

ASUNTO: Real Decreto-ley 7/2019 de Medidas Urgentes en materia de Vivienda y Alquiler.

Estimado/a asociado/a:

EL BOE de ayer, día 05 de marzo, ha publicado el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler (https://boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2019-3108), que entrará en vigor mañana y principalmente recoge el contenido del Real Decreto-Ley 21/18, de 14 de diciembre

El presente Real Decreto-ley se estructura en cuatro títulos, y se compone de cinco artículos, tres disposiciones adicionales, dos disposiciones transitorias y tres disposiciones finales.

El presente Real Decreto-ley 7/2019 modifica las siguientes normas:

- Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos (arts. 4.2, 5 e); 7; 9: 10; 13; 14; 16.4; 18.1; 19; 20.1; 20.2, 25.7; 36; D.A 3ª.
- Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal (arts. 9 f); 10 b); 17.12).
- Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (arts. 249.1; 440.3 y 4; 441.5; 549.4; 686.1).
- Texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo (arts. 63.2; 72.4; 74.6), y del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre (art. 45.I.B. 26).

A continuación, se destacan las principales novedades introducidas por el Real Decreto-ley 7/2019 en el anterior Real Decreto-Ley 21/2018:

TÍTULO I: Medidas de reforma de la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda

Artículo primero. Modificación de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos:

- En cuanto a la prórroga tácita, se establece que, llegada la fecha de vencimiento del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, y una vez transcurrido el periodo de prórroga obligatoria, si no existe comunicación de alguna de las partes en la que se establezca la voluntad de no renovarlo realizada con cuatro meses de antelación a la finalización de los cinco o siete años en el caso del arrendador y con dos meses de antelación en el caso del inquilino, se prorrogará anualmente el contrato durante tres años más, con lo que se dota al inquilino de una mayor

estabilidad que deja de estar expuesto a la prórroga anual establecida en 2013. (anteriormente el preaviso era de 30 días) (art. 10 LAU).

- Los contratos no inscritos vuelven a tener efectos ante terceros, de forma que cuando haya una venta de un piso arrendado, el inquilino quede protegido, esté o no inscrito el contrato en el Registro de la Propiedad (se introduce un nuevo art. 13 LAU).
- Enajenación de la vivienda arrendada (se incorpora un nuevo art.14 LAU).
- En arrendamientos con duración superior a la pactada según sea persona física o jurídica las partes podrán pactar que no haya subrogación en caso de fallecimiento del inquilino. En todo caso, no podrá pactarse esta renuncia al derecho de subrogación en caso de que las personas que puedan ejercitar tal derecho se encuentren en situación de vulnerabilidad y afecte a menores, discapacitados o mayores de 65 años (art. 16 LAU).
- En el apartado 1 del art. 18 de la LAU, se elimina del párrafo 3º *"A estos efectos, se entenderá como "renta reducida" la que se encuentre por debajo de la establecida, para el conjunto del Estado y con carácter general, en el Real Decreto que regule el plan estatal de vivienda vigente a los efectos de tener habilitada la posibilidad de acogerse a algún programa de ayudas al alquiler.»*
- Se elimina del artículo 20. 1. 5º párrafo de la LAU en cuanto a los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato cuando el arrendador sea persona jurídica, los servicios que hayan sido contratados directamente por el arrendatario.
- Se introduce una Disposición Adicional Tercera, se establece una información mínima que deben recoger los Depósitos Autonómicos de Fianzas en las comunidades autónomas donde estén creados.

TÍTULO II. Medidas de reforma del régimen de propiedad horizontal

Artículo Segundo. Modificación de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal:

En el art. 9.1 f, se incluye las obras de rehabilitación (anterior Real Decreto-Ley sólo se citaban las obras de conservación y reparación de la finca).

TÍTULO III. Medidas de reforma de procedimiento de desahucio de vivienda

Artículo Tercero. Modificación de la Ley 1/200, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

Se incorporan dos artículos el 249.1 LEC y el 440 3 y 4 LEC, en este último artículo se especifica que deberá fijarse por el órgano judicial el día y la hora exactos de los lanzamientos.



Disposiciones Adicionales:

Segunda: Se prevé la creación, en el plazo de ocho meses, de un índice estatal de referencia del precio del alquiler de vivienda, que se vinculará a la subida del IPC.

Tercera: Convenios en materia de infraestructuras.

Esperando que esta información sea de su interés, reciba un cordial saludo.