener arrendada** una vivienda debido, según fuentes del Ministerio de Fomento, a que estas medidas requerirían modificar la Ley del Impuesto de la Renta de las Personas Físicas (LIRPF). No obstante, si se establece una exención para determinados arrendamientos de vivienda **en el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos**, ningún inquilino en toda España deberá pagar el ITP cuando firme un alquiler.

Esperamos que esta información haya sido de su interés.

Atentamente.

MARTIN CORROTO Y ASOCIADOS.