

Estimados Sres.,

En nuestro afán de mantenerles debidamente informados de las novedades legislativas que puedan ser de su interés, procedemos a comunicarles que el día 5 de marzo de 2019 se ha publicado en el BOE el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, que introduce una serie de modificaciones en la Ley de Arrendamientos Urbanos, Ley de Propiedad Horizontal, Ley de Enjuiciamiento Civil, Ley Reguladora de las Haciendas Locales y la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

De entre todas ellas, les informaremos por medio de la presente sobre las modificaciones más notorias producidas en relación con la Ley de Arrendamientos Urbanos, especialmente las siguientes:

- i. **Se exceptúa del régimen establecido para los arrendamientos de viviendas a aquellos cuya superficie sea superior a 300 m² o en los que la renta inicial en cómputo anual exceda 5,5 veces el SMI en cómputo anual, y el arrendamiento corresponda a la totalidad de la vivienda. Estos arrendamientos se registrarán, en primer lugar por la voluntad de las partes y, sólo en su defecto, el Título II de la Ley que se corresponde con la regulación de los Arrendamientos de vivienda, teniendo carácter supletorio la aplicación de las disposiciones del Código Civil.**



- ii. **Ampliación de la duración mínima** del arrendamiento de vivienda a 5 años o 7 si el arrendador fuera persona jurídica.

- iii. **Prórroga automática del contrato por 3 años más** una vez transcurridos los 5 o 7 años, según corresponda, en el caso de que ninguna de las partes notifique a la otra, con **al menos 4 meses de antelación, en caso del arrendador y 2 meses en el caso del arrendatario**, su voluntad de no renovarlo. Asimismo se contempla la **posibilidad de finalizar la prórroga automática** con antelación al cumplimiento de los 3 años, pero únicamente si el arrendatario manifiesta al arrendador, con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovarlo.

- iv. **No procederá la prórroga obligatoria del contrato si**, transcurrido el primer año del contrato y siempre que el arrendador sea persona física, **al tiempo de celebración del mismo** se hubiese hecho constar, expresamente, la necesidad **del arrendador de ocupar la vivienda** arrendada antes del transcurso de 5 años, para destinarla a vivienda permanente.



- v. En los supuestos de **ejercicio de un derecho de opción de compra, ejercicio de retracto convencional, sustitución fideicomisaria, enajenación forzosa por ejecución hipotecaria, sentencia judicial**, el adquirente quedaría subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador, manteniéndose así el derecho del arrendatario a continuar en el arrendamiento hasta cumplir los 5 o 7 años.
- vi. En el caso de **enajenación de la vivienda arrendada**, el adquirente quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador durante los primeros 5 o 7 años de vigencia del contrato. Si se hubiera pactado en el contrato que la enajenación de la vivienda extinguiría el arrendamiento, el adquirente deberá soportar el arrendamiento durante el tiempo que reste para el transcurso del plazo de 5 o 7 años.
- vii. La renta sólo se **revisará si así se ha pactado expresamente** por las Partes, en cuyo caso tendrá carácter de anual, operando como límite máximo la variación porcentual que experimente el IPC en cada caso.
- viii. La **fianza no estará sujeta a actualización** durante los 5 primeros años de duración del contrato, o los 7 (según corresponda).
- ix. Los **gastos de gestión inmobiliaria y formalización del contrato** serían a cargo del arrendador, cuando éste sea persona jurídica.



Por último señalar que, a pesar de que esta normativa habría entrado en vigor el día **6 de marzo de 2019**, y por tanto sería aplicable a los Contratos de Arrendamiento que se suscriban a partir de esa fecha; puede sufrir modificaciones puesto que el Real Decreto-ley referenciado habrá de ser ratificado por el Congreso de los Diputados en el plazo de un mes, para su conversión en Ley.

Esperamos que esta información les resulte de interés, y como de costumbre, quedamos a su disposición para aclarar cualquier duda que pudiera surgirles al respecto.

Sin otro particular, reciban un cordial saludo,