

DEROGADO REAL DECRETO LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

El Congreso de los Diputados no ha convalidado el Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, por lo que las modificaciones introducidas en la normativa sobre los alquileres y la vivienda dejan de estar en vigor, y **se vuelve a aplicar la normativa vigente antes del 19 de diciembre de 2018**.

Por lo tanto, las siguientes modificaciones que comentaremos ya no están en vigor. Este Real Decreto Ley debía ser convalidado por el Congreso en el plazo de los 30 días siguientes a su entrada en vigor, y esto no ha pasado. El Congreso de los Diputados ha votado en contra de su convalidación, y por lo tanto los cambios introducidos ya no se encuentran en vigor a día 23 de enero de 2019. **Sin embargo, durante el tiempo de vigencia de este, esto es, del 19 de diciembre de 2018 al 22 de enero de 2019, sus efectos no cesan y por ello los contratos de alquiler que hayan sido firmados entre esas fechas son válidos y se les aplica la legislación vigente durante eso días.**

Mientras, **los contratos de alquiler que se firmen a partir del 23 de enero de 2019 se les aplicará la legislación vigente antes del 19 de diciembre de 2018**. Aspectos importantes tras la no aprobación del Real Decreto, que tratamos de forma reducida en las siguientes líneas.

1. ¿Cuál es la **duración** de los contratos de alquiler? La duración de alquiler será otra vez de 3 años, en vez de los 5 o 7 fijados en el RD-ley.
2. ¿Y las prórrogas? Las **prórrogas** tácitas volverán a ser de un año, en vez de los 3 años que establecía en el RD-ley.
3. ¿Y las **fianzas**? Los arrendadores podrán solicitar las garantías adicionales que estimen oportunas. Con el anterior decreto se fija en 2 mensualidades de rentas la cuantía máxima de las garantías adicionales.

4. ¿Quién sufragará los **gastos de gestión y formalización** del contrato? Los pagará el arrendatario. En el RD-ley se fijaba que debía pagarlos el arrendador cuando fuese persona jurídica.
5. ¿Qué pasa con los contratos de **renta reducida**? El Real Decreto Ley establecía que, en los contratos de arrendamiento de renta reducida, el incremento producido como consecuencia de la actualización anual de la renta no podría exceder del resultado de aplicar la variación porcentual experimentada por el Índice de Precios al Consumo a fecha de cada revisión. Desde el 23 de enero, ya no estarán sometidos al IPC.
6. ¿Y las **viviendas turísticas**? El RD-ley establecía una mayoría cualificada necesaria para que las comunidades de propietarios puedan limitar o condicionar el ejercicio de la actividad, o establecer cuotas especiales o incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda. Desde el 23 de enero, vuelve a exigirse la unanimidad de los propietarios. También se establecía que los propietarios de viviendas de alquiler turístico pagarán hasta un 20% de los gastos de comunidad, y desde el 23 de enero pagarán lo mismo que cualquier otro propietario.
7. ¿Y qué pasa con las modificaciones en la LEC sobre desahucio de vivienda que afecte a hogares vulnerables y los cambios en el IBI e Impto. Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados? Pues los cambios en normas como la **LEC, Ley de Haciendas Locales y LITPAJD dejan de estar vigor**, y se aplicará la redacción anterior al 19 de diciembre de 2018.