



Los ocho cambios fundamentales de la nueva Ley de Arrendamientos

Modificaciones	Consecuencias
1. Duración del plazo de los arrendamiento de vivienda	<p>Se aumenta el plazo legal mínimo en el que el inquilino puede permanecer en la vivienda arrendada. Si el arrendador es persona física el plazo es de 5 años y si es persona jurídica el plazo es de 7 años.</p> <p>Transcurrido este plazo si ninguna de las partes manifiesta lo contrario (con un preaviso de 4 meses de antelación para el arrendador y de 2 meses de antelación para el arrendatario) el arrendamiento se prorroga tácitamente durante 3 años.</p> <p>El anterior Real Decreto establecía que el plazo de preaviso era de 1 mes para el arrendador y el arrendatario.</p> <p>¡A destacar!</p> <p><u>Debido a que al arrendador va a estar más tiempo vinculado al arrendatario, hay más posibilidades que a éste le interese hacer una buena elección del inquilino (estudio de solvencia) y protegerse antes posibles impagos.</u></p>
2. Renta	<p>No hay modificación en este precepto la renta sigue siendo libre.</p> <p>Como novedad en este segundo RD se establece la creación de un sistema estatal de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda. Con los datos de la AEAT, el Catastro, el Registro de la propiedad, los registros de fianza.</p>
3. Límite incremento renta.	<p>Como novedad se establece que durante la vigencia del contrato, la actualización de la renta pactada por las partes nunca podrá ser superior al IPC anual.</p>
	<p>Tal y como ya establecía la LAU, los propietarios podrán exigir una fianza de 1 mes para los</p>



<p>4. Límite a las garantías adicionales a la fianza (por ejemplo; aval)</p>	<p>arrendamientos de vivienda y de 2 meses para los arrendamientos de uso distinto a vivienda (local).</p> <p>Este tope de dos mensualidades únicamente podría rebasarse en contratos de arrendamiento de duración superior a 5/7 años.</p> <p>El importe de la garantía adicional que el arrendador puede exigir al inquilino (sea un aval o la repercusión de la cuota de un seguro) no podrá exceder del equivalente a dos mensualidades durante toda la duración del contrato de arrendamiento.</p> <p><u>NO modificación respecto al Real Decreto-ley 21/2018.</u></p>
<p>5. Paralización del proceso de desahucio en situaciones de vulnerabilidad</p>	<p>A partir de ahora los Juzgados tendrán que evaluar la vulnerabilidad de los afectados y poner en conocimiento de los servicios sociales los procesos de desahucio si la aprecian.</p> <p>Si los servicios sociales estiman que existen indicios de vulnerabilidad, lo comunicaran al Juzgado que suspenderá el procedimiento hasta que se adopten las medidas oportunas, por un plazo máximo de 1 mes si el arrendador es persona física o de 3 meses si es persona jurídica. (Con el anterior RD el plazo se paralizaba 2 meses si el arrendador era persona jurídica).</p> <p>Como novedad también se indica que a efectos del desahucio, el Juzgado en la notificación correspondiente, deberá indicar el día y la hora.</p>
<p>6. Gastos de gestión inmobiliaria</p>	<p>Los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato serán a cargo del arrendador, cuando este sea persona jurídica.</p>
<p>7. Ley de Propiedad Horizontal</p>	<p>El Real Decreto también modifica la Ley de Propiedad Horizontal en 3 extremos:</p> <ol style="list-style-type: none">1.- Incrementa del 5% al 10% el fondo de reserva que las comunidades de propietarios deben tener para obras de conservación y reparación de la finca.2.- Permite a las comunidad de vecinos limitar o vetar los arrendamientos turísticos siempre



que lo acuerden las 3/5 partes de los propietarios. Esta medida aplica a los nuevos alquileres turísticos no a los anteriores.

3.- Se reitera la obligación de realizar obras de accesibilidad universal y de pagar todos los propietarios con un máximo de 12 mensualidades ordinarias, sin perjuicio de que del resto se tengan que hacer cargo los propios solicitantes.

8. Cuestiones fiscales

1- Exención del impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales

Quedan exentos del pago de este impuesto los arrendamientos de vivienda para uso estable y permanente.

2- IBI

Se permite a los Ayuntamientos fijar un recargo del 50 % de la cuota del IBI para inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados con carácter permanente.

¡A destacar!

Esta última medida incentiva el mercado de alquiler por lo que podría incrementarse la necesidad de un seguro de impago.