

Barcelona, 5 de Abril de 2019

Distinguido/a cliente/a:

Como ya tendrán constancia por los medios de comunicación, el pasado día 3 de abril, el Congreso de los Diputados, validó el Decreto sobre los alquileres, que modifica aspectos importantes de la vigente L.A.U.; a continuación le mandamos un resumen que hemos extraído del decreto ley 7/2019 de 5 de marzo de 2019 , Las modificaciones más relevantes son:

- Se **amplia el plazo de prórroga obligatoria** de los contratos de alquiler de tres (3) a cinco (5) años, y se ampliará la prórroga tácita de uno (1) a tres (3) años para personas físicas, en el caso de que el arrendador o el arrendatario no manifiesten su voluntad de no renovarlo.
- En el caso de que la parte arrendadora sea una **persona jurídica (sociedad mercantil)** serán siete (7) años de contrato y cinco años más en caso de prórroga del contrato.
- La **subida de la renta anual estará ligada al IPC** durante el tiempo que dure el contrato (5 años), por tanto no podrán pactarse otros incrementos fuera del IPC ni escalados de renta.
- Se **limita a dos (2) meses de renta las garantías adicionales** a la fianza (un mes), salvo que se trate de contratos de larga duración. El depósito de la fianza deberá de ingresarse en el Institut Català del Sol.
- Para poder resolver el contrato, una vez llegada la fecha de vencimiento del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, y transcurridos como mínimo 5 años si el arrendador es persona física , o 7 años si fuera persona jurídica, **el arrendador debe comunicar al inquilino, su voluntad de no renovarlo, con, al menos, cuatro (4) meses de antelación**. Si es el inquilino que desea desistir del contrato, deberá avisar con dos (2) meses de antelación. En caso contrario, **el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más**, (o cinco si el arrendador es persona jurídica). Salvo que el inquilino manifieste al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato.
- La **potestad de recuperación de la vivienda** por el propietario para resolver anticipadamente el contrato **debe quedar recogida expresamente en el contrato** – como que lo necesite para su vivienda habitual, de sus hijos o cónyuge si cambian las circunstancias familiares-.
- El **comprador de una vivienda en alquiler debe respetar el contrato vigente**, esté o no inscrito en el Registro de la Propiedad.
- Si hay acuerdo entre propietario e inquilino se podrán realizar obras de mejora de la vivienda sin necesidad de firmar un nuevo contrato.

- Los **gastos de gestión inmobiliaria** y de formalización del contrato irán a cargo del arrendador, siempre que sea una **persona jurídica**; entendiéndose que sólo afectará a las sociedades mercantiles, limitadas o anónimas,. No será de aplicación para las Comunidades de Bienes o personas físicas, por tanto en este caso los honorarios de gestión lo seguirán pagando los arrendatarios.

Se establece que en los contratos de arrendamiento, deberá indicarse el **Índice de referencia del alquiler de viviendas**, que para el caso de Catalunya, puede consultarse en el link siguiente: agenciahabitatge.gencat/indexdelloguer

De momento la obligación de poner en los contratos los índices marcados, no implica una intervención de los precios en los alquileres, pero entendemos que es un primer paso y podrá generar tensiones entre arrendadores y arrendatarios, ya que los precios en la mayoría de los casos serán substancialmente inferiores los que indique dicho índice

Por la parte de beneficios fiscales:

- Se habilita a los Ayuntamientos la posibilidad de establecer una **bonificación de hasta el 95% en la cuota del IBI para las viviendas sujetas a alquiler a precio limitado**. Es decir, se trata de una bonificación para el particular que cuenta con una vivienda de protección oficial y que decide ponerla en alquiler, pero a un precio limitado por el Ayuntamiento o la CCAA correspondiente.
- Se establece la exención del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados en la suscripción de contratos de arrendamiento de vivienda para uso estable y permanente. Es decir, **se elimina el pago del ITP por parte del inquilino en cualquier CCAA. no obstante será de obligación seguir presentando el modelo 600 con cuota 0 euros**

Se **saca la vivienda turística de la regulación de la LAU** al tratarse de una actividad económica

Por la parte de los desahucios, supone una reforma de la **Ley de Enjuiciamiento Civil**:

Una vez el juez ordena el desahucio del inquilino, este podrá avisar a los servicios sociales para que actúen en caso de vulnerabilidad por parte del inquilino y hasta que se le busque una alternativa habitacional. El **desahucio se interrumpirá** por el plazo de un (1) mes si el propietario es un particular y se paralizará por el plazo de **tres (3) meses si se trata de una persona jurídica**.

Las nuevas normas de dicho Decreto ya son efectivas, por tanto de aplicación, es importante tener en cuenta que sólo afectan a contratos de viviendas, **no** a locales comerciales, tiendas, oficinas etc.

Quedamos a su disposición para cualquier cuestión o comentario al respecto.

Atentamente.