

---

## REAL DECRETO-LEY 21/2018, DE 14 DE DICIEMBRE, DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA Y ALQUILER

---

El 18 de diciembre se ha publicado en el BOE el Real Decreto-Ley 21/2018, que modifica diversas disposiciones en materia de vivienda y alquiler. La norma entra en vigor el 19 de diciembre.

Los motivos esgrimidos por el Gobierno para justificar la extraordinaria necesidad y urgencia de las medidas son, básicamente, el incremento de los precios del mercado residencial y la consiguiente dificultad de un elevado número de familias para hacer frente al alquiler, la escasez del parque de vivienda social, el incremento del número de desahucios vinculados a alquileres y la necesidad de mejoras en materia de accesibilidad. Las normas modificadas y las reformas son las siguientes:

1. Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos:

- **Se incrementan los plazos** de (i) prórroga obligatoria a potestad del arrendatario, de 3 a 5 años si el arrendador es persona física y a 7 si es persona jurídica y (ii) prórroga tácita de 1 a 3 años.
- **Se limita a dos mensualidades el importe de las garantías adicionales** a la fianza que pueden exigirse al arrendatario, ya sea a través de depósito o de aval bancario.
- **Se vuelve a incluir la no imperatividad de la regulación en arrendamientos de viviendas suntuarias**, es decir aquellas con una superficie superior a 300 m<sup>2</sup> o en las que la renta inicial en cómputo anual exceda de 5,5 el salario mínimo interprofesional en cómputo anual.
- **Se limitan los supuestos de fuerza mayor** que pueden justificar que el arrendador no ocupe la vivienda en los tres meses posteriores a haberla **recuperado por necesitarla para sí o para los familiares previstos en la ley**. Tan sólo se considerarán causas de fuerza mayor los impedimentos provocados por sucesos expresamente considerados fuerza mayor por una norma de rango de ley, u otros que no hubieran podido preverse, o que, previstos, fueran inevitables.
- **En los contratos de renta reducida, la actualización anual de la renta durante el plazo de prórroga obligatoria no podrá exceder del IPC**. Se entiende por contratos de renta reducida aquellos en los que la misma 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 permite a los arrendadores realizar obras de mejora** en cualquier momento, previo acuerdo entre el arrendador y el arrendatario **e incrementar por ello la renta**, siempre que tales obras sean realmente de mejora y no meras obras de conservación.
- Se establece que **son a cargo del arrendador los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato**, salvo en caso de servicios contratados por iniciativa directa del arrendatario.

- Se prevé que la legislación sobre vivienda establezca un **derecho de tanteo y retracto** a favor de la Administración cuando el arrendador venda todas las viviendas de las que sea propietario en el edificio o cuando los distintos propietarios del mismo lo vendan de forma conjunta a un mismo comprador.
2. Ley 49/1960 sobre propiedad horizontal:
- **Se duplica el porcentaje mínimo del presupuesto que ha de destinarse al fondo de reserva**, pasando del 5 al **10%**, lo cual podrá llevarse a cabo a lo largo de los **tres ejercicios** siguientes
  - Se incluyen las **obras de accesibilidad** entre las actuaciones a las que puede destinarse el **fondo de reserva** y se establece la **obligatoriedad de ejecutar obras de accesibilidad** en los edificios si las **ayudas públicas** a las que la comunidad pueda tener acceso alcanzan el **75%** de su importe.
  - Se fija el voto favorable **para limitar o condicionar el ejercicio de la actividad de alquiler turístico** en 3/5 partes de los propietarios que a su vez representen 3/5 partes de las cuotas de participación. Adicionalmente, se permite establecer **cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda** que no exceda del 20% para las viviendas en las que se desarrolle dicha actividad, siempre que se alcance la mayoría mencionada anteriormente.
3. Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil:
- Se prevé la **suspensión del procedimiento desahucio** cuando afecte a **hogares vulnerables**, hasta que se adopten las medidas que los servicios sociales estimen oportunas por un plazo máximo de un mes o de dos meses cuando el demandante sea persona jurídica.
4. Texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (Real Decreto Legislativo 2/2004) y texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (Real Decreto Legislativo 1/1993).
- Se exonera a las Administraciones Públicas de la obligación de repercutir el IBI a los arrendatarios de vivienda con **renta limitada**. Asimismo, se establece que el recargo en la cuota líquida que se impone a viviendas desocupadas con carácter permanente puede ser determinado por ordenanza fiscal por los Ayuntamientos y se incluye una remisión a la normativa sectorial de vivienda con rango de ley (y no al desarrollo reglamentario como hasta ahora) para la definición de lo que haya de considerarse inmueble desocupado con carácter permanente. Finalmente, se permite que los Ayuntamientos, mediante ordenanza fiscal, establezcan una **bonificación de hasta el 95% en la cuota íntegra del impuesto** para las viviendas con renta limitada por una norma jurídica.
  - Se establece una **exención en el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados** de los arrendamientos de vivienda sujetos a la Ley de Arrendamientos Urbanos.