

# NOVEDADES SUSTANTIVAS Y PROCESALES DEL REAL DECRETO-LEY 7/2019, DE 1 DE MARZO, DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA Y ALQUILER

## EN BREVE

Dentro de la intensa actividad legislativa enmarcada en el particular contexto político de la fase final de legislatura el Gobierno ha aprobado un nuevo Real Decreto en materia de vivienda y alquiler tras el fallido intento del RD-Ley 21/2018, de 14 de diciembre, que no superó el trámite de convalidación. El nuevo Real Decreto, que es continuidad del anterior, configura un nuevo estatuto del arrendatario que tiende a mejorar su posición contractual frente al propietario, así como un tímido intento de protección de los propietarios frente a alquileres de uso turístico, y algunas medidas adicionales para intentar dinamizar el mercado del alquiler en España. Dejando al margen valoraciones sobre el sesgo o conveniencia y eficacia de las medidas, abordamos en este artículo las modificaciones más importantes.



## SUMARIO

1. Introducción
2. Principales novedades sustantivas en arrendamientos urbanos
3. Aspectos procesales
4. Modificaciones en el estatuto de la propiedad horizontal



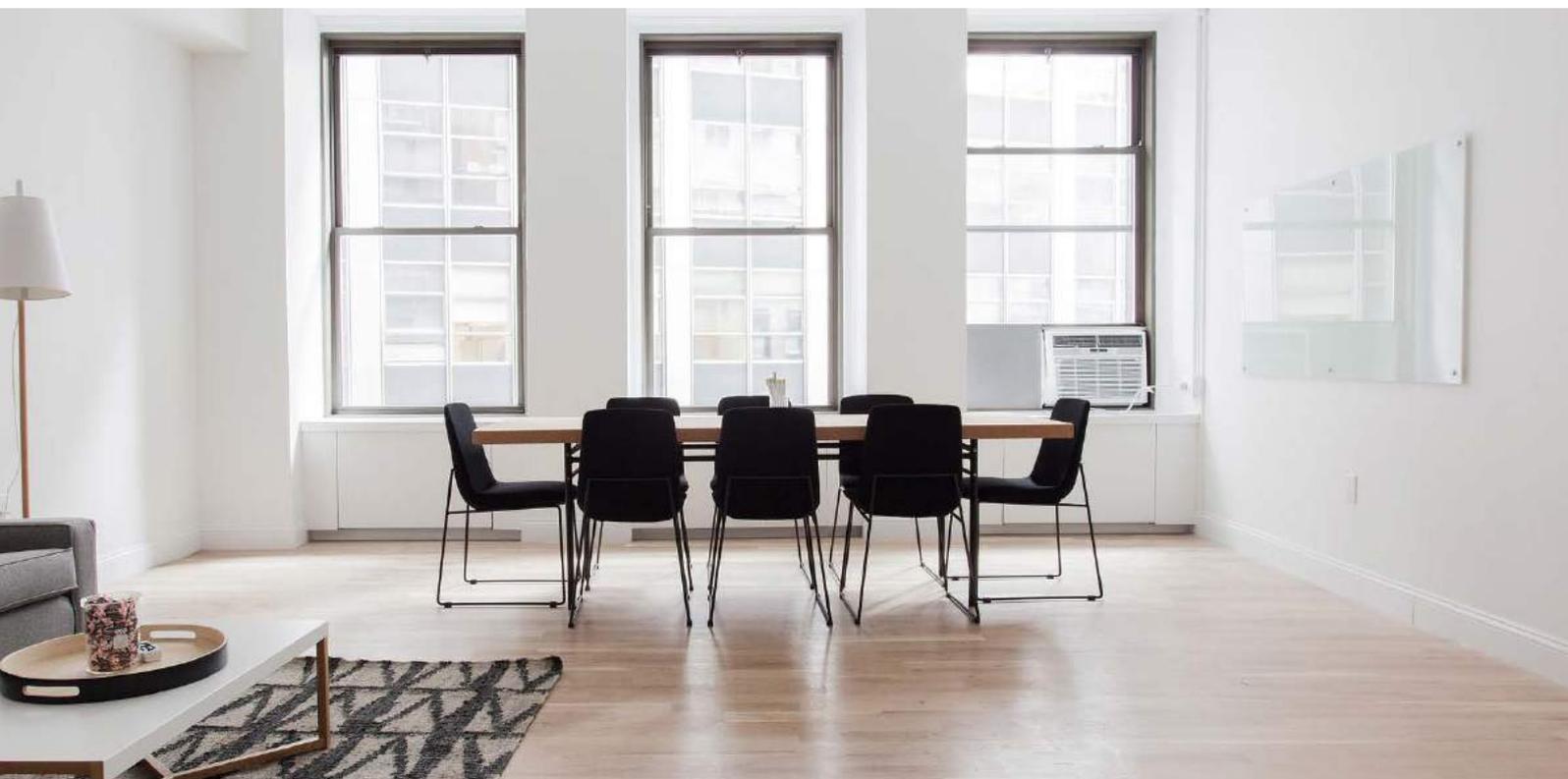
**CARLOS  
GUTIÉRREZ  
GARZÓN**

Socio de Bancario e  
Inmobiliario de Broseta



**IÑIGO ARRESE  
ZAMÁCOLA**

Asociado Senior  
Inmobiliario de Broseta



## INTRODUCCIÓN

El pasado 1 de marzo de 2019 se aprobó el Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler (en adelante, el RDL 7/2019), cuya publicación en el BOE ha tenido lugar el pasado 5 de marzo de 2019. Este Real Decreto-Ley, de plena aplicación desde el 6 de marzo de 2019, introduce importantes modificaciones en la regulación sustantiva del contrato de arrendamiento y determinadas cuestiones procesales relacionadas con los procedimientos de desahucio. Asimismo, incorpora algunas modificaciones del estatuto del propietario en régimen de propiedad horizontal, e introduce novedades de carácter fiscal tendentes a dinamizar el mercado del alquiler.

## PRINCIPALES NOVEDADES SUSTANTIVAS EN ARRENDAMIENTOS URBANOS

El RDL 7/2019 modifica la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos (en adelante, LAU) y la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, mediante una serie de medidas que refuerzan la posición contractual y procesal del arrendatario, y que

siguiendo el propio orden del Real Decreto-Ley cabe sistematizar conforme a lo siguiente:

**Ámbito de Ley:** se mantiene la aplicación imperativa de las normas del Título II de la LAU para los arrendamientos de vivienda, dentro de las cuales las partes podrán establecer limitadamente sus propios pactos; e igualmente se mantiene el principio de aplicación supletoria de la ley a los contratos de arrendamiento de uso distinto de vivienda, cuya fuente primaria será la libre voluntad de las partes.

Ahora bien, para el caso de los arrendamientos de vivienda, se introduce una nueva categoría de arrendamientos excluidos o con un régimen especial, derivado de las características especiales de la vivienda objeto de alquiler: viviendas cuya superficie sea superior a 300 metros cuadrados, y arrendamientos de vivienda en los que la renta inicial en cómputo anual exceda de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional en cómputo anual y el arrendamiento corresponda a la totalidad de la vivienda. En estos supuestos, que pueden calificarse de arrendamientos con alto valor añadido, el régimen legal primario será la voluntad de las partes, siendo de aplicación el Título II de la Ley supletoria, y en segundo término, las normas generales del Código Civil.

**Viviendas de uso turístico:** por primera vez se aborda, aunque tímidamente, el reciente pero creciente fenómeno del alquiler de viviendas de uso turístico, de la que se da una definición precisa, suprimiendo la limitación de las que son comercializadas a través de canales de oferta turística, aunque remitiendo la misma a la normativa sectorial correspondiente. Estos alquileres quedan expresamente excluidos de la LAU, por lo que su regulación se determinará por la normativa sectorial, lo que adelanta ya un régimen de dispersión normativa en función de la regulación que cada Comunidad Autónoma decida implementar.

Eficacia frente a terceros: una de las modificaciones más importantes es la eliminación de la exigencia de inscripción de los arrendamientos en el Registro de la Propiedad para que los arrendamientos de vivienda surtan efectos frente a terceros, que como veremos pasan a ser oponibles frente a adquirentes, conservando los arrendatarios su derecho sin necesidad de inscripción.

“ UNA DE LAS MODIFICACIONES MÁS IMPORTANTES ES LA ELIMINACIÓN DE LA EXIGENCIA DE INSCRIPCIÓN DE LOS ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD PARA QUE SURTAN EFECTOS FRENTE A TERCEROS. ”



**Duración:** sin duda esta es una de las medidas de mayor impacto, en cuanto se amplían los plazos de cumplimiento obligatorio, introduciéndose además un régimen diferenciado para propietarios personas físicas y propietarios personas jurídicas, de forma que el plazo de cumplimiento obligatorio y prórroga legal queda configurado así:

- a. Arrendadores personas físicas: plazo de cumplimiento obligatorio: 5 años
- b. Arrendadores personas jurídicas (cualquiera que sea su forma): 7 años.

Se produce por tanto un notable incremento del plazo obligatorio en beneficio de los arrendatarios frente a los tres años que hasta la fecha imponía la legislación arrendaticia.

En cuanto a la prórroga tácita, se mantiene la prórroga tácita por anualidades hasta un máximo de tres años una vez cumplido el plazo mínimo de cumplimiento obligatorio, si bien se incrementan notablemente los plazos de preaviso para impedir dicha prórroga tácita, que pasan a ser de cuatro meses de antelación, en el caso del arrendador, o dos meses en el caso del arrendatario.

**Recuperación por el arrendador para necesidades personales:** se introduce una importante novedad en este aspecto respecto a la regulación anterior, ya que se establece que el derecho a extinguir el arrendamiento por necesidades personales del arrendador se podrá ejercitar una vez transcurrido el primer año de duración del contrato y siempre que, al tiempo de celebrar el contrato, se hubiese hecho constar de forma expresa la necesidad del arrendador de ocupar la vivienda arrendada antes del transcurso de los cinco años, para destinarla a vivienda permanente para sí mismo, familiar de primer grado, o cónyuge, en supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial.

Para ejercer dicha potestad, el arrendador deberá comunicar la restitución de la vivienda al arrendatario, especificando dichas necesidades propias o familiares, manteniéndose el plazo de preaviso de dos meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar por parte del arrendador. Igualmente se mantiene el plazo de tres meses para reponer al arrendatario si transcurrido dicho plazo no tiene lugar la ocupación, en cuyo caso el arrendatario podrá

optar entre: (i) ser repuesto en el uso y disfrute de la vivienda por un nuevo período obligatorio de hasta cinco años con indemnización por los daños causados, y manteniendo las mismas condiciones contractuales; o: (ii) ser indemnizado con una cantidad equivalente a una mensualidad por cada anualidad que quedara por cumplir hasta los 5 años.

**Enajenación de la vivienda arrendada:** como adelantábamos anteriormente, se produce aquí una de las modificaciones más importantes, ya que los arrendamientos pasan a ser plenamente oponibles a los adquirentes, ya sea por enajenación forzosa o voluntaria, sin necesidad de inscripción, por lo que los adquirentes se verán obligados a soportarlos.

Así, si durante los cinco primeros años, o siete años si el arrendador es una persona jurídica, el derecho del arrendador quedará resuelto por el ejercicio de un retracto convencional, sustitución fideicomisaria, enajenación forzosa derivada de ejecución hipotecaria, sentencia judicial, o ejercicio de una opción de compra; el arrendatario tendrá derecho a continuar en el arrendamiento hasta cumplir los cinco o siete años, respectivamente.

En contratos con una duración pactada mayor a los citados límites, si se produjera la resolución del derecho del arrendador por las circunstancias mencionadas pasados cinco o siete años de duración, se produciría la extinción del arrendamiento, a excepción de que el contrato hubiera accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad al derecho determinante de la resolución del derecho del arrendador. En este caso, continuará el contrato por la duración pactada.

En cuanto a las enajenaciones voluntarias se establece que el nuevo propietario de una vivienda arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador durante los cinco primeros años de vigencia del contrato, o siete años si el arrendador anterior fuese persona jurídica, aun cuando concurren en él los requisitos de adquirente de buena fe del artículo 34 de la Ley Hipotecaria (en adelante, LH), sin que se pueda alegar por tanto esta protección registral.

Si se hubiera pactado una duración superior a cinco años, o siete si el arrendador anterior fuese persona jurídica, el adquirente quedará subrogado por la totalidad de la duración

pactada; en este caso sí, a excepción de que cumpla con los requisitos del artículo 34 de la LH, por tanto, con un efecto limitado de la publicidad registral. En ese caso, el adquirente sólo deberá soportar el arrendamiento durante el tiempo que reste para cumplir con un plazo de cinco o siete años, respectivamente, debiendo el vendedor de la vivienda indemnizar al arrendatario con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir.

“ SE PRODUCE UN NOTABLE INCREMENTO DEL PLAZO OBLIGATORIO EN BENEFICIO DE LOS ARRENDATARIOS FRENTE A LOS TRES AÑOS QUE HASTA LA FECHA IMPONÍA LA LEGISLACIÓN ARRENDATICIA. ”



Cuando las partes hubiesen estipulado que la enajenación de la vivienda extinguirá el arrendamiento, el adquirente sólo deberá soportar el arrendamiento durante el tiempo que reste para el transcurso del plazo de cinco años, o siete años si el arrendador anterior fuese persona jurídica.

Por tanto, como se puede apreciar, estamos ante importantes modificaciones, que los propietarios deberán tener muy en cuenta por las limitaciones de disposición, y consiguiente desvalor para la propiedad, que estas medidas representan.

“ LOS ARRENDAMIENTOS PASAN A SER PLENAMENTE OPONIBLES A LOS ADQUIRENTES, YA SEA POR ENAJENACIÓN FORZOSA O VOLUNTARIA, SIN NECESIDAD DE INSCRIPCIÓN, POR LO QUE LOS ADQUIRENTES SE VERÁN OBLIGADOS A SOPORTARLOS. ”

**Fallecimiento del arrendatario:** el régimen de restitución al arrendador se completa con una nueva regulación para la extensión del arrendador en caso de fallecimiento, de forma que en arrendamientos cuya duración inicial sea superior a cinco años, o siete años si el arrendador es persona jurídica, las partes podrán pactar: (i) que no haya derecho de subrogación en caso de fallecimiento del arrendatario, cuando éste tenga lugar transcurridos los cinco primeros años de duración del arrendamiento, o los siete primeros años si el arrendador es persona jurídica; o: (ii) que el arrendamiento se extinga a los cinco años cuando el fallecimiento se hubiera producido con anterioridad, o a los siete años si el arrendador es persona jurídica.

Asimismo, se establece un especial régimen de protección para personas especialmente vulnerables, de forma que no se podrá pactar la renuncia al derecho de subrogación cuando las personas que pudieran ejercitar dicho derecho se encuentren en situación de especial necesidad y afecte a menores de edad, personas con discapacidad o mayores de 65 años.

**Revisión de renta:** otra novedad importante se establece en relación con la revisión de la renta, ya que se fija el límite a una revisión anual, que se hará en los términos acordados por las partes. Si no se establece nada en el contrato no habrá derecho de revisión, por lo que los propietarios deberán ser especialmente cuidadosos en este aspecto.

Si las partes no establecen un índice de referencia expresamente para la revisión, se aplicará por defecto el Índice de Garantía de Competitividad, y muy importante, se incluye un nuevo límite al incremento producido como consecuencia de la actualización anual de la renta, que en ningún caso podrá exceder del resultado de aplicar la variación porcentual experimentada por el Índice de Precios al Consumo (IPC) para todos los contratos de arrendamiento de vivienda.

**Elevación de la renta por mejoras:** la reforma mantiene el sistema actual, adaptándolo a los nuevos plazos de cumplimiento obligatorio, por lo que solamente en el caso de transcurridos cinco años de duración del contrato, o siete años si el arrendador es persona jurídica, el arrendador tendrá derecho, salvo pacto en contrario, a elevar la renta anual en la cuantía que resulte de aplicar al capital invertido en la mejora, el tipo de interés legal del dinero en el momento de la terminación de las obras



incrementado en tres puntos, sin que pueda exceder el aumento del veinte por ciento. Los porcentajes y bases de incremento no se han modificado.

La novedad del sistema consiste en la introducción de un nuevo mecanismo en virtud del cual, en cualquier momento desde el inicio de la vigencia del contrato de arrendamiento y previo acuerdo entre las partes, podrán realizarse obras de mejora en la vivienda arrendada e incrementarse la renta del contrato, sin que ello implique: (i) la interrupción del periodo de prórroga obligatoria establecido en el artículo 9 de la LAU; o: (ii) de la prórroga tácita a que se refiere el artículo 10.1; o: (iii) un nuevo inicio del cómputo. En todo caso, para que este supuesto sea de aplicación, el alcance de las obras de mejora deberá ir más allá del cumplimiento del deber de conservación por parte del arrendador al que se refiere el artículo 21 de la LAU.

**Gastos:** en materia de gastos se mantiene la regulación anterior, que permite a las partes pactar la repercusión al arrendatario -limitadamente- de los gastos generales, servicios, tributos, etc.; si bien se establece un matiz aplicable para los arrendadores personas jurídicas: en este caso, los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato deberán ser asumidos siempre por el arrendador persona jurídica y no repercutibles al arrendatario.

**Nuevos derechos de retracto a favor de la Administración:** una novedad importante es la introducción a favor de la Administración, de momento potestativa, del derecho a ejercer tanteos y retractos respecto a operaciones de venta conjunta de inmuebles, remitiéndose a la legislación sobre vivienda de cada comunidad autónoma, que podrá establecer en favor del órgano que designe la Administración competente dichos derechos.

**Fianza y garantías:** aunque con carácter general se mantiene la fianza obligatoria de un mes para arrendamientos de vivienda, y dos para arrendamientos de uso distinto de vivienda, se introduce una importante limitación al establecer una cuantía máxima para las garantías adicionales, de forma que las fianzas voluntarias o avales no podrán superar más dos mensualidades de renta para contratos de arrendamiento de vivienda que no superen los respectivos plazos de 5 y 7 años de

cumplimiento obligatorio, con la limitación al control del riesgo que esto supone.

## ASPECTOS PROCESALES

El RDL 7/2019 introduce algunas cuestiones procesales en materia de procedimientos de desahucio, inspirados por principios de política social, que tienden a proteger a los inquilinos en situación de especial vulnerabilidad, así como a dar certeza al procedimiento. Las principales novedades son las siguientes:

“ SE ESTABLECE UN ESPECIAL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PARA PERSONAS ESPECIALMENTE VULNERABLES, DE FORMA QUE NO SE PODRÁ PACTAR LA RENUNCIA AL DERECHO DE SUBROGACIÓN. ”



- En cuanto al procedimiento a seguir, se introduce la posibilidad de que determinadas cuestiones, antes reservadas al procedimiento ordinario, puedan tramitarse mediante un procedimiento verbal en función de la cuantía, con la agilización que ello supone.
- En relación con el procedimiento de desahucio, se exige que la resolución que acuerde el lanzamiento fije con precisión la hora y fecha exactas del lanzamiento, evitando así la angustia que, innecesariamente, añadía la incertidumbre a un proceso ya de por sí traumático.

“ SE EXIGE QUE LA RESOLUCIÓN QUE ACUERDE EL LANZAMIENTO FIJE CON PRECISIÓN LA HORA Y FECHA EXACTAS DEL LANZAMIENTO. ”

Se establece un mecanismo de coordinación obligatoria con la administración en materia de servicios sociales, de forma que en todos los casos de desahucio, se notificará a la administración correspondiente el desahucio para que puedan valorar la existencia de una situación de vulnerabilidad que obligue a adoptar medidas de tutela especiales.

- Si se apreciara una situación de especial vulnerabilidad, en tanto se adoptan las medidas de tutela que correspondan, se suspenderá el lanzamiento durante un plazo de un mes, cuando el arrendador sea persona física, o hasta tres meses, para arrendadores personas jurídicas.
- Finalmente, como medida de agilización de los procedimientos, se aclara que la demanda ejecutiva de desahucio no estará sometida al plazo de espera general de 20 días, sino que se regirá por su propias reglas, todo ello sin perjuicio de la obligatoriedad de realizar las notificaciones a los servicios sociales anteriormente indicadas, con los efectos que allí se indican.

## MODIFICACIONES EN EL ESTATUTO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Por su parte, el Título II del RDL 7/2019 introduce diversas modificaciones en el régimen de propiedad horizontal, aprovechando el Real Decreto para introducir ciertas modificaciones en el estatuto del propietario horizontal, tendentes a reforzar su protección y a regular, tímidamente, la convivencia entre propietarios residentes y propietarios arrendadores de uso turístico, reforzando a los primeros. Así:

**Obras de mejora de la accesibilidad:** se incrementa hasta el 10% del último presupuesto ordinario la cuantía del fondo de reserva de las comunidades de propietarios, y se establece la posibilidad de que tales recursos se destinen a la realización de las obras obligatorias de accesibilidad previstas en la Ley de Propiedad Horizontal en su artículo 10.

**Obras de accesibilidad universal:** se extiende la obligación de realizar tales obras a aquellos supuestos en los que las ayudas públicas a las que la comunidad de propietarios



pueda tener acceso alcancen el 75% del importe de las mismas.

**Viviendas de uso turístico:** se recoge una reforma del régimen de propiedad horizontal que incluye la mayoría cualificada necesaria de tres quintas partes del total de propietarios

que representen, a su vez, tres quintas partes de las cuotas de participación para que las comunidades de propietarios puedan limitar o condicionar el ejercicio de la actividad turística, para establecer cuotas especiales o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda, en el marco de la normativa sectorial correspondiente.

---

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

**(Adaptado al Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler)**

En ....., a ..... de ..... de .....

### REUNIDOS

**DE UNA PARTE D. /D<sup>a</sup>** ..... con DNI n<sup>o</sup> ..... mayor de edad, con domicilio en ..... de .....

**DE OTRA PARTE D./D<sup>a</sup>** ..... con DNI n<sup>o</sup> ..... mayor de edad, con domicilio en ..... de .....

### INTERVIENEN

**EL PRIMERO** en su propio nombre y representación, en adelante, el “**arrendador**”.

**[Texto alternativo en caso de que el arrendador sea persona jurídica:**

**EL PRIMERO**, en nombre y representación de la sociedad ....., con domicilio en C/ ..... n<sup>o</sup> ..... , ..... , ..... , .....- ..... (.....). Constituida por tiempo indefinido en virtud de escritura otorgada el ..... ante el Notario de ..... D. .... Consta inscrita en el Registro Mercantil de ....., al tomo ..... folio ....., sección ..... Hoja ..... Tiene NIF n<sup>o</sup> .....

Actúa en su condición de ....., en virtud de escritura pública de poder otorgada a su favor en ....., a ..... de ..... de ....., ante el Notario D. /D<sup>a</sup> ..... bajo el número ..... de su protocolo. ]

**EL SEGUNDO**, interviene también en su propio nombre y representación, en adelante el “**arrendatario**”

Conjuntamente, al arrendador y arrendatario, se les denominará las “**partes**” y de forma individual e indistintamente se les podrá denominar como la “**parte**”.

Reconociéndose ambas partes la capacidad legal necesaria para obligarse por el presente documento,

---

## EXPONEN

**I.-** Que el arrendador es propietario de la vivienda situada en ....., c/ ....., nº ....., que posee una superficie de ..... m<sup>2</sup>, y posee como anejos la/s plaza/s de aparcamiento nº ....., y el trastero nº ....., La vivienda y sus anejos poseen como número de referencia catastral el ..... y se halla inscrita en el Registro de la Propiedad nº ....., al Tomo ....., Folio, ....., finca número ..... (en adelante, la “**vivienda**”)

Se acompaña, como **Anexo I**, nota simple registral de la Vivienda, y como **Anexo II** copia del certificado de eficiencia energética.

**II.-** Que el arrendatario está interesado en arrendar la vivienda y, por su parte, el arrendador está interesado en ceder el uso de la misma a favor del arrendatario, para lo cual han llegado acuerdo para celebrar el presente contrato de arrendamiento de vivienda (en adelante, “**contrato de arrendamiento**” o, simplemente, el “**contrato**”), de conformidad con las siguientes

## CLÁUSULAS

### PRIMERA.- OBJETO

El arrendador, por el presente contrato, cede en arrendamiento al arrendatario, que la acepta, la vivienda descrita en el Expositivo I anterior, junto con los enseres que se relacionan en el inventario que se acompaña como **Anexo III**.

### SEGUNDA.- DESTINO

La vivienda se destinará por el arrendatario a satisfacer su necesidad permanente de vivienda y no podrá darle otro destino distinto al indicado, si para ello no cuenta con la autorización escrita del arrendador, ni dedicarlo en todo o en parte a profesión, oficio o cualquiera otra actividad.

### TERCERA.- RÉGIMEN JURÍDICO

El presente contrato de arrendamiento se rige por lo dispuesto en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos modificada por Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler (en adelante, “**LAU**”), en las cláusulas contenidas en el presente contrato por la voluntad de las partes, en todo lo que no contradiga a la LAU y, con carácter supletorio, en lo dispuesto en el Código Civil.

### CUARTA.- DURACIÓN

El contrato de arrendamiento tendrá una duración de ..... año/s. Llegado el día de vencimiento del contrato éste se prorrogará obligatoriamente para el arrendador, por plazos anuales, hasta un máximo de CINCO (5) años, salvo que, el Arrendatario preavise al arrendador con treinta días de antelación a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, su voluntad de no renovarlo.

*[**Texto alternativo en caso que el arrendador sea persona jurídica (en adelante “T.A.”):** El contrato de arrendamiento tendrá una duración de ..... año/s. Llegado el día de vencimiento del contrato éste se prorrogará obligatoriamente para el arrendador, por plazos anuales, hasta un máximo de SIETE (7) años, salvo que, el arrendatario preavise al arrendador con treinta (30) días de antelación a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, su voluntad de no renovarlo.]*

---

Si llegada la fecha de vencimiento del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos el plazo mínimo de cinco (5) [**T.A siete (7)**], años sin que las partes hayan notificado a la otra con, al menos, cuatro meses de antelación a aquella fecha, en el caso de arrendador, o dos meses de antelación en el caso del arrendatario, su voluntad de no renovar el contrato de arrendamiento, éste se prorrogará tácita y obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de TRES (3) años.

#### **QUINTA.- RENTA**

Como renta mensual se pacta la cantidad de ..... EUROS (..... €) (en adelante, la “**renta**”) que serán pagados por el arrendatario dentro de los ..... primeros días de cada mes. La renta se abonará en la siguiente cuenta corriente facilitada por el Arrendador nº ..... de la entidad .....

El no abono de una mensualidad facultará al arrendador para resolver el presente contrato de arrendamiento.

#### **SEXTA.- ACTUALIZACION**

Transcurrido el primer año de vigencia del presente contrato de arrendamiento y en caso prorrogas del mismo, la renta pactada será actualizada anualmente aplicándole el Índice General de Precios al Consumo, de conformidad con el procedimiento recogido a tal efecto en la LAU (en adelante, la “**renta actualizada**”).

La renta actualizada será exigible al arrendatario a partir del mes siguiente a aquel en que el Arrendador se lo notifique por escrito, expresando el porcentaje de alteración aplicado, siendo válida la notificación hecha por nota en el recibo de la mensualidad precedente.

Dicha actualización de la renta, igualmente, podrá ser exigida expresamente por parte del Arrendatario al arrendador.

#### **SEPTIMA.- ESTADO DE LA FINCA**

Declara el arrendatario que recibe la vivienda y todos sus servicios en perfecto estado de conservación y funcionamiento, obligándose a devolverlos al finalizar el contrato en las mismas condiciones en que los recibe, siendo de cuenta del arrendatario el coste de tales servicios como energía eléctrica, gas, agua, butano, etc.

#### **OCTAVA.- OBRAS**

El arrendatario no podrá realizar, sin el consentimiento del arrendador, obras que modifiquen la configuración de la vivienda, o que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad de la misma. Esta prohibición se extiende al trastero y al garaje vinculados a la vivienda.

#### **NOVENA.- INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES**

El incumplimiento de las obligaciones que resulten del presente contrato, facultará a la parte que cumpla los suyos, a exigir a la otra su cumplimiento, o, a su elección, la resolución del contrato, que también podrá resolver el arrendador por incumplimiento de las prohibiciones siguientes: la cesión o subarriendo de la vivienda sin consentimiento del arrendador, darle un destino distinto al pactado en el contrato; la realización de obras no consentidas; ejercitar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas o el impago de la renta.

---

## DECIMA.- FIANZA

En cumplimiento de las previsiones del artículo 36 de la LAU, el arrendatario entrega en este acto al arrendador, en concepto de fianza legal, y mediante transferencia bancaria, ..... (.....-€), equivalente a un (1) mes de renta, a los que el arrendador dará el destino legalmente previsto (la “**fianza legal**”). La citada fianza legal se actualizará de acuerdo con las previsiones del referido artículo de la LAU, dentro de los CINCO (5) primeros años de duración del contrato, [**7. A. SIETE (7)**], fianza no estará sujeta a actualización. Pero cada vez que el arrendamiento se prorrogue, el arrendador podrá exigir que la fianza sea incrementada, o el arrendatario que disminuya, hasta hacerse igual a una o dos mensualidades de la renta vigente, según proceda, al tiempo de la prórroga.

El arrendatario entrega en este acto la cantidad de dos (2) mensualidades de renta, en concepto de garantía adicional. Como Anexo IV y Anexo V se acompañan copias de sendas transferencias bancarias en concepto de fianza legal y garantía adicional.

## UNDECIMA.- DOMICILIO A EFECTOS DE NOTIFICACIONES

Respecto de las posibles controversias que pudieran derivarse de este contrato de arrendamiento las partes designan los siguientes domicilios a efectos de notificaciones entre ellas:

### Para el arrendador

Calle ..... , de ..... (.....).

### Para el Arrendatario

En el de la vivienda objeto del presente contrato de arrendamiento.

## DUODECIMA.- FUERO

Ambas partes con renuncia expresa a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles, se somete expresamente para la resolución de cuantos conflictos y litigios que pudieran derivarse de la interpretación y aplicación del presente contrato a la Jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de la ciudad de .....

Y para que así conste firmamos el presente contrato por duplicado a un solo efecto en el lugar y fecha al principio indicado.

EL ARRENDADOR

EL ARRENDATARIO

## CONCLUSIONES

Como se puede apreciar, la reforma operada por el Real Decreto afecta a aspectos esenciales y críticos de la regulación en materia del alquiler, que si bien no son extensos en número, sí lo son en los aspectos sustantivos y nucleares del régimen de regulación legal del alquiler en España, reforzando notablemente la posición que hasta el momento tenía el arrendatario frente al propietario, que no sale particularmente favorecido en la reforma en su posición, sin que se hayan resuelto los problemas reales que ayudarían a dinamizar definitivamente el mercado del alquiler.

La realidad y eficacia de estas medidas se apreciará, no lejos en el tiempo, una en caso de que se produzca su convalidación, verdadera prueba de fuego que permitirá comprobar si el resultado es el esperado o conduce a un efecto no deseado, eso sí, pavimentado supuestamente sobre algunas buenas intenciones.

