

## NOVEDADES EN ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

Con fecha de efectos del pasado 19 de diciembre se ha publicado el Real Decreto-Ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, que afecta fundamentalmente a los contratos de arrendamiento de vivienda.

Se resumen a continuación las novedades que entendemos más relevantes:

### I. Plazos mínimos

Se amplía el plazo de prórroga forzosa, actualmente establecido en tres años, a:

- 5 años en el caso de arrendador persona física.
- 7 años en el caso de arrendador persona jurídica.

### II. Prórrogas

Cumplidos los plazos mínimos anteriores, se amplían igualmente los plazos de prórroga tácita, que pasan a ser de 3 años adicionales, y que se aplicarán si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con treinta días de antelación a aquella fecha, su voluntad de no renovarlo.

### III. Desistimiento del arrendatario

En todo caso, se mantiene sin modificación, la facultad del arrendatario de desistir del contrato una vez transcurridos 6 meses, siempre que se lo comunique al arrendador con una antelación mínima de treinta días.

Es posible pactar una indemnización que como máximo ascienda a una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir.

### IV. Garantías

Además de la fianza en metálico, las partes podrán seguir pactando cualquier tipo de garantía adicional (avales, etc.), pero a partir de la reforma el valor de dicha garantía no podrá exceder de dos mensualidades de renta.

#### V. Entrada en vigor

Como comentábamos al comienzo, las medidas han entrado en vigor el pasado 19 de diciembre, afectando por tanto a los contratos de vivienda celebrados a partir de dicha fecha

A los contratos celebrados con anterioridad no les afecta la reforma, pues seguirán rigiéndose por la normativa aplicable en el momento de su firma, mientras no se firme un nuevo contrato.

Adicionalmente se establecen medidas respecto a la regulación de los pisos turísticos, que quedan fuera de la LAU, y se reforma el procedimiento de desahucio de viviendas.

*La presente publicación contiene información de carácter general, sin que constituya opinión profesional.  
© Diciembre de 2018. ASEVALIA. Quedan reservados todos los derechos. Se prohíbe la explotación, reproducción, distribución, comunicación pública y transformación, total y parcial, de esta obra, sin autorización escrita.*