

EL ALQUILER: NORMATIVA VIGENTE

Los alquileres de viviendas tienen ahora una nueva normativa. El gobierno ha aprobado un Real Decreto para regular este mercado, con importantes novedades y que les comentamos en sus puntos más destacados. No se trata de la primera vez que el gobierno modifica el mercado de los alquileres de vivienda. Ya lo hizo el pasado mes de diciembre, con otro Real Decreto que el Congreso más tarde lo rechazó, al no contar con el apoyo de otros grupos parlamentarios.

Las novedades ahora más destacadas del nuevo Real Decreto de alquiler de vivienda que les detallamos son las siguientes:

1. Se amplía la duración del contrato de alquiler, con prórroga obligatoria de hasta 5 años cuando el arrendador (propietario) sea una persona física, o 7 años si es una empresa o sociedad. En este momento, la prórroga obligatoria tan solo alcanza 3 años.

2. Habrá un mecanismo más eficaz para coordinar actuaciones para que en caso de desahucio las personas afectadas cuenten con la intervención de los servicios sociales. Para ello, se podrán paralizar durante un mes si el arrendador es persona física, o tres meses si es persona jurídica.

3. En caso de fallecimiento del titular del contrato de alquiler, el arrendamiento se subrogará obligatoriamente al resto de inquilinos de la vivienda cuando haya personas en situación de vulnerabilidad (personas con discapacidad, menores de edad o mayores de 65 años).

4. Los alquileres turísticos quedan fuera de esta normativa estatal y se permite su regulación por parte de las Comunidades Autónomas. Las comunidades de propietarios también podrán limitar por mayoría cualificada de los propietarios estos usos y/o establecer cuotas de pago de gastos comunes hasta un 20% mayores.

5. La subida del precio del alquiler, durante la vigencia de los contratos, no podrá superar las subidas del IPC (Índice de Precios al Consumo).

6. Se limita a dos meses de renta como máximo las garantías adicionales a la fianza (un mes), salvo que se trate de contratos de larga duración.

7. El comprador de una vivienda en alquiler debe respetar el contrato vigente con el inquilino, aunque no se haya cumplido con la formalidad de inscribir este contrato en el Registro de la Propiedad.

8. Cuando el arrendador sea una persona jurídica, correrán a su cargo los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato.

9. Plazo de preaviso: Se aumenta también a dos meses el plazo de preaviso previsto para no renovar el contrato para el inquilino y a cuatro meses para el arrendador.

10. Se permite a los Ayuntamientos la posibilidad de establecer una bonificación de hasta el 95% en la cuota del Impuesto de Bienes Inmuebles para las viviendas sujetas a alquiler a precio limitado.

11. Se creará un Índice estatal de referencia del alquiler de viviendas, para que sea utilizado por parte de las Comunidades Autónomas para sus políticas de incentivos a la vivienda. Por el momento, no se considera que mediante este mecanismo se pueda regular por ley el establecimiento de un precio máximo de los alquileres.

Atentamente.