

INTRODUCCIÓN: EL ALQUILER DE VIVIENDA

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO O ALQUILER DE VIVIENDAS

El contrato de arrendamiento de vivienda es aquel en que el arrendador cede el uso y disfrute de una vivienda para uso habitual y permanente, por un tiempo determinado y a cambio de una renta.

Este concepto también se aplica al mobiliario, los trasteros, las plazas de garaje y cualquier otra dependencia, espacio o servicio accesorio a la finca arrendada.

Estos contratos de arrendamiento de viviendas destinadas a residencia habitual y permanente se regulan por la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos y son sobre los que versa esta guía.

Las viviendas de temporada, las de carácter profesional o comercial, las viviendas universitarias, las militares, etc. tienen características propias y no son objeto de la presente guía.

FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Si bien no es obligatorio, el contrato de arrendamiento se formalizará por ESCRITO si así lo desea alguna de las partes.

El modelo de contrato puede ser el que viene en los impresos del PROGRAMA DE FOMENTO DE ALQUILER GARANTIZADO. Se trata de un impreso de papel en el que constan los datos básicos de un contrato de arrendamiento y se redactan a instancia del cliente y con el asesoramiento de especialistas, las cláusulas especiales que quieran introducir las partes para cada caso concreto. Cabe recordar que es necesario tras la firma del contrato de arrendamiento liquidar el ITP y AJD (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados) en la Oficina Tributaria de la Comunidad Autónoma.

CONTENIDO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

- Identidad de los contratantes.
 - **Arrendador**- Quién cede el uso de la vivienda.
 - **Arrendatario**- Quien adquiere el uso de la vivienda.
- Identificación de la finca arrendada.
- Duración pactada.
- Renta inicial del contrato.
- Las demás cláusulas que las partes hubieran acordado.

DURACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

La ley establece que la duración inicial del contrato será la que libremente se pacte.

En los contratos de duración inferior a cinco años el arrendatario tendrá derecho a prorrogar anualmente el contrato hasta que se cumplan los cinco años, pudiendo desistir de la prórroga, para lo cual deberá notificarlo con al menos un mes de antelación.

Excepción al sistema de prórrogas. La duración del contrato puede ser menor en el caso de que el arrendador necesite ocupar la vivienda arrendada antes del transcurso de cinco años para destinarla a vivienda permanente para sí, siempre que esta necesidad haya sido conocida al tiempo de la celebración del contrato y conste expresamente en él.

En este caso, el arrendador debe ocupar la vivienda en el plazo de 3 meses desde la extinción del contrato.

Los contratos de plazo indeterminado o en los que no se establezca plazo se consideran celebrados por un año y también se aplican las prórrogas anuales hasta los cinco años.

Prórroga Tácita. Cuando transcurrido un mínimo de cinco años, a la fecha de vencimiento ninguna de las partes notifica a la otra, con un mes de antelación, su voluntad de no renovar el contrato, éste se continua prorrogando por plazos anuales hasta un máximo de tres años, siendo el arrendatario el único que puede desistir de la prórroga con un mes de antelación a la fecha de término de cada plazo anual.

En los contratos de plazo superior a cinco años el arrendatario sólo podrá desistir del contrato siempre que hubiere durado como mínimo cinco años y dé un preaviso de dos meses de antelación.

FIANZA

La Ley fija la obligatoriedad de establecer una fianza, que será una cantidad en efectivo equivalente a una mensualidad de la renta, susceptible de actualización.

El arrendador queda obligado a depositar la fianza en el Organismo Oficial correspondiente hasta la extinción del contrato. Si hubiese transcurrido un mes desde la finalización del contrato y el organismo competente no hubiera efectuado la devolución de la fianza, ésta devengará el interés legal correspondiente.

En todo caso, además de la fianza en metálico se podrán pactar otro tipo de garantías: aval bancario, aval personal, seguros, hipotecas, etc.

RENTA

- Es el precio que paga el arrendatario por el uso de la vivienda.
- La renta será la que libremente se acuerde. Si se alquilan viviendas de protección pública, la renta viene tasada por la Administración.
- El pago de la renta será mensual y se pagará en los 7 primeros días del mes, salvo que se pacte otra cosa.
- El pago se efectuará en metálico y en la vivienda alquilada, salvo que se acuerde una forma y lugar de pago diferente.
- El arrendador está obligado a entregar recibo del pago. También podrá el arrendatario utilizar otros procedimientos (transferencia, ingreso en cuenta, etc) que acrediten el cumplimiento de la obligación del pago. En el recibo debe figurar el desglose de las cantidades abonadas por los distintos conceptos (renta, comunidad de propietarios, IBI, fianza, etc).
- El arrendador no podrá exigir el pago anticipado de más de una mensualidad de la renta.

ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA

Durante los 5 primeros años, se podrá actualizar la renta anualmente en función de la variación porcentual del IPC (Índice de Precios al Consumo).

A partir del sexto año la actualización de la renta será la que libremente hayan pactado las partes. En ausencia de pacto se aplicará la variación porcentual del IPC.

La renta actualizada se exigirá al arrendatario a partir del mes siguiente a aquel en que sea notificado por escrito por el arrendador. Será válida la notificación efectuada por nota en el recibo de la mensualidad anterior a la actualización.

MEJORAS QUE PUEDEN ELEVAR LA RENTA

El arrendador que transcurrido 5 años de duración del contrato hubiera realizado obras de mejora tendrá derecho a elevar la renta, teniendo en cuenta determinadas condiciones y circunstancias, salvo pacto en contrario.

En todo caso la elevación se producirá en el mes siguiente a aquel en que finalicen las obras. Para ello, el arrendador debe notificar por escrito al arrendatario la cuantía del incremento y los cálculos que han determinado dicha cuantía. Además deberá acompañar a la notificación las copias de los documentos que indiquen el coste de las obras realizadas.

GASTOS GENERALES Y SERVICIOS INDIVIDUALES

GASTOS GENERALES

Las partes podrán pactar que los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, los servicios, tributos, cargas y responsabilidades que correspondan a la vivienda arrendada sean a cargo del arrendatario.

Para que este pacto sea válido se deberá hacer constar por escrito, determinándose el importe anual de los gastos a la fecha del contrato.

Durante los 5 primeros años la suma que el arrendatario debe pagar por los gastos generales con excepción de los tributos se podrá incrementar anualmente, si bien el incremento anual no podrá ser superior al doble de aquel en que pueda incrementarse la renta aplicándole el IPC.

GASTOS POR SERVICIOS

Deben individualizarse mediante aparatos contadores (luz, teléfono, agua, gas...), y serán por cuenta del arrendatario.

Tanto los gastos generales como los gastos individuales se acreditarán mediante recibo de pago facilitado por el arrendador.

OBRAS EN LA VIVIENDA ARRENDADA

OBRAS DEL ARRENDADOR

obras de conservación

El arrendador está obligado a realizar todas las reparaciones necesarias para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad siempre que el deterioro no sea imputable al arrendatario.

- Estas obras no dan derecho a elevar la renta.
- El arrendatario debe poner en conocimiento del arrendador la necesidad de reparación en el plazo más breve posible.
- El arrendatario podrá realizar las que sean urgentes para evitar un daño inminente o incomodidad grave y exigir su importe inmediato al arrendador.
- Si la obra no pudiera esperar hasta el final del contrato, el arrendatario debe soportarla.

- Si la obra dura más de 20 días se debe disminuir la renta al arrendatario.
- El desgaste por el uso ordinario de la vivienda, es decir, pequeñas reparaciones, serán a cargo del arrendatario (Ejemplos bombillas, grifos, llaves de la luz, persianas, etc).

obras de mejora

- El arrendatario está obligado a soportarlas si no se pueden demorar hasta la finalización del contrato.
- El arrendador debe notificar la obra por escrito al arrendatario, con las siguientes condiciones:
 - Notificación con al menos tres meses de antelación.
 - Indicación de la naturaleza de la obra, fecha de comienzo, duración y coste previsto.
- El arrendatario tiene un mes desde la notificación para desistir del contrato si las obras afectan de forma relevante al uso y disfrute de la vivienda arrendada.
- Si el arrendatario desiste el arrendador no podrá comenzar las obras mientras no transcurran dos meses desde el desistimiento.
- El arrendatario tiene derecho a una reducción de la renta y, si se da el caso, a una indemnización.

OBRAS DEL ARRENDATARIO

El arrendatario necesitará de consentimiento escrito del arrendador para realizar las siguientes obras:

- Obras que modifiquen la configuración de la vivienda o sus accesorios.
- Obras que supongan una disminución en la estabilidad o seguridad de la vivienda.

Si el arrendatario realiza las obras sin consentimiento, podrá el arrendador:

- Resolver el contrato.
- Esperar a que concluya el tiempo previsto para la finalización del contrato y exigir al arrendatario que reponga las cosas al estado anterior (esta medida se exigirá de forma inmediata si la obra supone una disminución de la estabilidad y seguridad) o conservar la obra efectuada, sin que el arrendatario tenga derecho a que se le abone el coste de la obra.

El arrendatario, su cónyuge o persona que conviva con él en similar relación de afectividad podrá realizar las obras necesarias para adecuar la vivienda a su condición de minusválido. La situación y grado de minusvalía deben ser certificados por el Organismo o Administración pública competente.

DESISTIMIENTO POR PARTE DE ARRENDATARIO

En contratos de duración pactada superior a cinco años el arrendatario podrá desistir cuando el contrato hubiera durado al menos cinco años y haya dado un preaviso con dos meses de antelación al arrendador.

En contratos de duración de hasta cinco años la LAU no menciona nada pero el Código Civil establece que el incumplimiento de lo pactado dará lugar a que el arrendador pueda instar su cumplimiento o resolver el contrato con indemnización de daños y perjuicios.

En este sentido, es habitual pactar en el contrato de arrendamiento una indemnización para el caso de desistimiento por parte del arrendatario (3).

Aún cuando el arrendatario manifieste su voluntad de no renovar el contrato o de desistir de él, o cuando abandone la vivienda sin manifestar su voluntad, el cónyuge que conviviera con él o la persona que conviva con análoga relación de afectividad en ese momento, podrá continuar con el arrendamiento notificándolo al arrendador.

Si existen obras de conservación u obras que hacen inhabitable la vivienda el arrendatario puede optar por desistir del contrato.

SUSPENSIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

La suspensión del contrato supone la paralización del plazo del mismo y de la obligación de pago de la renta.

Son causas de suspensión del contrato:

- Obras de conservación.
- Obras que hacen inhabitable la vivienda y que son ordenadas por la autoridad competente.

La suspensión se mantendrá hasta la finalización de las obras.

RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En caso de incumplimiento de las obligaciones del contrato, la parte que lo hubiera cumplido tendrá derecho a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato.

Causas de resolución del contrato por el arrendador:

- Falta de pago de la renta, o de cualquiera de las cantidades asumidas por el arrendatario.
- Falta de pago de la fianza o su actualización.
- Subarriendo o cesión in consentidos.
- La realización por parte del arrendatario de obras en la finca no consentidas por el arrendador.
- Daños causados por el arrendatario en la finca.
- Que se realicen en la vivienda actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas, etc.
- Que la vivienda no se destine a vivienda habitual y permanente del arrendatario.
- Casos en los que el contrato se resuelve por resolverse el derecho del arrendador.

El arrendatario podrá resolver el contrato si el arrendador se negase a realizar las reparaciones necesarias para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad para que sirva para su uso.

También podrá resolver cuando el arrendador no facilite el goce y uso pacífico de la vivienda, perturbando de hecho o de derecho al arrendatario en la utilización de la vivienda.

OTRAS SITUACIONES EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO

ENAJENACIÓN DE LA VIVIENDA ARRENDADA

El que adquiere una vivienda arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador. El arrendatario podrá permanecer en el arrendamiento al menos 5 años o incluso más, dependiendo de las circunstancias.

En caso de venta de la vivienda arrendada, el arrendatario tendrá derecho de adquisición preferente sobre dicha vivienda, con arreglo a determinadas condiciones (derecho de tanteo y de retracto).

El vendedor (propietario) de una vivienda arrendada deberá acreditar que ha realizado las notificaciones exigidas al arrendatario con el fin de que éste pueda ejercitar el derecho de adquisición preferente, como condición para inscribir en el Registro de la Propiedad el título de venta.

El vendedor de una vivienda arrendada, para inscribir la venta, deberá expresarlo así en la escritura, bajo pena de falsedad en documento público. La renuncia por el arrendatario a los derechos de tanteo y retracto (derechos de adquisición preferente) no es válida, aunque aparezca en el contrato, salvo en alquileres de duración superior a cinco años.

¿En qué consiste el derecho de tanteo?

Es la facultad que tiene el inquilino de adquirir la vivienda, en el caso de que el propietario tenga intención de venderla.

Para poder ejercitar este derecho es necesario que el propietario haya comunicado fehacientemente la decisión de vender dicha vivienda, el precio y las demás condiciones esenciales de la transmisión.

Esta decisión de venta por parte del propietario ha de ser un proyecto de venta definitivo, y no quedarse en una mera intención o promesa de venta.

El inquilino tiene de plazo para ejercitar este derecho 30 días naturales desde el día siguiente a la comunicación realizada por el propietario.

Los efectos de la notificación caducan a los 180 días naturales siguientes a la misma, pudiendo el propietario, tras este periodo, iniciar de nuevo la propuesta de venta.

¿En qué consiste el derecho de retracto?

Si el propietario hubiera vendido la vivienda, y no hubiera puesto en conocimiento del inquilino la propuesta de venta de la vivienda, o esta comunicación hubiera sido incompleta, con omisión de las condiciones esenciales de dicha transmisión, así como resultare inferior el precio efectivo de la compraventa o menos onerosas las condiciones esenciales a las notificadas al inquilino, éste tiene el derecho de adquirir la vivienda del comprador, reembolsando el mismo precio de la venta y los gastos necesarios y útiles hechos en la casa vendida.

Para ejercitar este derecho el inquilino tiene de plazo 30 días desde la notificación que el nuevo adquirente de la vivienda ha de hacer al inquilino reflejando las condiciones esenciales en las que se efectuó la compraventa, pasados los cuales caducará este derecho.

El ejercicio de estos derechos por parte del inquilino tiene una serie de límites. Uno de ellos es el caso de que la vivienda arrendada perteneciera también a otro propietario, es decir un condueño, éste tendrá entonces preferencia para ejercitar estos derechos.

Otro ejemplo es el caso de que el propietario hubiera establecido con otra persona un pacto en virtud del cual se concede la opción a adquirir la vivienda en un plazo máximo de cinco años, debiendo tal pacto estar inscrito en el Registro de la propiedad al tiempo de celebrarse el contrato de arrendamiento.

¿Cuándo no existe derecho de adquisición preferente?

No existe ese derecho cuando el propietario vende la finca arrendada juntamente con el resto de las viviendas y locales de su propiedad que formen parte del mismo edificio.

Tampoco existe cuando se vendan por distintos propietarios a un mismo comprador la totalidad de las viviendas y locales de un edificio.

Cabe también la posibilidad de que el inquilino renuncie expresamente en el contrato al derecho de adquisición preferente, pero únicamente cuando se trata de arrendamientos por plazo superior a cinco años.

SUBROGACIÓN

Es la situación jurídica en la cual una persona adquiere los derechos y obligaciones de otra.

La subrogación en vida del arrendatario se podrá dar en los casos de separación judicial, divorcio o nulidad matrimonial del arrendatario, cuando su cónyuge decida continuar en el uso de la vivienda arrendada y así se contemple en resolución judicial.

Requisitos:

- El cónyuge debe comunicar al arrendador en un plazo de dos meses desde que le fue notificada la resolución judicial su voluntad de seguir con el arrendamiento.
- La notificación al arrendador debe ir acompañada por copia de la resolución judicial o parte de la de la misma que haga referencia a la vivienda.

La subrogación en caso de muerte del arrendatario

En los contratos con un plazo de duración de cinco años, corresponderá por orden de prelación:

- Al cónyuge del arrendatario.
- La persona que conviva con el arrendatario de forma permanente en análoga relación de afectividad a la del cónyuge.
- Los padres mayores de setenta años.
- Los descendientes del arrendatario sujetos a su patria potestad o tutela (preferencia el más próximo en grado).
- Los ascendientes del arrendatario (preferencia el más próximo en grado).
- Los hermanos del arrendatario
- Las personas distintas a las anteriores parientes del arrendatario hasta un tercer grado colateral que sufran una minusvalía igual o superior al 65 %.

En todo caso, todas estas personas deberán haber convivido con el arrendatario durante los dos años anteriores a su fallecimiento. Si no existiera ninguna de estas personas el arrendamiento quedará extinguido.

Los casos de igualdad se resuelven a favor de quien tuviera alguna de las siguientes circunstancias por el siguiente orden:

- Una minusvalía igual o superior al 65 %.
- Mayores cargas familiares.
- Descendiente de menor edad, ascendiente de mayor edad o el hermano más joven.

Requisitos para subrogarse

Notificación al arrendador por escrito:

Hecho del fallecimiento.

- Certificado registral de defunción.
- Identidad del subrogado.
- Indicación del parentesco con el arrendatario.
- Prueba de que cumple los requisitos legales.

Se dispone de un plazo de 3 meses para notificar el fallecimiento.

La renuncia a subrogarse debe manifestarse por escrito al arrendador en el plazo de un mes desde el fallecimiento.

Todos los que no manifiesten su renuncia quedarán solidariamente obligados al pago de la renta de los tres meses de los que se dispone para notificar al arrendador el fallecimiento.

En los contratos con un plazo de duración superior a los cinco años las partes podrán pactar que no haya derecho de subrogación en caso de fallecimiento del arrendatario, cuando se den determinadas circunstancias.

LA CESION Y EL SUBARRIENDO

LA CESIÓN

Es la situación jurídica en la cual el arrendatario o persona que cede un determinado bien o derecho desaparece de la relación contractual, ocupando su lugar un tercero llamado cesionario, con el cual el arrendador mantendrá las relaciones jurídicas derivadas del contrato de arrendamiento.

Se requiere:

- Que la cesión como tal sea gratuita, lo cual no impide que exista una renta en el contrato que ha de pagar el cesionario.
- Que haya consentimiento escrito por parte del arrendador. No se requiere que sea previo pero, si una vez notificada fehacientemente al arrendador, éste no la consiente, se resolverá el contrato.

EL SUBARRIENDO

Es la situación o relación jurídica en la cual el arrendatario establece una relación contractual con un tercero subarrendatario

Se requiere:

- Consentimiento escrito previo del arrendador.
- El subarrendamiento sólo podrá ser parcial.
- El derecho del subarrendatario se extinguirá, en todo caso, cuando lo haga el del arrendatario que subarrendó.
- El precio del subarriendo no podrá exceder, en ningún caso, del que corresponda al arrendamiento.

NOTA. BOE fecha 24 de noviembre de 2009 la **Ley de Medidas de Fomento y Agilización Procesal del Alquiler y de la Eficiencia Energética de los Edificios**.

Esta Ley introduce esencialmente una serie de reformas en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en lo relativo a los procesos de desahucio por falta de pago y expiración del plazo legal o contractual. La justificación del proyecto viene dada por la necesidad de fortalecer la seguridad jurídica del arrendador y tratar de fomentar de este modo el arrendamiento.

Cabe señalar que en lo que respecta a la legislación arrendaticia tan sólo se reforma el **art. 9.3 LAU 1994**, según la cual se podrá pactar, en el momento de la celebración del contrato, que no procederá la prórroga obligatoria de los cinco años, cuando exista necesidad del arrendador de ocupar la vivienda arrendada para sí **o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de divorcio o nulidad matrimonial**, manteniéndose las indemnizaciones ya previstas para el caso de incumplimiento de dicha necesidad.

Respecto a las **reformas procesales**, son básicamente las siguientes:

- En caso de enervación de la acción por pago de los alquileres antes de la celebración del juicio, se condenará en costas al arrendatario, salvo que no se hubiesen cobrado por causas imputables al arrendador (*mora accipiendí*). Art. 22.5 LEC.
- El beneficio de justicia gratuita deberá solicitarse dentro de los **tres días** siguientes a la notificación de la demanda. Si se solicita con posterioridad, **no se suspenderá** la celebración del juicio. Art. 33.4 LEC.

- Si las partes no han señalado en el contrato de arrendamiento un domicilio para notificaciones, se entenderá en el procedimiento de desahucio que el domicilio **es la vivienda o local arrendado** a todos los efectos. Si no fuera hallado el arrendatario en él, y no hubiera éste facilitado al arrendador otro domicilio distinto, se procederá directamente a su citación mediante el **tablón de anuncios** de la Oficina Judicial. Arts. 155.3 y 164 LEC.
- La condena al pago de los alquileres incluirá también las rentas debidas que se devenguen con posterioridad a la demanda **hasta la recuperación de la posesión**, a razón del importe de la última mensualidad reclamada. Art. 220 LEC.
- Las reclamaciones de alquileres siempre se tramitarán por el **procedimiento verbal**. Si se reclamaran alquileres por el procedimiento monitorio y hubiera oposición del arrendatario, el proceso se resolverá también definitivamente por los trámites del **juicio verbal**, cualquiera que fuera el importe de la deuda reclamada. Arts. 249.1.º.6 y 250.1.º.1 LEC.
- La cuantía procesal de los juicios arrendaticios será **una anualidad** de renta. En los supuestos de acumulación en un mismo proceso de las acciones de desahucio por falta de pago o expiración de plazo y de reclamación de rentas debidas, la cuantía procesal será la de la acción de mayor valor (no la acumulación de ambas). Arts. 251.9.º y 252.2 LEC.
- La acumulación de acciones también podrá llevarse a cabo respecto a los desahucios por expiración del plazo (no sólo por falta de pago) y de reclamación de rentas, pudiendo dirigirse también la demanda contra el posible avalista o fiador solidario del arrendatario **si previamente** ha sido requerido de pago y no se hubiera satisfecho. Art. 438.3 LEC.
- En la demanda de desahucio, el demandante podrá anunciar al demandado-arrendatario el compromiso de condonar la deuda, condicionándolo al desalojo voluntario de la finca en un plazo no inferior a **15 días** (anteriormente era un mes). El demandado deberá manifestar en el plazo de cinco días si acepta el requerimiento, y si acepta, se considerará un allanamiento a la demanda. En este caso, y para el supuesto de que el demandado no cumpliera el desalojo voluntario en el plazo anterior, se fijará subsidiariamente una fecha para realizar el lanzamiento, que no será superior a 15 días desde la finalización del plazo anterior. Arts. 437.3 y 440.3 LEC.
- Para la ejecución directa del lanzamiento en un proceso de desahucio en la fecha señalada en la sentencia o en la propia citación, será suficiente la solicitud del demandante sin ningún otro trámite, **no siendo precisa** la verificación del plazo de espera legal de 20 días desde la notificación de la sentencia. Art. 549.3 y 4 LEC