

## MODIFICACIONES A LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

El 6 de marzo de 2019 entró en vigor el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo (el "**Real Decreto**"), introduciendo, entre otras, modificaciones a la Ley de Arrendamientos Urbanos (la "**LAU**").

### MODIFICACIONES A LA LAU

El Real Decreto introduce una serie de modificaciones a la LAU, que serán aplicables a los contratos de arrendamiento suscritos a partir del 6 de marzo de 2019, de entre las cuales destacamos las siguientes:

#### DURACIÓN

- **Plazo obligatorio:**

La duración del contrato de arrendamiento será la libremente pactada por las partes. No obstante, si la duración pactada fuera inferior a 7 años (o 5 años si el arrendador fuese persona física) (el "**Plazo Obligatorio**"), llegado el vencimiento del contrato, este se prorrogará obligatoriamente por periodos adicionales de 1 año cada uno, hasta que alcance la duración mínima de 7 años<sup>1</sup>, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con al menos 30 días de antelación a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo.

- **Prórroga tácita:**

Una vez transcurrido el Plazo Obligatorio, si ninguna de las partes notifica a la otra su intención de resolver el contrato<sup>2</sup>, este se prorrogará automáticamente por periodos anuales hasta un máximo de 3 años más. El arrendatario podrá resolver el contrato de arrendamiento notificando al arrendador su voluntad de no renovarlo con 1 mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades.

#### ACTUALIZACIÓN DE RENTA

La renta podrá ser actualizada en la fecha en que se cumpla cada anualidad de vigencia del contrato, en los términos pactados por las partes. No obstante:

#### Temas clave

- Modificaciones a la LAU
  - Duración
  - Actualización de renta
  - Fianza y garantías adicionales
  - Gastos
  - Resolución del derecho del arrendador y enajenación de viviendas arrendadas
  - Derechos de tanteo y retracto
  - Fallecimiento del arrendatario
- Otras medidas
  - Arrendamiento de viviendas turísticas
  - Procedimiento de desahucio
  - Medidas fiscales
  - Índices de referencia del precio

<sup>1</sup> O 5 años si el arrendador fuese persona física.

<sup>2</sup> El arrendatario con 2 meses de antelación y el arrendador con 4 meses de antelación.

# C L I F F O R D

## C H A N C E

- si las partes pactan actualizar la renta sin determinar el mecanismo de actualización, la renta se actualizará conforme al Índice de Garantía de Competitividad; y
- el incremento de la renta no podrá exceder la variación del IPC.

Si el contrato de arrendamiento no prevé actualización de renta, la renta no se actualizará.

### FIANZA Y GARANTÍAS ADICIONALES

- **Contratos de arrendamiento con duración inicial inferior al Plazo Obligatorio:** (i) la fianza no será actualizada durante el Plazo Obligatorio, pero se actualizará en cada prórroga, según proceda; y (ii) el arrendador no podrá exigir garantías adicionales que excedan de 2 mensualidades de renta.
- **Contratos de arrendamiento con duración inicial que exceda el Plazo Obligatorio:** las partes podrán pactar libremente (i) la actualización periódica de la fianza; y (ii) cualquier garantía adicional.

### GASTOS

Si el arrendador fuese una persona jurídica, los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato serán a cargo del arrendador.

### RESOLUCIÓN DEL DERECHO DEL ARRENDADOR Y ENAJENACIÓN DE VIVIENDAS ARRENDADAS

En términos generales, en caso de resolución del derecho del arrendador sobre la vivienda o en caso de transmisión de la vivienda arrendada, el contrato de arrendamiento continuará en vigor hasta que transcurra el Plazo Obligatorio. Si el plazo de duración pactado excede el Plazo Obligatorio, ha de estarse a la regulación establecida en la LAU (una vez modificada por el Real Decreto).

### DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO

No habrá lugar a los derechos de tanteo y retracto cuando la vivienda arrendada se venda 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, pero la legislación sobre vivienda podrá establecer el derecho de tanteo y retracto, respecto a la totalidad del inmueble, en favor del órgano que designe la Administración competente en materia de vivienda.

Mientras no se apruebe dicha legislación sobre vivienda, esta modificación de la LAU no tendrá aplicación. En este sentido, ha de tenerse en cuenta que algunas Administraciones Autonómicas (p.ej. Cataluña) o Ayuntamientos (p.ej. Barcelona) cuentan con derechos de tanteo y retracto en caso de venta de activos inmobiliarios procedentes de procedimientos de ejecución y situados en zonas de alta demanda.

## **FALLECIMIENTO DEL ARRENDATARIO**

En arrendamientos cuya duración inicial exceda el Plazo Obligatorio, las partes podrán pactar:

- incluir una renuncia en virtud de la cual, en caso de fallecimiento del arrendatario una vez haya transcurrido el Plazo Obligatorio, no haya derecho de subrogación a favor de determinadas personas especialmente relacionadas con el arrendatario; o
- considerar resuelto el arrendamiento una vez haya transcurrido el Plazo Obligatorio, si el fallecimiento del arrendatario tuviera lugar durante dicho Plazo Obligatorio.

Téngase en cuenta que no podrá pactarse la renuncia mencionada en el primer punto en caso de que la persona que pueda subrogarse en el contrato de arrendamiento tras el fallecimiento del arrendatario se encuentre en situación de especial vulnerabilidad, sea menor de edad, se trate de una persona con discapacidad o mayor de 65 años.

## **OTRAS MEDIDAS**

El Real Decreto incluye otras medidas, como:

### **MEDIDAS RELATIVAS A VIVIENIDAS TURÍSTICAS**

Uno de los motivos de la aprobación de este Real Decreto es evitar el incremento de precios como consecuencia del fenómeno creciente del alquiler turístico de viviendas. En este sentido, el Real Decreto:

- establece una aclaración técnica sobre la exclusión del ámbito de aplicación de la LAU sobre el alquiler turístico de viviendas; y
- modifica la Ley de Propiedad Horizontal, en el sentido de que, con mayoría cualificada, la comunidad de propietarios podrá limitar o condicionar la actividad del alquiler turístico de viviendas o establecer cuotas o incrementos en la contribución a los gastos comunes de la vivienda, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20%.

### **PROCEDIMIENTO DE DESAHUCIO**

El Real Decreto introduce en los procedimientos de desahucio mecanismos para responder a la situación que viven los hogares más vulnerables a causa del referido desahucio. En este sentido, el Real Decreto:

- introduce una modificación al procedimiento de desahucio en el que se encuentran los hogares más vulnerables, estableciendo que la determinación de la situación de vulnerabilidad producirá la suspensión del procedimiento hasta que se adopten las medidas que los servicios sociales estimen oportunas por un plazo máximo de 3 meses; e
- introduce una modificación en virtud de la cual el órgano judicial deberá fijar el día y la hora exacta de los lanzamientos.

### **MEDIDAS FISCALES**

Entre otras medidas fiscales, el Real Decreto:

- permite a los Ayuntamientos exigir recargos para los inmuebles que se encuentren desocupados con carácter permanente;

**C L I F F O R D**

**C H A N C E**

- permite a los Ayuntamientos establecer una bonificación del 95% para los inmuebles de uso residencial destinados a alquiler de vivienda con renta limitada por una norma jurídica; y
- mejora el tratamiento fiscal para los inmuebles de uso residencial alquilados.

#### **ÍNDICES DE REFERENCIA DEL PRECIO**

Para garantizar un mejor conocimiento del mercado del alquiler de viviendas, el Real Decreto establece la creación de un sistema estatal de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda, que se elaborará en el plazo de ocho meses. Las Comunidades Autónomas podrán definir su propio índice de referencia en sus respectivos ámbitos territoriales.

## CONTACTOS

**Nombre: Carlos Portocarrero**  
Partner

**T** +34 91 590 7500  
**E** carlos.portocarrero@cliffordchance.com

**Nombre: Blanca Ochoa**  
Counsel

**T** +93 344 2232  
**E** blanca.ochoa@cliffordchance.com

**Nombre: Cristina Casquete**  
Abogado

**T** +34 91 590 7500  
**E** cristina.casquete@cliffordchance.com

This publication does not necessarily deal with every important topic or cover every aspect of the topics with which it deals. It is not designed to provide legal or other advice.

[www.cliffordchance.com](http://www.cliffordchance.com)

Clifford Chance, Paseo de la Castellana 110,  
28046 Madrid, Spain

© Clifford Chance 2019

Clifford Chance, S.L.P.U.

Abu Dhabi • Amsterdam • Barcelona • Beijing •  
Brussels • Bucharest • Casablanca • Dubai •  
Düsseldorf • Frankfurt • Hong Kong • Istanbul •  
London • Luxembourg • Madrid • Milan •  
Moscow • Munich • Newcastle • New York •  
Paris • Perth • Prague • Rome • São Paulo •  
Seoul • Shanghai • Singapore • Sydney • Tokyo  
• Warsaw • Washington, D.C.

Clifford Chance has a co-operation agreement  
with Abuhimed Alsheikh Alhagbani Law Firm in  
Riyadh.

Clifford Chance has a best friends relationship  
with Redcliffe Partners in Ukraine.