

Eliminada la ley de arrendamientos del Gobierno tras 36 días en vigor. El Gobierno aprobó hace un mes el Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler que tras 36 días en vigor ahora se anula, por lo que volveremos a la regulación anterior. Se crea así una situación extraordinaria, pues los contratos celebrados durante éstos 36 días en los que la ley ha estado en vigor se regirán por la misma, mientras los celebrados antes de la entrada en vigor y lo que se celebren a partir de ahora se regirán por la anterior ley.

Algunas de las novedades más importantes que supuso este decreto sobre la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos (LAU), que afectan a los contratos del alquiler, son las siguientes:

1.- Amplía el plazo de prórroga obligatoria de los contratos de arrendamiento de vivienda de 3 a 5 años (o 7 años si el arrendador es persona jurídica). Es decir, aumenta el plazo legal mínimo en el que el inquilino puede permanecer en la vivienda arrendada.

2.- Amplía el plazo de prórroga tácita de 1 a 3 años. Se trata del plazo temporal por el que se amplía el contrato una vez transcurrido el periodo de prórroga obligatoria, en el caso de que el arrendador o el arrendatario no manifiesten su voluntad de no renovarlo.

3.- Se limitan las garantías adicionales a la fianza, hasta un máximo de dos mensualidades, salvo que se trate de contratos de larga duración. De esta forma, se limita la carga económica que en ocasiones genera al inquilino la firma de un nuevo contrato, a través de un aval o depósito bancario que se suma a la cuantía de la fianza.

4.- Facilita la adopción de acuerdos entre el propietario y el inquilino para la renovación o mejora de la vivienda en el transcurso de un mismo contrato de arrendamiento.

5.- Establece que los gastos de gestión inmobiliaria y formalización del contrato correrán a cargo del arrendador, cuando este sea persona jurídica (una sociedad o empresa), salvo aquellos gastos en los que se haya incurrido por iniciativa directa del arrendatario.

6.- Mejora y aclara la remisión de los contratos de alquiler turístico de vivienda a la normativa sectorial turística que resulte aplicable.

Además se modificó la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, para habilitar la posibilidad de que, por mayoría cualificada de tres quintas partes de los propietarios, en las comunidades de vecinos puedan adoptarse acuerdos que limiten o condicionen el ejercicio de la actividad del alquiler turístico de vivienda, para, de esta forma, favorecer la convivencia en los edificios de viviendas.