

Diciembre 2018

## REAL DECRETO-LEY CON MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA Y ALQUILER

### RESUMEN

El Boletín Oficial del Estado ha publicado el Real Decreto-ley, de 14 de diciembre de 2018, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, que contempla un conjunto de disposiciones de carácter urgente para mejorar el acceso a la vivienda y favorecer el alquiler asequible.

Resumidamente, alguna de las medidas que contempla el Real Decreto-ley que pueden afectar a clientes personas jurídicas que sean arrendadoras de viviendas son las siguientes:

1. Se amplía el plazo de prórroga obligatoria (o de duración obligatoria para el arrendador) de los contratos de arrendamiento de vivienda de 3 a 5 años, si el arrendador es persona física, o 7 años si es persona jurídica. Asimismo, se amplía el plazo de prórroga tácita de 1 a 3 años.
2. Se limitan las garantías adicionales a la fianza, hasta un máximo de 2 mensualidades, salvo que se trate de contratos de larga duración. Es decir, en los contratos de duración "ordinaria", se podrán exigir como máximo 3 mensualidades al arrendatario entre la fianza legal y la adicional.
3. Cuando el propietario sea persona jurídica, los gastos de gestión inmobiliaria y formalización del contrato deberán correr a cargo del arrendador, excepto aquellos gastos en los que se haya incurrido por iniciativa directa del arrendatario.
4. Se modifica la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, para habilitar la posibilidad de que, por mayoría cualificada de tres quintas partes de los propietarios, en las comunidades de vecinos puedan adoptarse acuerdos que limiten o condicionen el ejercicio de la actividad del alquiler turístico de vivienda.
5. También se modifica la Ley de Enjuiciamiento Civil, introduciendo un apartado 1 ter en el artículo 441, por el que se establece la obligación de informar en el requerimiento de pago al demandado, de la posibilidad de acudir 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 una posible situación de vulnerabilidad.
6. De apreciarse indicios de la existencia de dicha situación por la Administración competente, se notificará al órgano judicial inmediatamente, que deberá suspender 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 persona jurídica.

Una vez adoptadas las medidas o transcurrido el plazo se alzar  la suspensi3n y el procedimiento podrá continuar por sus trámites.

Asimismo, cuando se trate de vivienda habitual, con carácter previo al lanzamiento, deberá haberse procedido en los términos recogidos en el nuevo apartado 1 ter del artículo 441 LEC, y el mismo requerimiento deberá incluirse en el proceso de ejecuci3n de las rentas arrendaticias.

En cuanto a la entrada en vigor, se producirá al día siguiente de su publicaci3n en el BOE, es decir, el 19 de diciembre de 2018.

El régimen transitorio prevé que los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la entrada en vigor del Real Decreto-ley continúen rigiéndose por lo establecido en el régimen jurídico que les era de aplicaci3n, sin perjuicio de la posibilidad de que las partes acuerden adaptar los contratos preexistentes al nuevo régimen jurídico, siempre y cuando esta adaptaci3n no sea contraria a las previsiones legales.

##   TIENE ALGUNA CONSULTA?

Desde las área de Inmobiliario y Procesal trabajamos para poder resolver las dudas que pueda plantear esta novedad y su afectaci3n a arrendadores privados. Si tiene alguna consulta, no dude en ponerse en contacto con nosotros.

### CONTACTO:

**Ignacio Benejam**

Socio del  rea Procesal

[ibenejam@rcd.legal](mailto:ibenejam@rcd.legal)

**Felipe Cabredo**

Asociado del  rea Procesal

[fcabredo@rcd.legal](mailto:fcabredo@rcd.legal)

**Leire Elorza**

Asociada del área de Inmobiliario

[lelorza@rcd.legal](mailto:lelorza@rcd.legal)

[www.rcd.legal](http://www.rcd.legal)