

**MODIFICACION DE LA LAU**  
(R. DECRETO LEY 21/2018 DE 14 DICIEMBRE. BOE 18/12/18)

**BREVISIMA NOTA URGENTE**

Hoy miércoles, 19 de diciembre 2018, ha entrado en vigor la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos, contenida en el Real Decreto Ley 21/2018.

De forma esquemática las modificaciones son las siguientes.-

1. **Uso turístico.** Se mantiene la exclusión de la LAU de los arrendamientos de viviendas para uso turístico.
2. **Duración de los contratos:**
  - a. Se amplía a **5 años** la duración mínima –de obligado cumplimiento para el arrendador- de los contratos de arriendo de vivienda, cuando **el arrendador sea persona física.**
  - b. Se amplía a **7 años** la duración mínima –de obligado cumplimiento para el arrendador- de los contratos de arriendo de vivienda, cuando **el arrendador sea persona jurídica.**
3. **Prórroga de los contratos.** Se **amplía a 3 años** el plazo de la, o las sucesivas prórrogas, de los contratos que no hayan sido resueltos formalmente a su vencimiento convencional (notificación-preaviso con 30 días de antelación).
4. **Revisión de la Renta (IPC).** **Solo procede si se ha pactado expresamente** en el contrato.
5. **Repercusión obras.** Se posdata la posibilidad de repercusión a los nuevos periodos de duración mínimos de 5 ó 7 años. Se prevé la repercusión en base a la imputación realizada por la Comunidad de Propietarios a la vivienda (aplicación de LPH).
6. **Gastos gestión y de formalización contrato.** Por defecto, **a cargo del Arrendador cuando éste sea persona jurídica.** Solo podrán ser a cargo de arrendatario cuando la gestión haya sido promovida por el mismo futuro inquilino.
7. **Fianza adicional.** Importe máximo equivalente a **dos mensualidades.**
8. **Exención ITP contratos arriendo.** El RD-L aprovecha para declarar la exención de ITP de los arrendamientos de vivienda para uso estable y permanente.

Barcelona, 19 diciembre 2018

