UN NUEVO REAL DECRETO LEY PARA NUEVAS MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA Y ALQUILER

A NEW ROYAL DECREE -LAW REGARDING NEW URGENT MEASURES ON HOUSING AND RENTING

LAURA MARÍN CÁCERES¹

Recibido: 15/08/2019

Aceptado: 01/09/2019

SUMARIO: I. INTRODUCCIÓN. II. TÍTULO I. MEDIDAS DE REFORMA DE LA REGULACIÓN DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA. III. TÍTULO II. MEDIDAS DE REFORMA DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. IV. TÍTULO III. MEDIDAS DE REFORMA DEL PROCEDIMIENTO DE DESAHUCIO DE VIVIENDA. V. TÍTULO IV. MEDIDAS ECONÓMICAS Y FISCALES EN MATERIA DE VIVIENDA Y ALQUILER. VI. CONCLUSIONES. VI. BIBLIOGRAFÍA

SUMMARY: I. INTRODUCTION. II. TITLE I. REFORM MEASURES OF THE LEGAL REGULATION ON RENTEL DWELLING CONTRACTS. III. TITLE II. REFORM MEASURES OF THE HORIZONTAL PROPERTY REGIME. IV. TITLE III. REFORM MEASURES OF THE EVICTION PROCEDURE. V. TITLE IV. ECONOMIC AND FISCAL MEASURES ON HOUSING AND RENTING. VI. CONCLUSIONS. VI. BIBLIOGRAPHY

Resumen: Análisis jurídico de las principales modificaciones urgentes en materia de vivienda y alquiler introducidas por el Real Decreto-Ley 7/2019 de 1 de marzo.

Palabras clave: arrendamiento, propiedad horizontal, desahucio.

Abstract: Legal analysis of the main urgent modifications in the field of housing and renting introduced by Royal Decree-Law 7/2019 of 1 march.

Keywords: renting, horizontal property, eviction.

¹ lmartin@ujaen.es, ORCID: 0000-0002-7449-3894

I. INTRODUCCIÓN

El 6 de marzo de 2019 entró en vigor el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler (RDL)² modificando, (tras el intento fallido por la no convalidación del Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler), la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos; la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal; la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil y el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto legislativo 2/2004, de 5 marzo.

El RDL se estructura en cuatro Títulos, uno por cada norma que reforma, tres disposiciones adicionales, dos transitorias y tres finales, junto con un Exposición de Motivos en la que justifica el requisito de extraordinaria y urgente necesidad³ que caracteriza a este tipo de norma jurídica (art. 86.1 CE).

Este comentario analiza los aspectos jurídicos más novedosos en cada norma⁴ y, para ello, se ha mantenido en la exposición la misma estructura que establece el Real Decreto-ley.

II. TÍTULO I. MEDIDAS DE REFORMA DE LA REGULACIÓN DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA (Artículo primero. Modificación de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos)

La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU) ha sido ampliamente reformada por el RDL, concretamente 13 artículos⁵ y la disposición adicional tercera. Recuperándose los plazos establecidos con anterioridad a la reforma liberalizadora operada por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, reforma sobre la que declara expresamente la Exposición de Motivos del RDL, “además de no dar los resultados esperados en lo relativo al incremento de la oferta de vivienda y la moderación de los precios, ha situado al arrendatario de una vivienda como residencia habitual en una posición de debilidad que no responde a las condiciones mínimas de estabilidad y

² Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. BOE de 5 de marzo de 2019, Núm.55, Sección 1, Págs. 21007-21024

³ El Gobierno fundamentó la reforma en cinco motivos mediante los cuales justificó el requisito de extraordinaria y urgente necesidad. Así, de manera expresa manifestó como motivos sólidos, “la grave situación de vulnerabilidad económica y social de una gran número de familias y hogares para afrontar los pagos de una vivienda en el mercado, el desigual y heterogéneo comportamiento del mercado del alquiler, la escasez del parque de vivienda social, el aumento del número de desahucios vinculados a contratos de alquiler y responder desde el ámbito de la vivienda a las deficiencias en materia de accesibilidad que sufren diariamente las personas con discapacidad y movilidad reducida”. La convalidación y entrada en vigor no ha evitado que más de cincuenta Diputados del Grupo Parlamentario Popular en el Congreso de los Diputados, planteasen un recurso de inconstitucionalidad. El Pleno del Tribunal Constitucional ha acordado admitir a trámite el recurso de inconstitucionalidad con número 2208-2019, BOE de 14 de mayo de 2019, Núm. 115, Sec. I pág. 51231.

⁴ MAGRO SERVET, V. (2019), “Esquema acerca de la reforma de la LAU, LEC y LPH en el RDL 7/2019, de 1 de marzo de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler”, *Diario La Ley*, N. 9376, Sección Tribuna, 13 de marzo, Editorial Wolters Kluwer, La Ley 3808/2019.

⁵ Específicamente, el RDL modifica los siguientes artículos de la LAU: 4;5;7; 9;10;13;14;16;18;19;20;25 y 36.

seguridad con las que se debe dotar al inquilino de una vivienda en posesión de justo título”.

Básicamente puede concretarse que la reforma opera para los contratos de arrendamiento con destino a vivienda, es decir, aquellos que recaen sobre una edificación habitable cuyo destino primordial es satisfacer la necesidad permanente de la vivienda del arrendatario, y de su familia, por tiempo determinado y precio cierto, manteniendo intacto el Título III de la LAU “De los arrendamientos para uso distinto del de vivienda”, para aquellos contratos que ceden una edificación urbana para uso del arrendatario, pero no persiguen la satisfacción de la necesidad permanente de vivienda, por tiempo determinado y precio cierto.

Por tanto, podemos afirmar conforme a la recién modificada LAU que el contrato de arrendamiento con destino a vivienda se rige de forma imperativa por lo preceptuado en los arts. 1-5 y arts. 21-25 LAU, por lo establecido por las partes en base al principio de autonomía de la voluntad de las partes (principio recogido en el art. 1255CC y que constituye la columna vertebral de nuestro sistema contractual) y, por último, de manera supletoria por lo dispuesto en el Código Civil.

El RDL vuelve a introducir, en la Ley de Arrendamientos, el párrafo segundo del apartado dos del art. 4, excluyendo del régimen aplicable a las viviendas suntuarias, es decir, “aquellas cuya superficie sea superior a 300 metros cuadrados o en los que la renta inicial en cómputo anual exceda de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional en cómputo anual y el arrendamiento corresponda a la totalidad de la vivienda”. Esas viviendas se rigen por la voluntad de las partes, en su defecto por lo establecido en el Título II de la LAU y supletoriamente, por lo establecido en el Código Civil. Además, y en relación a los arrendamientos excluidos, modifica la letra e) del art. 5, relativo a los alojamientos turísticos. Se recoge una precisión técnica en la exclusión del ámbito de aplicación de la LAU de la cesión temporal del uso que comporta la actividad de las denominadas viviendas de uso turístico. Se suprime la limitación de que estas deban ser necesariamente comercializadas a través de canales de oferta turística y remitiendo específicamente a lo establecido en la normativa sectorial turística que resulte de aplicación. No obstante, no se clarifica la diferencia con los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada (art. 3.2 LAU).

Sin duda, la principal novedad es la ampliación de la extensión de los plazos de la prórroga obligatoria y la prórroga tácita y la introducción de un diferente nivel de protección del arrendatario según contrate el arrendamiento con una persona física o jurídica. Así, la duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes. No obstante, si fuera inferior a cinco años o inferior a siete si el arrendador es persona jurídica, llegado el día del vencimiento del contrato, se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que la duración del contrato alcance la duración mínima de 5 o 7 años, según la naturaleza, física o jurídica del arrendador, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con un mínimo de treinta días a la fecha de finalización del contrato o de cualquiera de sus prórrogas la voluntad de no renovarlo. En consecuencia, la prórroga obligatoria pasa de 3 a 5 años si el arrendador es persona física y a 7 años, si lo es jurídica (art. uno aprt. cuatro RDL que modifica el art. 9.1 LAU). Si llegada la fecha del vencimiento, o cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos los cinco o siete años, el arrendador no ha notificado al menos con cuatro meses de antelación o el arrendatario con dos meses de antelación, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con un mes de antelación a la fecha de

terminación de cualquiera de sus anualidades, su voluntad de no renovarlo. Por tanto, el plazo de la prórroga tácita del art. 10 LAU, se amplía de 1 año a 3 años. Esta prórroga del contrato por plazos anuales hasta los 3 años, constituye una novedad respecto al derogado RDL 21/2018, que establecía una prórroga tácita de 3 años como mínimo.

Mantiene el RDL la posibilidad de que no proceda la prórroga obligatoria, transcurrido el primer año de duración si el arrendador tiene la necesidad de destinar el inmueble a su vivienda habitual o la de sus familiares en primer grado de consanguinidad o de su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial⁶. Pero añade el requisito de que el arrendador haya hecho constar de forma expresa en el contrato que dicha necesidad se producirá antes del transcurso de los cinco años. Lógicamente, aquí no realiza la diferenciación de años por persona jurídica o física pues solo esta última puede tener la necesidad a la que se hace referencia o la existencia de familia, circunstancias a las que se refiere el apartado 3 del art. 9 LAU (modificado por art. uno. aprt. cuatro RDL). Se debe comunicar al arrendatario, especificando la causa, al menos con dos meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar. Puede ocurrir que transcurridos tres meses desde la extinción del contrato o del efectivo desalojo de la vivienda, no se hubiere utilizado como vivienda habitual por el arrendador o su familia, en este caso el arrendatario puede optar, en el plazo de 30 días, por ser repuesto en el uso y disfrute de la vivienda por un nuevo periodo de cinco años (nuevo plazo que incorpora el RDL) e indemnización de los gastos que le hubiere ocasionado el desalojo hasta el momento de la reocupación. U optar por ser indemnizado por una cantidad equivalente a una mensualidad por cada año que quedara por cumplir hasta completar los cinco años, salvo que la no ocupación haya tenido lugar por causa de fuerza mayor, u otros sucesos que no hubieran podido preverse o que previstos fueran inevitables, sucesos, estos últimos, añadidos por el RDL.

Además, es notoria la modificación del art. 14 LAU en cuanto a la venta de un piso arrendado, pues los contratos no inscritos vuelven a tener efectos ante terceros, de forma que cuando haya una venta de un piso arrendado, el inquilino queda protegido, esté o no inscrito el contrato en el Registro de la Propiedad y el adquiriente de una vivienda arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador durante los cinco primeros años de vigencia del contrato o siete años si el arrendador hubiera sido persona jurídica, modificaciones que tampoco contemplaba el RDL 21/2018. El art. 16 LAU plantea la posibilidad de subrogarse en el contrato a la muerte del arrendatario siempre que se trate de algunas de las personas mencionadas en el apartado 1 (cónyuge, descendientes, ascendientes que hubiesen convivido habitualmente con el arrendatario, etc.) o pactar que no exista tal derecho. Sin embargo, he aquí la novedad, se incluye en el apartado 4 del citado artículo una cláusula que impide la renuncia al derecho de subrogación en beneficio de determinados perfiles vulnerables como son menores de edad, personas con discapacidad o personas mayores de 65 años.

Mantiene el RDL, en esencia, la regulación de la renta (arts. 17 y 18 LAU). La determinarán libremente las partes. Salvo pacto en contrario, el pago de la renta será

⁶ Aquí solo mencionamos la posibilidad de que no proceda la prórroga obligatoria del art. 16, pues es el que ha sido reformado, no obstante, el no modificado art. 15 de la LAU prevé el caso de separación, divorcio y nulidad del matrimonio del arrendatario. Para un estudio más detallado puede consultarse ORDAN ALONSO, M (2018) “La vivienda familiar arrendada. Artículo 15 de la LAU”, *La Ley* 4272/2018. Esta doctrina forma parte del libro *La atribución del uso de la vivienda familiar y la ponderación de las circunstancias concurrentes*, Editorial Bosch, 2018, Barcelona.

mensual y habrá de efectuarse en los siete primeros días. En ningún caso, podrá el arrendador exigir el pago anticipado de más de una mensualidad de renta, sin embargo, puede pactarse que, durante un plazo determinado, la obligación del pago de la renta se reemplace total o parcialmente por el compromiso del arrendatario de reformar o rehabilitar el inmueble en las condiciones pactadas. En caso de incumplimiento por parte del arrendatario, puede ser causa de resolución del contrato. No obstante, sí que modifica el RDL la actualización de la renta pues añade, a la posibilidad de solo ser actualizada por el arrendador o arrendatario en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato en los términos pactados y siempre que se haya acordado de forma expresa, “en todo caso, 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 Índice de Precios al Consumo a fecha de actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato”.

De nuevo, la reforma del art. 20.1 LAU es ejemplo patente del diferente nivel de protección del arrendatario si la persona del arrendador es una persona jurídica pues añade “los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato serán a cargo del arrendador, cuando este sea persona jurídica”. La redacción dada por el no convalidado RDL 21/2018 establecía de manera expresa “salvo en el caso de aquellos servicios que hayan sido contratados por iniciativa directa del arrendatario”. Excepción que no ha sido incluida por el apartado once del art. primero del RDL 7/2019 que da nueva redacción al art. 20.1 LAU. Por tanto, ante el silencio del legislador podemos afirmar que el arrendatario aminorará el coste del contrato de arrendamiento suscrito con una persona jurídica, al no abonar los gastos de gestión inmobiliaria ni de formalización incluso si los servicios han sido contratados por iniciativa directa del arrendatario.

Por último, y en el análisis de las principales novedades que aporta el RDL a la LAU, destaca la creación, a través de la Disposición adicional segunda, de un sistema estatal de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda, ajustándose a las siguientes reglas:

“a) Se elaborará en el plazo de ocho meses por la Administración General del Estado, a través de un procedimiento sujeto a los principios de transparencia y publicidad. La resolución por la que se determine el sistema de índices de referencia se publicará en el “Boletín Oficial del Estado”. Contra la resolución por la que se apruebe el sistema de índices de referencia podrá interponerse recurso contencioso-administrativo.

b) Para la determinación del índice estatal se utilizarán los datos procedentes de la información disponible en la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, en el Catastro Inmobiliario, en el Registro de la Propiedad, en los registros administrativos de depósitos de fianza y en otras fuentes de información, que sean representativos del mercado del alquiler de vivienda. Anualmente se ofrecerá una relación de valores medios de la renta mensual en euros por metro cuadrado de superficie de la vivienda, agregados por secciones censales, barrios, distritos, municipios, provincias y comunidades autónomas”.

III. TÍTULO II. MEDIDAS DE REFORMA DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. (Artículo segundo. Modificación de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal)

En el Derecho español se conoce con el nombre de propiedad horizontal al derecho de propiedad que recae sobre las casas construidas por pisos, con la peculiaridad⁷ que manifiesta el preámbulo de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal (LPH) con las palabras “mientras sobre el piso “strictu sensu”, o espacio, delimitado y de aprovechamiento independiente, el uso y disfrute son privativos, sobre el “inmueble”, edificación y pertenencias y servicios -abstracción hecha de los particulares espacios- tales usos y disfrute han de ser naturalmente compartidos; pero unos y otros derechos, aunque distintos en su alcance, se reputan inseparablemente unidos, unidad que también mantienen respecto de la facultad de disposición”. Esta peculiaridad junto a la proclama constitucional del art. 47 “todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada”, la visión social de la discapacidad instaurada por la Convención Internacional de los Derechos de las Personas con discapacidad y su Protocolo Facultativo, de 13 de diciembre de 2006, vigente en España desde el año 2008, reafirmada por el Real Decreto Legislativo 1/2013 de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de los Derechos de las Personas con Discapacidad y de su inclusión social, así como los principios contenidos en dichas normas, en especial, accesibilidad universal y ajustes razonables, entre otras normas jurídicas, han impulsado las sucesivas reformas de la LPH y, específicamente el RDL modifica los artículos 9, refiriéndose a la contribución según cuota de participación para la dotación de un fondo de reserva que debe existir en la Comunidad para las obras de conservación, reparación y rehabilitación que tendrá que ser de una cantidad no inferior al 10%, estipulándose que el incremento de la cuantía destinada al fondo de reserva establecida en el apdo. 1.f) se podrá llevar a cabo a lo largo de los tres ejercicios presupuestarios (disposición transitoria segunda RDL) siguientes a aquel que se encuentre en curso a 6 de marzo de 2019, art. 10 sobre las obras de accesibilidad e incluye un nuevo apartado 12 del art.17.

El legislador está obligado a adaptar la norma jurídica a un nuevo concepto de discapacidad. Un concepto dinámico que resulta de la interacción de una persona con una deficiencia física, psíquica o sensorial a largo plazo, con barreras que impidan su participación plena y efectiva en la sociedad, en igualdad de condiciones que las demás personas, de ahí la obligatoriedad de adoptar las medidas pertinentes para que puedan vivir de forma independiente y participar plenamente en todos los aspectos de la vida. A la adopción de dichas medidas para eliminar barreras se le denomina accesibilidad universal y exige a los poderes públicos, políticas y legislaciones que hagan efectivo el diseño para todos, de modo que los edificios, se diseñen y ejecuten, en la medida de lo posible de forma que puedan ser utilizados por todas las personas. Por consiguiente, se

⁷ “El tratamiento de la propiedad horizontal debe comenzar con la peculiaridad de la misma, conforme a la naturaleza del bien sobre que recae: de una parte, elementos comunes del edificio, pertenecientes conjuntamente e inseparablemente (sería impensable tratar de dividir materialmente escaleras o el ascensor) a todos los copropietarios; y, de otra parte, partes privativas, pertenecientes de forma correlativa a cada uno de los propietarios que comparten el bloque de viviendas. Por consiguiente, en la actualidad, cualquier intento de acercar la denominada propiedad horizontal a la copropiedad ordinaria resultará en todo caso infructuoso y estéril”, LASARTE, C. (2010), “La propiedad horizontal”, en *Propiedad y derechos reales de goce. Principios de Derecho Civil IV*, editorial Marcial Pons, pág. 164

requieren medidas que aseguren la realización de las modificaciones necesarias en los entornos físicos y arquitectónicos para garantizar la eliminación de las barreras arquitectónicas. Y por ajustes razonables, las modificaciones y adaptaciones necesarias y adecuadas que no impongan carga desproporcionada cuando se requieran en un caso particular. Con la finalidad de cumplir la efectividad de estos derechos (accesibilidad y ajustes razonables) destacan dos puntos de la reforma operada por el DRL. En primer lugar, un concepto amplio de los beneficiarios del derecho de accesibilidad pues incluye a personas discapacitadas (más por supuesto las que tengan un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33%) y las personas mayores de 70 años. En segundo lugar, diferenciar el tipo de obras e instalaciones de accesibilidad⁸.

Por un lado, obras en instalaciones de accesibilidad obligatorias sin necesidad de acuerdo previo de la Junta de Propietarios (art. 10.1.a) LPH). Son aquellas que resultan necesarias para satisfacer los requisitos básicos de accesibilidad universal, derivadas de la imposición por parte de la Administración, del deber legal de conservación. Aquellas que resultan necesarias para garantizar las condiciones de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de edificaciones, que sean susceptibles de ajustes razonables en materia de accesibilidad universal, siempre que el importe repercutido anualmente de las mismas una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes. Y, las que resulten necesarias para garantizar las condiciones básicas en materia de accesibilidad universal requeridas a instancia de los propietarios con independencia que en la vivienda viva el propietario o trabajen personas con discapacidad o mayores de 70 años, en el caso de que el importe repercutido anualmente de las mismas, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, que exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes sea asumido por quienes las hayan requerido.

Por tanto, en estos supuestos, estamos ante un acto debido y en consecuencia su ejecución podrá ser aprobada por la Junta de Propietarios con la mayoría simple, siendo un acto de mera administración que aplica la legalidad, por lo que, en defecto de acuerdo o pasividad de la Comunidad, podrán ser acordadas judicialmente a instancia de cualquier propietario o en su caso por la Administración Pública competente.

Dentro de este grupo de obras, el recién modificado apartado b) del art. 10.1 LPH, plantea mayores dificultades de interpretación, pues parte del carácter necesario u obligatorio de las actuaciones a las que hemos hecho mención anteriormente y que no requieren acuerdo de la Junta, pero si debe acordarse la distribución de la derrama pertinente por los propietarios. En consecuencia, no parece lógico el mandato del legislador porque aun partiendo que las obras de accesibilidad son obligatorias (bien por el apartado a) o el b), entendemos que lo razonable será conocer y determinar previamente en Junta de Propietarios el coste económico y el presupuesto del que se dispone antes de su ejecución pues en el supuesto de ajustes razonables de accesibilidad el límite para asumir el gasto son doce mensualidades ordinarias de gastos comunes y todo lo que supere deberá ser asumido por quienes las hayan requerido, dándose el caso que si no se ha previsto con anterioridad, no pueda asumir dicho coste.

⁸ MORAL ORTEGA, O. (2019), “Guía informativa obras y actuaciones de accesibilidad en comunidades de propietarios. Régimen legal”, CERMI (Comité Español de Representantes de Personas con Discapacidad). Disponible en <http://riberdis.cedd.net/handle/11181/5639>. Consultado el 30/08/2019.

Por otro lado, las obras e instalaciones de accesibilidad que necesitan acuerdo de la Junta de Propietarios. Se requiere el voto favorable de la mayoría de los propietarios que representen la mayoría de las cuotas de participación para realizar obras o establecer nuevos servicios comunes, aun cuando su importe repercutido anualmente exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes, que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de las personas con discapacidad. Aquí tendrán cabida todas las obras de accesibilidad que no estén incluidas en el apartado b) del art. 10.1.

IV. TÍTULO III. MEDIDAS DE REFORMA DE PROCEDIMIENTO DE DESAHUCIO DE VIVIENDA. (Artículo tercero. Modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil)

La reforma a la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (LEC) afecta a las disposiciones 249, 440, 441, 459 y 686 con la finalidad de adoptar las medidas necesarias para superar los problemas de falta de coordinación entre las decisiones judiciales y las acciones de los servicios sociales en los procedimientos de desahucio de la vivienda habitual cuando afecta a hogares especialmente vulnerables.

Añade un último inciso al apartado 6 del art. 249, artículo que versa sobre materias que se deciden mediante el juicio ordinario, para hacer una precisión “salvo que sea posible hacer una valoración de la cuantía del objeto del procedimiento, en cuyo caso el proceso será el que corresponda a tenor de las reglas generales de esta Ley”.

Se especifica la obligación por parte de los juzgados, de fijar el día y hora exactos del lanzamiento, art. 440.3 y 4.

Introduce el art. tercero, apartado tres del RDL un nuevo apartado 5 en el artículo 441 LEC, en los siguientes términos:

“En los casos del número 1º del artículo 250.1, se informará al demandando de la posibilidad de que acuda a los servicios sociales, y en su caso, de la posibilidad de autorizar la cesión de sus datos a estos, a efectos de que puedan apreciar la posible situación de vulnerabilidad. A los mismos efectos, se comunicará, de oficio por el Juzgado, la existencia del procedimiento a los servicios sociales. En caso de que los servicios sociales confirmasen que el hogar afectado se encuentra en situación de vulnerabilidad social y/o económica, se notificará al órgano judicial inmediatamente. Recibida dicha comunicación, el Letrado de la Administración de Justicia suspenderá el proceso hasta que se adopten las medidas que los servicios sociales estimen oportunas, durante un plazo máximo de suspensión de un mes a contar desde la recepción de la comunicación de los servicios sociales al órgano judicial, o de tres meses si el demandante es una persona jurídica. Una vez adoptadas las medidas o transcurrido el plazo se alzarán la suspensión y continuará el procedimiento por sus trámites. En estos supuestos, la cédula de emplazamiento al demandado habrá de contener datos de identificación de los servicios sociales a los que puede acudir el ciudadano”.

Por consiguiente, se introduce el trámite de comunicación a los servicios sociales y, en el supuesto que estos determinen que se trata de hogares vulnerables, la determinación de la situación de vulnerabilidad producirá la suspensión del procedimiento hasta que se adopten las medidas que los servicios sociales estimen oportunas por un plazo máximo de 1 mes, o de 3 meses cuando el demandante sea persona jurídica.

V. TÍTULO IV. MEDIDAS ECONÓMICAS Y FISCALES EN MATERIA DE VIVIENDA Y ALQUILER. (Artículo cuarto. Modificación del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo)

Tres artículos son los que han sido reformados por el art. cuarto del RDL, el 63.2, 72.4 y el 74.6. De esta forma, exceptúa la obligación de repercutir el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) al arrendatario cuando el arrendador sea un ente público en los supuestos de alquiler de inmueble de uso residencias con renta limitada por una norma jurídica.

Modifica la regulación del recargo previsto para los inmuebles de uso residencial desocupados con carácter permanente, mediante su remisión a la correspondiente normativa sectorial de vivienda autonómica o estatal, con rango de ley, al objeto de que pueda ser aplicado por los ayuntamientos mediante la aprobación de la correspondiente ordenanza fiscal.

Crea una bonificación, con carácter potestativo, de hasta el 95% para los inmuebles destinados a alquiler de vivienda de renta limitada por una norma jurídica, a la que podrán acogerse las viviendas sujetas a regímenes de protección pública en alquiler o viviendas en alquiler social en las que la renta está limitada por un determinado marco normativo.

La vivienda es uno de los bienes más importantes en la vida de cualquier ser humano, como ha señalado la Exposición de Motivos de la Ley andaluza 4/2013 de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda, por ello el legislador estatal debe de plantear nuevas propuestas legislativas para paliar la situación que la crisis económica ha generado en relación al derecho a una vivienda digna. Quiere potenciar el mercado de los arrendamientos urbanos como pieza básica de una política de vivienda y, en este sentido, introduce mediante el artículo cinco del RDL, una exención para determinados arrendamientos de vivienda en el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre.

VI. CONCLUSIONES

Resulta innegable que España afronta retos importantes en materia de vivienda y la dificultad de acceder a la misma en régimen de alquiler, especialmente en aquellas zonas caracterizadas por una mayor actividad turística. No obstante, posiblemente, la sucesión de Real Decretos-ley no sea la solución más beneficiosa pues puede confundir sobre cuál es la normativa aplicable y no paliar la malograda situación en la que se encuentra, ahora mismo, el arrendatario.

Recordemos que la Ley 4/2013, de 4 de junio de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas, reformaba la LAU con el objetivo de equilibrar la situación entre arrendador y arrendatario, liberalizando el mercado de alquiler. En el 2018 y, por la vía de extraordinaria y urgente necesidad (vía de la que suele abusar el Gobierno “de turno”) se publica el 18 de diciembre, el Real Decreto-ley 21/2018, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, texto no convalidado, pero prácticamente reproducido por el vigente Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. No olvidemos, que el RDL es objeto de un recurso de inconstitucionalidad admitido a trámite. Por tanto, en varios

meses y según la fecha de celebración del contrato hay que tener en cuenta que: Los contratos suscritos en el intervalo del 19 de diciembre de 2018 a 23 de enero de 2019 se regulan por la versión de la LAU dada por el RDL 21/2018. Aquellos que lo hayan hecho desde el 24 de enero de 2019 a 5 de marzo de 2019, por la antigua versión de la LAU, por tanto, la versión dada por la Ley 4/2013 y, por último, a partir del 6 de marzo, la normativa aplicable es la redacción de la LAU por el RDL 7/2019.

A modo de resumen, el RDL amplía la extensión de los plazos (5 o 7 años) de la prórroga obligatoria del contrato de alquiler y de la prórroga tácita y un diferente nivel de protección del arrendatario según el arrendador sea persona física o jurídica, de manera que tras la reforma si el arrendador es una persona jurídica, el arrendatario ve aumentada la duración mínima del contrato hasta siete años. Durante esos siete años su contrato es oponible frente a terceros, no se le puede elevar la renta en caso de realización de obras de mejora, ni solicitar la actualización de la fianza inicial. Además, el arrendatario ve minorado el coste del contrato ya que no tiene que pagar los gastos de gestión inmobiliaria ni de formalización incluso si los servicios han sido contratados por iniciativa directa del arrendatario. Lógicamente, no le afecta la posible rescisión del contrato por necesidades personales del arrendador y puede solicitar la suspensión temporal durante tres meses del desahucio por falta de pago en caso de situación de vulnerabilidad familiar, vulnerabilidad acordada por los servicios sociales.

Tampoco se menciona con esta reforma, la más que posible cotitularidad de las posiciones del arrendatario y arrendador que afecta esencialmente para el caso que uno de ellos manifieste en tiempo la no continuidad del contrato de arrendamiento. Ante el silencio del legislador, entendemos aplicables los arts. 1137 a 1141 CC sobre obligaciones mancomunadas y solidarias.

Es favorable la reforma de la LPH para hacer efectivo el principio de accesibilidad universal y ajustes razonables, a través de la dotación del fondo de reserva y la diferenciación del tipo de obras, en cuanto son demasiadas las Comunidades de vecinos que niegan la inclusión de todos. Aun son muchas las personas con discapacidad que quedan excluidas por vivir en viviendas de pisos, por ejemplo, sin ascensor. Las Comunidades de vecinos en régimen de propiedad horizontal son fuente inagotable de conflictos, muchos objeto de litigio, pues conjugar los intereses particulares con los comunitarios no siempre es tarea fácil y máxime cuando además es necesario hacer un desembolso económico, de ahí que el legislador haya modificado el sistema para la toma de acuerdos en relación a obras encaminadas a la supresión de barreras arquitectónicas. Sin embargo, continua con una redacción farragosa y necesitada de demasiada interpretación, interpretación que puede ser utilizada por las Comunidades con la finalidad de no cumplir sus compromisos. Parte de las dificultades se solventarían con grandes dosis de compromiso por parte de la Administración Pública y con sistemas eficaces de control a la Comunidades de vecinos.

Mejora la coordinación con los servicios sociales para proteger al desahuciado en los supuestos de vulnerabilidad y agiliza el procedimiento.

Incluye una batería de medidas en materia económica y fiscal para potenciar el mercado de arrendamientos.

El análisis jurídico del RDL manifiesta que están presentes todos y cada uno de los motivos que alega el Gobierno. Se mantiene el eterno conflicto de intereses entre la vivienda privada y el derecho a una vivienda digna. La búsqueda del equilibrio entre los derechos del arrendador y el arrendatario. La lucha contra la especulación y la búsqueda de profesionalización del mercado de alquiler. Sin embargo, pese a sus luces

muchas son las sombras que planean sobre el RDL, por lo que el legislador debería plantearse una reforma rigurosa.

BIBLIOGRAFÍA

LASARTE, C. (2010), “La propiedad horizontal”, en *Propiedad y derechos reales de goce. Principios de Derecho Civil IV*, editorial Marcial Pons.

MAGRO SERVET, V. (2019), “Esquema acerca de la reforma de la LAU, LEC y LPH en el RDL 7/2019, de 1 de marzo de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler”, *Diario La Ley*, N. 9376, Sección Tribuna, 13 de marzo, Editorial Wolters Kluwer, La Ley 3808/2019.

MORAL ORTEGA, O. (2019), “Guía informativa obras y actuaciones de accesibilidad en comunidades de propietarios”, CERMI (Comité Español de Representantes de Personas con Discapacidad). Disponible en <http://riberdis.cedd.net/handle/11181/5639>.

ORDAN ALONSO, M (2018) “La vivienda familiar arrendada. Artículo 15 de la LAU”, *La Ley* 4272/2018, en *La atribución del uso de la vivienda familiar y la ponderación de las circunstancias concurrentes*, Editorial Bosch, Barcelona.