

Resolución de 22 de enero de 2019, del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de derogación del Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler

El pasado 24 de enero de 2019 se publicó en el BOE la Resolución del Congreso de los Diputados de 22 de enero, por la que se ordena derogar el controvertido **Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler** (en adelante, el “**RDL 21/2018**”), que entró en vigor al día siguiente de su publicación en el BOE, el 19 de diciembre de 2018, y que fue objeto de análisis en nuestra Newsletter de diciembre de 2018.

La razón principal de su breve vigencia ha sido consecuencia de la tramitación parlamentaria que *a posteriori* deben seguir las normas de esta naturaleza y que, de acuerdo con el artículo 86 de la Constitución Española, una vez dictados por el Gobierno los Decretos-leyes deberán ser **sometidos a debate y votación de totalidad al Congreso de los Diputados, en el plazo máximo de los treinta días siguientes a su promulgación**, debiendo el Congreso pronunciarse sobre su convalidación o derogación.

El anterior examen parlamentario no fue superado por el RDL 21/2018, teniendo como principal impacto la inmediata desaparición de nuestro ordenamiento jurídico de las medidas que en el mismo se recogían y que modificaron en parte diferentes leyes. Entre las leyes afectadas se encontraba la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (“**LAU**”), dónde se modificaron aspectos tan significativos como la **duración mínima de los contratos**, y se introdujo por primera vez la diferenciación de dichos plazos mínimos dependiendo si el arrendador era persona física o jurídica (lo cual era absolutamente novedoso); el **concepto de “renta reducida”**; la **cuantía máxima de las garantías adicionales** que no podían superar dos mensualidades de renta aquellos contratos de arrendamiento de vivienda de hasta 5 años, en el supuesto que el arrendador fuera una persona física, o 7 años, si nos encontramos ante un arrendador persona jurídica, etc.

Asimismo, el RDL 21/2018 modificó determinadas previsiones de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal (“**LPH**”) que consistían básicamente en el incremento del fondo de reserva de las comunidades de propietarios (del 5 al 10%) con el fin que se promovieran las **obras obligatorias de accesibilidad universal** previstas en el artículo 10 LPH, extendiendo aquella obligación en la de aquellos supuestos que la comunidad de propietarios pudiera tener acceso a **ayudas públicas que supusieran el 75% de su presupuesto ordinario**; y el porcentaje de mayorías en la adopción acuerdos en el seno de la comunidad de propietarios que tuvieran como fin **limitar o condicionar la actividad de viviendas de uso turístico** a implantar en dichas comunidades de propietarios.

Finalmente el derogado RDL 21/2018 introducía en su título IV diferentes **medidas en materia económica y fiscal**, que modificaba el texto refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales, y **exenciones tributarias** para determinados arrendamientos de vivienda, que modificaban en parte la Ley de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre.

Si bien es cierto que el breve periodo de vigencia del RD 21/2018 y la polémica generada por su aprobación, ha podido evitar que durante este periodo disminuyera la suscripción de contratos de arrendamiento; principalmente, hasta que los profesionales y/o agentes del sector interiorizaran las medidas introducidas por el RDL 21/2018, es cierto que durante este periodo es más que probable que se suscribieran numerosos contratos de arrendamiento adaptados a las determinaciones del RDL 21/2018, por lo que resulta procedente analizar, aunque sea someramente, en que situación quedan aquellos que si se suscribieron, o aquellos preexistentes que se pudieran haber adaptado al mismo, durante este periodo de vigencia.

En este sentido, debemos recalcar que durante su vigencia el RDL 21/2018 desplegó todos sus efectos jurídicos desde el momento de su publicación en el BOE (18/12/2018) y que su derogación posee efectos *ex nunc* (desde ahora). Por tanto, los contratos de arrendamiento que se suscribieron entre el 19 de diciembre de 2018 (fecha de entrada en vigor del RDL 21/2018) y el 24 de enero de 2019 (fecha de la publicación en el BOE de la Resolución objeto de esta nota), son **contratos válidos, eficaces y a los que será de**

plena aplicación las modificaciones introducidas por el RDL 21/2018 en la diferente normativa a la que anteriormente hemos hecho referencia.

En definitiva, los contratos de arrendamiento a los que hemos hecho referencia, seguirán rigiéndose por los preceptos modificados por el RDL 21/2018 (en especial, lo relativo a la LAU) hasta tanto en cuanto, **o bien se acuerde entre las partes contratantes que la aplicación de sus determinaciones se ajuste a la normativa vigente**, dejando sin efecto el contenido de los mismos a través de un novación o suscripción de un nuevo contrato, **o bien el plazo de duración de los mismos llegue a su vencimiento contractual**. Mientras tanto será de plena aplicación a los anteriores contratos, las previsiones contenidas en el RDL 21/2018.

* * *

Si desea más información sobre estos temas o cualquier otro asunto relacionado, puede ponerse en contacto con el equipo de profesionales del área de Derecho Mercantil de BROSETA.

Equipo Mercantil. Principales contactos



Miguel Geijo | Socio
Director Área Mercantil
Área Mercantil
mgeijo@broseta.com



Alejandro Ríos | Socio
Director Oficina Valencia
Área Mercantil
arios@broseta.com



Carlos Gutiérrez | Socio
Derecho Bancario y
Financiero. Inmobiliario
cgutierrez@broseta.com



Miguel Navarro | Socio
Derecho Bancario y
Financiero
Área Mercantil
mnavarro@broseta.com



Íñigo Arrese | Abogado
Derecho Inmobiliario y
Urbanístico
Área Mercantil
iarrese@broseta.com



Madrid. Goya, 29. 28001. T. +34 914 323 144

Valencia. Pascual y Genís, 5. 46002. T. +34 963 921 006

Lisboa. Av. António Augusto Aguiar, 15. 1050-012. T. +351 300 509 035

Zúrich. Schützengasse 4, 8001. T. +41 44 520 81 03

Firma miembro de la **Red Legal Iberoamericana**



Aviso legal

Esta publicación tiene carácter meramente informativo. La recepción de la misma no pretende crear ni implica una relación abogado / cliente. Si no desea recibir información de BROSETA, por favor, envíe un correo a mercantil@broseta.info, indicando en el asunto BAJA INFO PRIVACIDAD, IT Y ENTORNOS DIGITALES.

© BROSETA 2018. Todos los derechos reservados.