



Real Decreto-ley 7/2019 de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler

Tras el fallido Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, que no fue convalidado por el Congreso de los Diputados, el Gobierno aprobó el 1 de marzo de 2019 un nuevo Real Decreto-ley, el 7/2019 que tiene el mismo objeto. El texto fue convalidado el 3 de abril de 2019 por la Diputación Permanente del Congreso de los Diputados con el efecto legal de integrarse plenamente en nuestro ordenamiento jurídico.

En consecuencia, los **contratos y actos celebrados a partir del 6 de marzo de 2019** quedan sometidos a la nueva normativa, que modifica la Ley de Arrendamientos Urbanos, la Ley de Propiedad Horizontal, la Ley de Enjuiciamiento Civil, y la Ley Reguladora de Haciendas Locales y la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Las principales modificaciones en la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) son las siguientes:

- **Viviendas suntuarias:** se excluye del régimen aplicable a los arrendamientos de viviendas, aquellas cuya superficie es superior a 300 m² o en las que la renta inicial en cómputo anual excede de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional, igualmente en cómputo anual. El régimen legal aplicable será el determinado por la voluntad de las partes, en su defecto se aplicará el Título II de la LAU y supletoriamente el Código Civil.
- **Inscripción en el Registro de la Propiedad:** se suprime la necesidad de inscribir los arrendamientos para que tengan efectos frente a terceros.
- **Plazo mínimo y prórroga tácita:** se amplía el plazo de duración mínima de 3 a 5 años si el arrendador es persona física, o a 7 años, si es persona jurídica, transcurridos los cuales se prorrogará tácitamente por plazos anuales hasta un máximo de 3 años. El plazo de preaviso para la no aplicación de la prórroga tácita se fija en 2 meses para el arrendatario y 4 para el arrendador.
- **Potestad para recuperar la vivienda por el arrendador:** excepcionalmente, una vez transcurrido el primer año de duración del contrato, no procederá la prórroga obligatoria cuando al tiempo de su celebración se hubiese hecho constar de forma expresa la necesidad para el arrendador de ocupar la vivienda arrendada antes del transcurso de 5 años, para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer

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.

grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial.

- **Actualización de renta:** el incremento producido como consecuencia de la actualización anual de la renta no podrá exceder del resultado de aplicar la variación porcentual experimentada por el IPC.

- **Gastos de gestión:** los gastos de gestión inmobiliaria y formalización del contrato serán a cargo del arrendador cuando sea persona jurídica.

- **Tanteo y retracto:** la legislación sobre vivienda podrá establecer el derecho de tanteo y retracto a favor del órgano que designe la Administración competente, en caso de venta de todas las viviendas propiedad del arrendador en el edificio o de venta conjunta de los distintos propietarios a un mismo comprador.

- **Garantías adicionales:** las garantías adicionales a la fianza legal no podrán exceder de 2 mensualidades de renta en contratos de hasta 5 o, en su caso, 7 años (si el arrendador es persona jurídica) de duración.

- **Viviendas de uso turístico:** se mantiene la no aplicación de la LAU a la cesión de viviendas de uso turístico. De esta forma, todas las viviendas de uso turístico se regularán por la normativa sectorial turística que sea de aplicación.

<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2019-3108>



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.