

NOTA INFORMATIVA A CLIENTES 7/2018

El 18 de diciembre se ha publicado en el BOE el **Real Decreto Ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler**. Ha entrado en vigor el día 19 de diciembre.

Os comentamos a continuación las modificaciones normativas que afectan a materias jurídico-privadas que consideramos más relevantes:

- **Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos.**
 - Art. 4.2: se añade una mención al régimen jurídico aplicable a los arrendamientos de viviendas de más de 300 m² o cuya renta inicial en cómputo anual supere 5.5 veces el salario mínimo interprofesional en los que prevalecen los pactos y condiciones establecidos por las partes.
 - Art. 5 e): excluye de la aplicación de la LAU las viviendas de alquiler turístico *“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”*.
 - Art. 9: Se establece en los arrendamientos de vivienda una prórroga obligatoria para el arrendador propietario de cinco años y de siete años si el arrendador es persona jurídica, distinción que,

GAY CANO & PALACÍN RAMOS ABOGADOS, S.C.P.

www.gaycano.com

*La presente circular tiene carácter informativo y no constituye asesoramiento jurídico.
Reservados todos los derechos y/o transmisión por cualquier medio o sistema, salvo autorización expresa.*

GAY CANO
&
PALACÍN RAMOS
Abogados

a nuestro juicio, carece de todo sentido y perjudica la actividad de alquiler de viviendas si es desarrollada por una sociedad.

- Art. 10. Se incorporan los nuevos plazos de cinco y siete años y la prórroga tácita pasa de uno a tres años.
- Art. 16.4. Además los nuevos plazos (cinco y siete años), se fijan como plazos de extinción en caso de fallecimiento (antes tres).
- Art. 18.1 Se introduce un nuevo párrafo tercero referente a los contratos de renta reducida que establece que la actualización anual de la renta no podrá exceder de la variación porcentual del IPC. Se considera renta reducida la que se determine en el plan estatal de vivienda.
- Art. 19.4: Regula la realización de obras de mejora (no de mera conservación), previo acuerdo entre arrendador y arrendatario, que no interrumpen el periodo de prórroga obligatoria o tácita de los arts. 9 y 10.
- Art. 20.1. Introduce que los gastos de gestión inmobiliaria y formalización del contrato serán de cargo del arrendador si es personal jurídica, excepto si los servicios han sido contratados por iniciativa directa del arrendatario.
- En el apartado 2 del art. 20 se incorporan los nuevos plazos de cinco y siete años.
- Art. 25.7. Introduce la posibilidad de que, en el caso de que se venda la vivienda arrendada conjuntamente con las restantes viviendas o locales que forman parte de un mismo inmueble - supuesto en el que no opera el derecho de tanteo o retracto del arrendatario-, la legislación sobre vivienda podrá establecer en cambio dicho derecho a favor del órgano que designe la Administración competente en materia de vivienda.

GAY CANO & PALACÍN RAMOS ABOGADOS, S.C.P.

www.gaycano.com

*La presente circular tiene carácter informativo y no constituye asesoramiento jurídico.
Reservados todos los derechos y/o transmisión por cualquier medio o sistema, salvo autorización expresa.*

GAY CANO
&
PALACÍN RAMOS
Abogados

- Arts. 36.2 y 36.3. Se amplían los plazos a cinco y siete años, según el caso, durante los cuales la fianza no estará sujeta a actualización.
- Art. 36.5. Se limita el valor de las garantías adicionales que se puede pactar adicionales a la fianza, a un máximo de de dos mensualidades de renta.

Conforme a la Disposición Transitoria Primera la reforma no se aplica a los contratos de arrendamiento celebrados bajo la vigencia de la anterior normativa arrendaticia, salvo acuerdo en contrario de las partes.

- **Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.**

- Art. 9 f): Se incluye el posible destino del fondo de reserva de la Comunidad a las obras de accesibilidad del art. 10 1 b) y se eleva del cinco al diez por ciento del presupuesto ordinario el importe.
- Art. 10.1 b) referente a las obras de adaptación para discapacitados, se modifica para incluir que también será obligatorio realizar estas obras cuando las ayudas públicas que la Comunidad pueda obtener alcancen el 75% del importe de las mismas.
- Art. 17.12: Incluye que la Comunidad con una mayoría de 3/5 podrá limitar o condicionar en los estatutos o en el título constitutivo la actividad de viviendas turísticas en el edificio y el establecimiento de cuotas especiales de gastos, siempre que el incremento no sea superior al 20%. Estos acuerdos no tendrán efecto retroactivo.

- **Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.**

Se produce una reforma en materia de desahucios de viviendas, en los siguientes términos:

GAY CANO & PALACÍN RAMOS ABOGADOS, S.C.P.
www.gaycano.com

*La presente circular tiene carácter informativo y no constituye asesoramiento jurídico.
Reservados todos los derechos y/o transmisión por cualquier medio o sistema, salvo autorización expresa.*

GAY CANO
&
PALACÍN RAMOS
Abogados

-Art. 441.1ter: En el requerimiento de pago al demandado, se informará al mismo de la posibilidad de que acuda a los servicios sociales, y en su caso, de la posibilidad de autorizar la cesión de sus datos a estos, a efectos de que puedan apreciar la posible situación de vulnerabilidad. En caso de que la Administración competente apreciase indicios de la existencia de dicha situación, se notificará al órgano judicial inmediatamente, quien recibida dicha comunicación, suspenderá el proceso hasta que se adopten las medidas que los servicios sociales estimen oportunas, durante un plazo máximo de un mes a contar desde la recepción de la comunicación de los Servicios Sociales al órgano judicial, o de dos meses si el demandante es una persona jurídica. Una vez adoptadas las medidas o transcurrido el plazo se alzarán la suspensión y continuará el procedimiento por sus trámites. En estos supuestos, la cédula de emplazamiento al demandado habrá de contener datos de identificación de los Servicios Sociales a los que puede acudir el ciudadano.

-Art. 549.4: El plazo de espera legal de los 20 días para ejecutar una sentencia no será de aplicación en la ejecución de resoluciones de condena de desahucio por falta de pago de rentas o cantidades debidas, o por expiración legal o contractual del plazo, que se regirá por lo previsto en tales casos. Cuando se trate de vivienda habitual, con carácter previo al lanzamiento, deberá haberse procedido en los términos del artículo 441 de la LEC.

- Art. 686.1 , que dispone que en el auto por el que se autorice y despache la ejecución se mandará requerir de pago al deudor y, en su caso, al hipotecante no deudor o al tercer poseedor contra quienes se hubiere dirigido la demanda, en el domicilio que resulte vigente en el Registro. En dicho requerimiento habrán de incluirse las indicaciones contenidas en el apartado 1 ter del artículo 441, produciendo iguales efectos.

GAY CANO & PALACÍN RAMOS ABOGADOS, S.C.P.
www.gaycano.com

*La presente circular tiene carácter informativo y no constituye asesoramiento jurídico.
Reservados todos los derechos y/o transmisión por cualquier medio o sistema, salvo autorización expresa.*

GAY CANO
&
PALACÍN RAMOS
Abogados

- **Texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobados por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.**

Se introducen diversas reformas cuyo objetivo se dice que es el incentivar el alquiler, con la consiguiente penalización a los propietarios de viviendas desocupadas, mediante una mayor presión fiscal.

En Zaragoza, a 27 de diciembre del año 2018.

GAY CANO & PALACÍN RAMOS ABOGADOS, S.C.P.

www.gaycano.com

*La presente circular tiene carácter informativo y no constituye asesoramiento jurídico.
Reservados todos los derechos y/o transmisión por cualquier medio o sistema, salvo autorización expresa.*