



## MODIFICACIÓN LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

---

En el BOE de 18 de diciembre de 2018, se ha publicado el Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler al que puede acceder [pinchando aquí](#) y cuya fecha de entrada en vigor será el 19 de diciembre de 2018

El presente Real Decreto-Ley aprueba una serie de medidas urgentes que, a modo de resumen, son las siguientes:

### **Modificación de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos**

- a) Queda excluidos del ámbito de aplicación de la LAU, la cesión temporal del uso de la totalidad de una vivienda amueblada comercializada con finalidad lucrativa cuando esté sometida a un régimen específico derivado de su normativa sectorial turística.
- b) Aunque la duración del contrato será libremente pactada por las partes, si éste es inferior a 5 años, si el arrendador es persona física, o a 7 años, si el arrendador es una persona jurídica, el contrato se prorrogará obligatoriamente y anualmente hasta alcanzar una duración mínima de 5 o 7 años, respectivamente.
- c) Transcurrido el plazo de duración del contrato de 5 o 7 años, según el caso, si ninguna de las partes con 30 días de antelación a la fecha de vencimiento del contrato manifiesta su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará tácitamente durante 3 años. Es decir, se vuelve a la redacción originaria de la LAU de 1994.
- d) En los contratos de duración pactada de 5 o 7 años, según el arrendador sea persona física o jurídica, las partes podrán pactar que no haya derecho de subrogación en caso de fallecimiento del arrendatario, si éste tiene lugar una vez transcurrido el plazo inicialmente pactado. Asimismo, si el arrendatario fallece con anterioridad, podrán pactar la extinción del contrato una vez transcurrido el plazo de los 5 o 7 años pactados según el caso.
- e) En cuanto a la renta, solo podrá ser revisada anualmente por arrendador o arrendatario cuando así esté previsto expresamente en el contrato.

En caso de pacto expreso entre las partes sobre algún mecanismo de revisión de valores monetarios que no detalle el índice o metodología de referencia, la renta se revisará para cada anualidad por referencia a la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad

a fecha de cada revisión, tomando como mes de referencia para la revisión el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de revisión del contrato. En los contratos de arrendamiento de renta reducida, de hasta cinco años de duración, o de hasta siete años si el arrendador fuese persona jurídica, el incremento producido como consecuencia de la actualización anual de la renta no podrá exceder del resultado de aplicar la variación porcentual experimentada por el Índice de Precios al Consumo a fecha de cada revisión, tomando como mes de referencia para la revisión el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de revisión del contrato. 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.

f) En cuanto a las obras de mejora, la realización por el arrendador de obras de mejora, transcurridos cinco años de duración del contrato, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, le dará derecho, salvo pacto en contrario, a elevar la renta anual en la cuantía que resulte de aplicar al capital invertido en la mejora, el tipo de interés legal del dinero en el momento de la terminación de las obras incrementado en tres puntos, sin que pueda exceder el aumento del veinte por ciento de la renta vigente en aquel momento. Para el cálculo del capital invertido, deberán descontarse las subvenciones públicas obtenidas para la realización de la obra. 2. Cuando la mejora afecte a varias fincas de un edificio en régimen de propiedad horizontal, el arrendador deberá repartir proporcionalmente entre todas ellas el capital invertido, aplicando, a tal efecto, las cuotas de participación que correspondan a cada una de aquellas. En el supuesto de edificios que no se encuentren en régimen de propiedad horizontal, el capital invertido se repartirá proporcionalmente entre las fincas afectadas por acuerdo entre arrendador y arrendatarios. En defecto de acuerdo, se repartirá proporcionalmente en función de la superficie de cada finca arrendada. 3. La elevación de renta se producirá desde el mes siguiente a aquel en que, ya finalizadas las obras, el arrendador notifique por escrito al arrendatario la cuantía de aquella, detallando los cálculos que conducen a su determinación y aportando copias de los documentos de los que resulte el coste de las obras realizadas.

h) En cuanto al pago de los gastos generales que correspondan a la vivienda arrendada o sus accesorios, solo serán satisfechos por el arrendatario cuando el contrato conste así expresamente por escrito y se determine el importe anual de dichos gastos a la fecha del contrato.

i) En cuanto al tanteo y retracto, no habrá lugar a los derechos de tanteo o retracto cuando la vivienda arrendada se transmita conjuntamente con las restantes viviendas o locales propiedad del arrendador que formen parte de un mismo inmueble ni tampoco cuando se vendan de forma conjunta por distintos propietarios a un mismo comprador la totalidad de los pisos y locales del inmueble.

Si en el inmueble sólo existiera una vivienda, el arrendatario tendrá los derechos de tanteo y retracto previstos en este artículo.

j) En relación a la fianza, se mantiene la obligación de constituir la misma, consistente en una mensualidad de renta para vivienda y de dos mensualidades de renta para uso distinto de vivienda.

Las partes podrán pactar cualquier tipo de garantía adicional a la fianza, con el objeto de garantizar el cumplimiento por el arrendatario de sus obligaciones arrendaticias adicional a la fianza en metálico.

En el caso del arrendamiento de vivienda, en contratos de hasta cinco años de duración, o de hasta siete años si el arrendador fuese persona jurídica, el valor de esta garantía adicional no podrá exceder de dos mensualidades de renta.

### **Modificación de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal**

a) El fondo de reserva podrá estar destinado a las obras de accesibilidad reguladas en el art. 10.1.b.

Estará dotado con una cantidad que, en ningún caso, podrá ser inferior al 10% de su último presupuesto ordinario.

El incremento de la cuantía destinada al fondo de reserva establecida en la modificación de la letra f) del artículo Noveno.1 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, se podrá llevar a cabo en a lo largo de los tres ejercicios presupuestarios siguientes a aquel que se encuentre en curso a la fecha de entrada en vigor de este real decreto-ley, conforme se dispone en la Disposición Transitoria primera del RD-L.

b) La comunidad estará obligada a ejecutar las obras que sean necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad en el edificio cuando las ayudas públicas a las que la comunidad pueda tener acceso alcancen el 75% del importe de las mismas.

c) La adopción del acuerdo por el que se limite o condicione el uso de una vivienda a fines turísticos podrá adoptarse con el voto favorable de las 3/5 partes de la totalidad de propietarios que, a su vez, representen las 3/5 partes de las cuotas de participación.

El mismo quórum será necesario para la adopción del acuerdo por el que se establezcan cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20%. Estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos.

### **Modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil**

a) 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.

b) 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.

**Modificación 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**

a) Estarán exentos del pago del impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados los arrendamientos de vivienda para uso estable y permanente a los que se refiere el artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

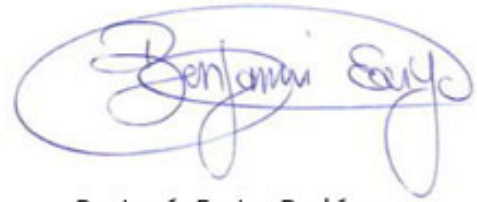
**Vº Bº LA PRESIDENTA**



Isabel Bajo Martínez



**EL SECRETARIO**



Benjamín Eceiza Rodríguez