

---

## REAL DECRETO-LEY 7/2019 DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA Y ALQUILER

---

Hoy entra en vigor el nuevo Real Decreto-Ley aprobado por el Gobierno en materia de vivienda y alquiler, tras el rechazo del Congreso al Real Decreto-Ley 21/2018 (de cuyo contenido informamos en la [Circular de fecha 20 de diciembre](#)). Las disposiciones más relevantes de esta nueva norma son las siguientes:

### 1. ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA:

- **Plazo de duración mínimo:** se amplía a cinco años, si el arrendador es persona física, o a siete años, si es persona jurídica, transcurridos los cuales se prorrogará tácitamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años. El plazo de preaviso para la no aplicación de la prórroga tácita se fija en dos meses para el arrendatario y cuatro para el arrendador.
- **Actualización de renta y gastos repercutibles:** sólo podrán actualizarse anualmente y mediando pacto expreso entre las partes. La actualización de la renta no podrá exceder del resultado de aplicar el IPC, salvo en caso de realización de obras de mejora acordadas y del doble para la actualización de los gastos.
- **Garantías adicionales a la fianza:** se limitan a dos mensualidades.
- **Necesidad de la vivienda por el arrendador o sus familiares:** se ha de prever expresamente en el contrato.
- **Venta de la vivienda o resolución del derecho del arrendador:** el adquirente debe respetar el plazo de duración mínimo, aunque el contrato no esté inscrito en el Registro de la Propiedad. En caso de arrendamientos suscritos por plazos superiores, el adquirente sólo vendrá obligado a respetar el plazo si el contrato ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad.
- **Subrogación en caso de fallecimiento del arrendatario:** se puede excluir en el contrato, salvo situaciones de especial vulnerabilidad del subrogado.
- **Gastos de gestión inmobiliaria y formalización del contrato:** son a cargo del arrendador si es persona jurídica.
- **Tanteo y retracto:** la legislación sobre vivienda podrá establecer el derecho de tanteo y retracto a favor del órgano que designe la Administración competente, en caso de venta de todas las viviendas propiedad del arrendador en el edificio o de venta conjunta de los distintos propietarios a un mismo comprador.

## 2. PROPIEDAD HORIZONTAL, DESAHUCIOS Y OTRAS MEDIDAS

- **Propiedad horizontal:** se incrementa el fondo de reserva al 10%, a cubrir en los tres ejercicios siguientes; se establece la obligatoriedad de ejecutar obras de accesibilidad si las ayudas públicas alcanzan el 75% y se fija el voto favorable de a 3/5 para limitar o condicionar la actividad de alquiler turístico y para incrementar la participación en gastos comunes de la vivienda turística con el tope del 20%.
- **Desahucios:** se suspende el procedimiento cuando afecte a hogares vulnerables, hasta que se adopten las medidas indicadas por los servicios sociales por un plazo máximo de un mes o de tres meses cuando el demandante sea persona jurídica.
- **Medidas fiscales:** los Ayuntamientos podrán establecer una bonificación de hasta el 95% del IBI en viviendas con renta limitada por una norma jurídica; se establece una exención en el ITP-AJD de los arrendamientos de vivienda sujetos a la Ley de Arrendamientos Urbanos.
- **Sistema estatal de índices de alquileres:** se prevé la creación de un sistema estatal de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda en el plazo de ocho meses.

---

**Silvia López, socia**  
**Departamento Inmobiliario de Fieldfisher JAUSAS**  
[silvia.lopez@fieldfisher.com](mailto:silvia.lopez@fieldfisher.com)