

Ref núm. 11/02/2019

RDL 7/2019, DE 1 DE MARZO, DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA Y ALQUILER

El BOE del pasado 5 de marzo de 2019 publicó el [RDL 7/19, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler](#), que entró en vigor al día siguiente de su publicación e incorpora numerosas modificaciones en el régimen legal de los arrendamientos de viviendas.

Las modificaciones introducidas por este RDL, aunque mejoran la técnica legislativa del anterior, son sustancialmente equivalentes a las que fueron introducidas por el reciente RDL 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, que entonces no fue convalidado por el Congreso, y quedó por tanto derogado un mes después de su entrada en vigor.

Por ello nos remitimos a lo que ya decíamos en [nuestra anterior Circular](#) que a tal efecto publicábamos el pasado 2 de enero de 2019, y que ahora recobra plena actualidad.

Las escasas diferencias existentes entre una y otra normativa serían, en esencia, las siguientes:

1º.- Este nuevo RDL suprime el nº 2 del art. 7 de la LAU, por lo que ya no será necesaria la inscripción de los arrendamientos urbanos en el Registro de la Propiedad para que puedan surtir efectos frente a terceros. No obstante, debemos destacar que el art. 1.571 del CC no se ha modificado, por lo que, aunque durante sus 5 primeros años de duración (7 si se tratase de una persona jurídica) ya no sería necesaria su inscripción para que surtiese

efectos frente a tercero, entendemos que si sería necesario inscribir el contrato para que pudiese tener eficacia frente a terceros por el resto del tiempo de duración del mismo.

2º.- Este nuevo RDL suprime el nº 4 del art. 9 de la LAU e introduce un nº 3 en el art. 13 de la LAU, de tal manera que, por un lado, el régimen aplicable a los arrendamientos urbanos constituidos sobre fincas no inscritas en el Registro de la Propiedad pasa a ser el mismo que el aplicable a las inscritas, y por otro, cuando se trate de fincas inscritas sobre las que el arrendatario haya concertado de buena fe un arrendamiento sobre vivienda ajena con quien aparezca como propietario en el Registro, el arrendamiento mantendrá su vigencia en los términos ordinarios (5 años como mínimo), de donde se sigue, adicionalmente, que en caso de venta no podrá aplicarse el art. 1.571 del CC durante los 5 primeros años del contrato (7 sí el arrendador fuese persona jurídica), que confiere al comprador de una finca arrendada el derecho a que desaparezca el arriendo vigente al verificarse la venta.

3º.- Este nuevo RDL modifica la redacción del art. 10 de la LAU y, aunque sigue las líneas maestras del anterior, en lo tocante al plazo de preaviso para notificar la voluntad de cualquiera de las partes de que no opere la prórroga legal tácita, el plazo del preaviso pasa a ser de 4 meses en el caso del arrendador y de 2 cuando se trate del arrendatario, siendo para éste último de 1 mes cuando de lo que se trate sea de poner fin a la prórroga legal tácita a la finalización de cada prórroga anual. Coherentemente con la pauta seguida por la nueva normativa en relación a su aplicación a los arrendamientos sobre vivienda habitual al margen de que se produzca o no su inscripción registral, el nuevo art. 10 suprime las referencias a los efectos frente a terceros de la inscripción registral de las prórrogas.

4º.- Este nuevo RDL da nueva redacción al art. 14 de la LAU, de tal manera que, en caso de la enajenación de la vivienda arrendada, el

adquirente queda en todo caso subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador.

5º.- El nuevo RDL introduce en la DA 3ª de la LAU los datos mínimos que el arrendador deberá aportar al constituir la fianza.

6º.- El nuevo RDL no ha introducido una regulación o control de las rentas en los términos que pretendía algún grupo parlamentario, por lo que las partes continúan en todos los casos pudiendo pactar libremente la renta (salvo las limitaciones que se introducen al derecho de actualización de rentas), pero en la DA 2ª establece un mandato al Gobierno para que en el plazo de ocho meses elabore un sistema de índices de precios de referencia de alquiler de vivienda como instrumento útil para la aplicación de políticas en materia de vivienda de las CC. AA.

7º.- Las limitaciones a la actualización de la renta que el anterior RDL 21/2018 introducía en el art. 18, con el nuevo RDL se extienden ahora a todos los contratos, desapareciendo la distinción que antes se hacía cuando se trataba de arrendamientos de renta reducida.

8º.- El nuevo RDL modifica el art. 249.1.6º de la LEC, de tal manera que el procedimiento aplicable a partir de ahora lo será por razón de la cuantía, y no por el criterio de la materia, cuando sea posible hacer una valoración de la cuantía objeto del Procedimiento, salvo cuando se trate de desahucios y reclamaciones de rentas u otras cantidades debidas por el arrendatario, que se continuarán tramitando en todo caso por el cauce del Juicio Verbal, al margen de cuál sea su cuantía.

Este RDL 7/2019, de 1 de marzo, deberá ser convalidado en el plazo de un mes por el Parlamento. Habiendo sido recientemente disuelto con motivo de la convocatoria de elecciones, su convalidación deberá tener lugar ahora por



Síguenos en   

la Diputación Permanente del Congreso, por lo que ahora solo nos falta saber si esta vez se producirá su convalidación, o sucederá lo mismo que con el RDL 21/2108.

El equipo de [Sagasta Asesores](#) espera que esta información sea de vuestro interés, y quedamos a vuestra disposición para ampliaros o aclararos cualquier extremo.

Esta publicación contiene información de carácter general, sin que constituya opinión profesional ni asesoramiento jurídico fiscal. Se prohíbe la explotación, reproducción, distribución, comunicación pública y transformación, total y parcial, de esta obra, sin autorización escrita de Sagasta Asesores.