

DEROGADA LA REFORMA DE LA LAU

CÁMARA DE LA PROPIEDAD URBANA DE LEÓN. 23 de enero de 2019.



El pasado 19 de diciembre de 2018 entro en vigor la última reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos, como parte de un paquete de “medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler” (Real Decreto-Ley 21/2018, de 14 de diciembre, BOE nº 304 de 18 de diciembre de 2018).

Ayer 22 de enero, el Gobierno no obtuvo la mayoría necesaria para que dicha reforma, contenida en un decreto ley, fuera aprobada y pudiera seguir en vigor, y, en consecuencia, fue derogada.

Los efectos de la derogación operan desde que ésta se produce, por tanto, desde hoy mismo lo contenido en el decreto ley ha desaparecido del ordenamiento jurídico, ahora bien, todos los contratos celebrados entre el 19-12-2018 de diciembre y el 22-01-2019 son PERFECTAMENTE VÁLIDOS en su contenido y desarrollarán su eficacia por el tiempo mínimo establecido en la efímera norma.

Les recordamos los puntos más importantes de esta fallida reforma:

La duración del contrato (la prórroga obligatoria para el arrendador vuelve a ser de tres años mínimo con prórrogas anuales posteriores), la limitación de la fianza adicional desaparece ahora (este era uno de los mayores problemas que veíamos, y que posiblemente iba a tener un efecto contrario al buscado por el legislador), los gastos de formalización y comercialización, el ITP, son temas que han vuelto a regularse por la LAU en su redacción anterior al 19 de diciembre de 2018:

1. DURACIÓN DEL CONTRATO Y PRÓRROGAS:

La prórroga obligatoria para el arrendador, o duración mínima del contrato de vivienda había pasado a 5 años, y para el caso en que el arrendador fuera persona jurídica (asociación, sociedad limitada, cooperativa, etc.) este plazo mínimo se convertía en 7 años. Vuelve a ser en consecuencia de 3 años para todo tipo de arrendadores.

¿Qué ocurre después? Las prórrogas posteriores vuelven a ser anuales en lugar de tener el contrato una primera prórroga de 3 años, salvo que alguna de las partes haya dado por finalizado el contrato.

Es decir, volvemos al sistema establecido en el año 2013: 3 años de duración mínima más prórrogas año a año, tanto para particulares arrendadores como empresas arrendadoras.

De todas formas, estos son mínimos que establece la ley, ya que la duración del arrendamiento será la que libremente pacten las partes, pero siempre respetando estos mínimos. Nada impide concertar un contrato de arrendamiento de vivienda por 7 años, 10 años, etc.

2. FIANZA:

La reforma de la LAU puso un límite a la garantía adicional con la intención de facilitar el acceso a una vivienda por los colectivos que disponen de menos ahorros o liquidez. La fianza obligatoria sigue siendo por importe de una mensualidad de renta, pero adicionalmente no podíamos exigir al arrendatario más de 2 mensualidades. Ello suponía que la garantía total podía llegar al importe máximo de 3 mensualidades (1 obligatoria y 2 adicionales de carácter voluntario), excepcionándose los contratos de larga duración.

Derogada la reforma, vuelve a ser libre la cuantía de las garantías adicionales en metálico o aval bancario.

3. IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES:

A partir de ahora el arrendamiento de vivienda vuelve a estar sujeto al pago de este impuesto.

4. GASTOS DE FORMALIZACIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DEL CONTRATO:

La reforma establecía que serían en todo caso a cargo del arrendador si éste es persona jurídica, salvo que se generen directamente por iniciativa del inquilino. Se vuelve con la derogación al régimen anterior (Código Civil o acuerdo entre las partes).

La reforma tenía un mayor alcance y modificaba otras leyes, como la de Propiedad Horizontal, la Ley de Enjuiciamiento Civil, etc., normas que han vuelto a su redacción anterior a la aprobación del decreto ley.

De todas formas, no olviden que nuestro Servicio Jurídico está a su disposición para solventar cualquier duda que les surja.