



Consecuencias de la no convalidación del RDL sobre medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler

El pasado 14 de diciembre se aprobó el Real-Decreto- Ley 21/2018, de 14 de diciembre, sobre medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. No obstante, apenas 35 días después, se deroga puesto que no ha conseguido la convalidación por parte del Congreso de los Diputados.

Con fecha 23 de enero, vuelve a regir la antigua normativa sobre alquileres, más conocida como la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU). Esta situación nos lleva a plantearnos cuáles son las consecuencias de este cambio en la normativa y como afecta dicha modificación a aquellos contratos que se firmaron durante los 35 días el decreto estuvo vigente.

Situación de los contratos firmados durante la vigencia del RDL 21/2018

Para aquellos inquilinos y propietarios que firmaron el contrato de alquiler durante los días que estuvo vigente el RDL 21/2018 (esto es, desde el 18 de diciembre hasta el 22 de enero), serán de aplicación las normas aprobadas en dicho decreto y dichos contratos mantendrán la validez de la ley durante su periodo de vigencia. No obstante, los contratos firmados a partir del 23 de enero, volverán a regirse por la LAU.

Esto es así porque no se establece ninguna retroactividad en cuanto a la no aplicación del Real Decreto Ley. Y por lo tanto dicha derogación únicamente tiene efectos "ex nunc".

En relación a la **fianza** que puede exigir el propietario - recordemos que con el nuevo decreto se limitaba a un máximo de 2 meses - desaparece dicho límite.

Respecto a los **pisos turísticos**, en el decreto 21/2018 se endurecían las condiciones de las viviendas para el uso turístico, ya que únicamente se requería el voto en contra de la destinación a uso turístico de las tres quintas (3/5)

TODAS LAS CIRCULARES DE ESCURA EN NUESTRO BLOG - <https://blog.escura.com>



Las circulares de **Bufete Escura** tienen carácter meramente informativo, resumen disposiciones que por carácter limitativo propio de todo resumen pueden requerir de una mayor información. La presente circular no constituye asesoramiento legal.

©La presente información es propiedad de **Bufete Escura** quedando prohibida su reproducción sin permiso expreso.

partes de la comunidad de propietarios. Sin embargo, a partir del 23 de enero de 2019, vuelve a ser necesaria la unanimidad de la comunidad para que se deniegue dicho uso.

En cuanto a los **impuestos**, el inquilino en el alquiler social de vivienda, deberá pagar el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) del inmueble, tributo que suprimía el RDL. Asimismo, en cuanto al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPAJD), éste también lo deberá abonar el inquilino.

Por último, en cuanto a las **ejecuciones hipotecarias (desahucios)**, el RDL contemplaba situaciones de vulnerabilidad y fijaba la suspensión del procedimiento en dichos casos, situación que no contempla la LAU.



TODAS LAS CIRCULARES DE ESCURA EN NUESTRO BLOG - <https://blog.escura.com>



Las circulares de **Bufete Escura** tienen carácter meramente informativo, resumen disposiciones que por carácter limitativo propio de todo resumen pueden requerir de una mayor información. La presente circular no constituye asesoramiento legal.

©La presente información es propiedad de **Bufete Escura** quedando prohibida su reproducción sin permiso expreso.