



CAF Madrid

Colegio Profesional Administradores Fincas

EL PLENO DEL CONGRESO ACUERDA DEROGAR EL RDL 21/2018 DE 14 DE DICIEMBRE DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA Y ALQUILER

En el día de ayer, el Congreso de los Diputados no convalidó el RDL 21/2018 de Medidas Urgentes en materia de Vivienda y Alquiler, quedando sin efecto, acuerdo que a día de hoy no ha sido publicado en el BOE.

Ante las dudas suscitadas, una vez publicado en el BOE se informará mediante circular de la normativa aplicable a los contratos de arrendamiento según su fecha de celebración.

Dada su trascendencia para el colectivo, informamos de las medidas que afectan a las siguientes leyes:

Ley Arrendamientos Urbanos.

A modo de resumen, la normativa anterior a la reforma operada por RDL 21/2018 ([pincha circular 87/13](#)) es la siguiente:

1. Aunque la duración del contrato será libremente pactada por las partes la prórroga obligatoria será de 3 años.
2. La prórroga tácita será de 1 año.
3. En el caso del arrendamiento de vivienda, al desaparecer el límite de las garantías adicionales a dos mensualidades de renta, el arrendador no tiene límites para solicitar avales o garantías adicionales al arrendatario.
4. Los gastos de formalización y gestión inmobiliaria pueden ser asumirlos tanto arrendador como arrendatario.
5. El contrato de arrendamiento estará sujeto a la liquidación del impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados.

Ley de Propiedad Horizontal

Igualmente, quedan derogadas las siguientes disposiciones introducidas por el RDL 21/2018 que modificaban la LPH:

1. El fondo de reserva podrá estar destinado a las obras de accesibilidad reguladas en el art. 10.1.b. Estará dotado con una cantidad que, en ningún caso, podrá ser inferior al 10% de su último presupuesto ordinario.
2. La comunidad estará obligada a ejecutar las obras que sean necesarias para

garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad en el edificio cuando las ayudas públicas a las que la comunidad pueda tener acceso alcancen el 75% del importe de las mismas.

3. La adopción del acuerdo por el que se limite o condicione el uso de una vivienda a fines turísticos podrá adoptarse con el voto favorable de las 3/5 partes de la totalidad de propietarios que, a su vez, representen las 3/5 partes de las cuotas de participación.

El mismo quórum será necesario para la adopción del acuerdo por el que se establezcan cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20%.

Por lo tanto, a día de hoy, para que la comunidad adopte un acuerdo por el que se prohíba el uso de una vivienda para fines turísticos será necesario el voto favorable de la unanimidad de los propietarios.

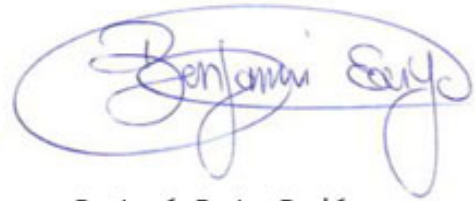
Vº Bº LA PRESIDENTA



Isabel Bajo Martínez



EL SECRETARIO



Benjamín Eceiza Rodríguez