

{ TRIBUNA }

## Medidas urgentes para el alquiler



Blas Rivas

El autor es abogado

**Modificaciones de mayor interés.** Ayer se publicó en el BOE el famoso Real Decreto-Ley 21/2018 de medidas urgentes en materia de vivienda que modifica hasta 5 leyes, con la intención de favorecer el alquiler que entrará en vigor hoy mismo. Los cambios a tener en cuenta en la firma de nuevos contratos de arrendamiento de vivienda, regulados por la Ley de Arrendamientos Urbanos, se centran en: la ampliación del plazo de prórroga obligatoria de los contratos de arrendamiento de vivienda, que pasan de 3 a 5 (o 7 si el arrendador es persona jurídica) y del plazo de prórroga tácita de 1 a 3 años, en caso de

que llegado alguno de los vencimientos del contrato ni arrendador ni arrendatario manifiesten su voluntad de no renovarlo; se limitan las garantías adicionales a la fianza, hasta un máximo de 2 mensualidades; los gastos de gestión inmobiliaria, que actualmente solían repercutirse al arrendatario, serán del arrendador cuando éste sea persona jurídica.

**Cómo pueden afectar al mercado arrendaticio las novedades.** En un primer momento se puede presagiar cierta paralización del alquiler, debido a la incertidumbre y a la espera de la convalidación, o no, del Real

Decreto-Ley, que deberá ser sometido a debate y votación del Congreso de los Diputados en los próximos treinta días, plazo en el que podrá tramitarse como proyecto de ley. Para el caso de ser convalidado en sus actuales términos, al firmar los contratos tendremos que prestar más atención a los criterios de actualización de la renta que se fijen para las nuevas prórrogas, sin perjuicio de la excepción que se regulará en un futuro (ya veremos cuándo) para los arrendamientos de renta reducida.

**Limitación de las garantías adicionales.** Cuando se exija al

arrendatario garantías complementarias a la fianza, que hasta ahora se formalizaban a través de avales o depósitos bancarios, a partir de este momento habrá que limitarlas a un máximo de dos mensualidades de renta. Por tanto, se incrementará la exigencia de una mayor acreditación de la solvencia (nóminas, etc) o incluso la posibilidad de pedir fiadores personales solidarios, es decir, personas que deberán avalar el contrato garantizando que el arrendatario cumplirá.

Atentos, por tanto, a los términos finales de la modificación y a su acogimiento por sociedad. ([www.nerus.es](http://www.nerus.es))