

Arrendamiento de viviendas

¿QUÉ SE CONSIDERA COMO ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS?

En la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos se hace una división entre el arrendamiento de viviendas, que es aquél dedicado a satisfacer la necesidad de vivienda permanente durante el año, y el arrendamiento para otros usos distintos a vivienda (comercios, despachos, alquiler de temporada, etc.).

*El **arrendamiento de vivienda** es aquel que se efectúa para ser utilizada la vivienda como tal durante todo el año, por el arrendatario y familiares, siendo su vivienda permanente.*

Además, en la Ley se distingue entre viviendas no suntuarias y viviendas suntuarias, siendo las condiciones de aplicación distintas para cada una de ellas.

Las **viviendas no suntuarias** son aquéllas cuya superficie no supera los 300 m² y la renta inicial no supera 5,5 veces el salario mínimo interprofesional.

En este tipo de viviendas la duración del contrato será libre, pudiéndose prorrogar hasta cinco años, a voluntad del arrendatario, sin que el arrendador pueda evitarlo. Hay que hacer la salvedad de que si en el contrato se mencionase la necesidad de ocupar la vivienda en una fecha determinada, no se aplicará la prórroga forzosa, siempre que se cumplan las condiciones acordadas para uso del propietario como vivienda.

Cuando las **viviendas sean suntuarias**, las condiciones del arrendamiento serán las que marquen las partes en el correspondiente contrato.

La consideración de arrendamiento de vivienda es importante, dado que supone una serie de obligaciones de las partes que son distintas a las de los otros contratos de arrendamiento, destacando el derecho del inquilino a permanecer durante cinco años en el inmueble.

La normativa sobre arrendamiento de vivienda se aplicará cuando la vivienda alquilada se utilice de forma permanente y no por períodos esporádicos.

DURACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Existe obligación de prorrogar el contrato por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de cinco años, siempre que el inquilino lo exija.

Si cuando celebramos el contrato se hace constar en el mismo, de forma expresa, la necesidad para el arrendador de ocupar la vivienda arrendada antes del transcurso de los cinco años para destinarla a vivienda permanente para sí, no será obligatoria la prórroga forzosa. El arrendador deberá ocupar la vivienda en un período de tres meses desde la fecha

indicada de utilización. Si no la ocupara, deberá reponer la vivienda al arrendatario, abonándole una indemnización por los gastos producidos.

El cómputo del plazo comienza a contar desde la fecha del contrato o desde la puesta del inmueble a disposición del arrendatario, si ésta fuese posterior.

Si **finalizado el plazo de los cinco años** ninguna de las partes notifica a la otra, al menos con un mes de antelación, su voluntad de no renovarlo, se **prorroga obligatoriamente** por plazos anuales hasta un plazo de tres años más, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato.

Una vez finalizado el plazo inicial del contrato (cinco años) y sus prórrogas (tres años), si el arrendatario continúa usando la vivienda arrendada durante 15 días con consentimiento del arrendador, se entiende que hay **tácita reconducción** por el tiempo inicialmente pactado y en los mismos términos.

Asimismo, sería posible resolver el arrendamiento mediante el pago de una indemnización al arrendatario, consistente en el importe de las rentas pendientes hasta completar los cinco años.

En los arrendamientos para uso distinto al de vivienda, el plazo se fijará de común acuerdo entre las partes sin que exista ninguna restricción.

La duración mínima del contrato de arrendamiento es de cinco años, salvo manifestación en contra del arrendatario con 30 días de antelación a la finalización del contrato o cualquiera de sus prórrogas.

DERECHOS DE LOS FAMILIARES EN CASO DEL FALLECIMIENTO DEL ARRENDATARIO

Los familiares tienen derecho de subrogación en el alquiler firmado por un familiar, según el detalle que seguidamente se aprecia.

En caso de muerte del arrendatario, pueden subrogarse en el contrato:

— El cónyuge del arrendatario que al tiempo del fallecimiento conviviera con él.

— La persona que hubiera venido conviviendo con el arrendatario de forma permanente en análoga relación de afectividad a la de cónyuge, con independencia de su orientación sexual, durante al menos los dos años anteriores al tiempo del fallecimiento, salvo que hubieran tenido descendencia común, en cuyo caso bastará la nueva convivencia.

— Los descendientes del arrendatario que, en el momento de su fallecimiento, estuvieran sujetos a patria potestad o tutela, o hubiesen convivido habitualmente con él durante los dos años precedentes.

— Los ascendientes del arrendatario que hubieran convivido habitualmente con él durante los dos años precedentes a su fallecimiento.

— Los hermanos del arrendatario que hubieran convivido habitualmente con él durante los dos años precedentes a su fallecimiento.

— Las personas distintas de las anteriores que sufran una minusvalía igual o superior al 65 por ciento, siempre que tengan una relación de parentesco hasta tercer grado colateral con el arrendatario y hayan convivido con éste durante los dos años anteriores al fallecimiento.

*Existe un **orden de llamamiento para la subrogación**, siempre que hayan convivido con el arrendatario durante, al menos, los dos años anteriores al fallecimiento:*

- Cónyuge.*
- Pareja de hecho.*
- Descendientes.*
- Ascendientes.*
- Hermanos.*
- Tíos y sobrinos carnales con minusvalía superior al 65 por ciento.*

Quien desee subrogarse en el contrato de arrendamiento deberá notificarlo por escrito en el plazo de tres meses, una vez producido el fallecimiento del arrendatario, acompañando el certificado registral de defunción del arrendatario.

CÓMO APLICAR LA ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA

La renta se acordará entre las partes que firmen el contrato de arrendamiento (arrendador y arrendatario), siendo el pago generalmente mensual.

Durante los cinco primeros años de duración del contrato, la actualización de la renta sólo puede efectuarse por el arrendador en la fecha que se cumpla cada año de vigencia del contrato y aplicando, a la renta correspondiente a la anualidad anterior, la variación porcentual experimentada por Índice General Nacional del Sistema de Índice de Precios al Con-

sumo (IPC), en el año inmediatamente anterior a la fecha de actualización.

Mediante una notificación en el mes siguiente se indicará al arrendatario la nueva cuota, adjuntando el incremento del IPC reflejado en el Instituto Nacional de Estadística.

Cuando finalicen los cinco primeros años, la actualización de la renta será pactada entre las partes y, en su defecto, por lo establecido anteriormente.

Además, se puede **incrementar la renta** anual, transcurridos los cinco años de duración del contrato, por la realización de obras de mejora por el arrendador, en la cuantía que resulte de aplicar al capital invertido en la mejora el tipo de interés legal del dinero incrementado en tres puntos, sin que pueda exceder el aumento del 20 por ciento de la renta vigente en aquel momento.

Es conveniente disponer del justificante correspondiente a la renta pagada, con el fin de poder demostrarlo a efectos fiscales, si procede.

Pasado el primer año de arrendamiento, el resto de los años será necesario incrementar la renta en el Índice de Precios al Consumo.

FIANZA QUE ES NECESARIO DEPOSITAR AL ARRENDAR UNA VIVIENDA

El arrendamiento de una vivienda obliga a que el arrendatario deposite una fianza correspondiente a una mensualidad de renta, para responder de los posibles desperfectos que se produzcan. Si se trata de un arrendamiento distinto al de la vivienda habitual, la fianza será de dos mensualidades.

La fianza puede ser actualizada a petición del arrendador cada vez que se prorrogue el arrendamiento.

Quedan exceptuados de la obligación de presentar fianza las Administraciones Públicas, la Administración General del Estado, las Administraciones de las Comunidades Autónomas y las entidades que integran la Administración Local, así como los organismos autónomos, entidades de derecho público y demás entes públicos dependientes de ellos.

Las Comunidades Autónomas podrán establecer la obligación de depositar el importe de esta fianza en los lugares habilitados para tal efecto hasta la extinción del contrato. Este importe se deposita sin devengo de interés.

La cantidad de la fianza no podrá ser utilizada por el arrendatario para el pago de la mensualidad, pues garantiza los desperfectos no arreglados por éste.

La constitución de la fianza es obligatoria y viene determinada por Ley, depositándose en el momento de la firma del correspondiente contrato.

DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO Y EL ARRENDADOR

Los contratos de arrendamiento determinan unos derechos y obligaciones de las partes, que es necesario saber. Seguidamente vamos a verlos de forma esquemática.

Son derechos del arrendatario

— En el caso de producirse una ejecución hipotecaria o sentencia judicial contra el arrendador, el arrendatario tiene derecho a permanecer hasta cinco años en el piso.

— Cuando se venda la vivienda, el adquirente tiene que respetar el arrendamiento pactado.

— Cuando exista separación, divorcio o nulidad matrimonial, el cónyuge puede seguir con el contrato, notificándolo en el plazo de dos meses.

— Los arrendatarios con minusvalías podrán realizar obras de acondicionamiento.

— El arrendatario tiene derecho de adquisición preferente.

El arrendador tiene las siguientes obligaciones

— Realizar las obras necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad, salvo que el deterioro sea responsabilidad del arrendatario.

— Si la obra dura más de 20 días, la renta debe ser disminuida en proporción a la parte de la vivienda de la que el arrendatario se vea privado.

El arrendatario tiene las siguientes obligaciones

— Permitir la realización de las obras de conservación de la vivienda.

— Reparar los deterioros producidos por el uso de la vivienda.

— No podrá realizar obras que modifiquen la vivienda sin consentimiento expreso del arrendador.

— Tiene la obligación de pagar la renta acordada.

El arrendatario deberá permitir realizar las obras de conservación de la vivienda, necesarias para evitar males de la propia vivienda o del resto de la comunidad.

CAUSAS DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Como en cualquier contrato existen cláusulas que determinan la suspensión o resolución de un contrato de arrendamiento.

Sólo existe una causa de **suspensión** del contrato: cuando se ejecuten en la vivienda obras de conservación u obras acordadas por la autoridad competente que la hagan inhabitable. La suspensión del contrato conllevará, durante el transcurso de esas obras, la paralización del plazo del contrato y la suspensión de la obligación de pagar la renta.

Como causas de **resolución** del contrato, tenemos:

- Incumplimiento de las obligaciones del contrato.
- Falta de pago de la renta.
- Falta de pago de la fianza o de su actualización.
- Subarriendo o cesión no consentidos.
- Realización por parte del arrendatario de obras no autorizadas por el arrendador.
- Cuando se ejerzan actividades molestas, peligrosas o nocivas.
- Cuando la vivienda pierda la consideración de permanente.
- El arrendatario puede resolver el contrato si no se realizan las reparaciones necesarias.

Además, de las anteriores causas, el contrato se **extingue** por:

- La pérdida de la finca arrendada por causa no imputable al arrendador.

— Por declaración firme de ruina acordada por la autoridad competente.

El impago de la cuota pactada es la principal causa de resolución de los contratos, que deberá ponerse en evidencia ante el juez.

ARRENDAMIENTOS QUE NO SE CONSIDERAN VIVIENDA Y CANCELACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Los arrendamientos de vivienda tienen una legislación específica con mayores obligaciones que el resto de los arrendamientos, por lo que es imprescindible delimitar que entendemos por vivienda.

Se considera **arrendamiento de vivienda** aquel arrendamiento que recaiga sobre una edificación habitable, cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario.

Están **excluidos** de la consideración de vivienda, los arrendamientos correspondientes a:

— Viviendas de porteros, guardas, asalariados, empleados y funcionarios, que éstos tengan asignadas por razón del cargo que desempeñen o del servicio que presten.

— Viviendas militares.

— Arrendamiento de finca con casa-habitación, cuando la finalidad primordial del contrato fuese el aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal.

— Viviendas universitarias.

Hay que recordar que si el propietario determina en el contrato la necesidad de habitar el piso, como vivienda habi-

tual, en un período inferior a los cinco años, podrá realizar el contrato por un plazo inferior. En este supuesto, el arrendador tendrá la obligación de utilizar la vivienda para dicho fin. En caso contrario, deberá indemnizar al inquilino por los daños causados por el desalojo del inmueble.

Por otra parte, la duración mínima del contrato, a solicitud del inquilino, será de cinco años, pudiendo posteriormente renovarse.

En contratos con duración superior a cinco años, **el arrendador podrá terminar** el contrato pasados cinco años, notificándolo con una antelación mínima de dos meses. Se puede acordar una indemnización de una mensualidad por cada año que reste por vencer. El cónyuge podrá seguir con el contrato si el arrendatario desiste de él. Si el arrendatario abandona la vivienda, el cónyuge seguirá con el contrato si lo notifica al arrendador en un período de un mes. El contrato podrá mantenerlo la persona que haya convivido con el arrendatario los dos últimos años.

Los arrendamientos de viviendas en la playa para uso de temporada no se encuentran incluidos en la normativa de arrendamiento de vivienda.

POSIBILIDAD DE INCLUSIÓN DE UNA CLÁUSULA DE RENUNCIA A LA PRÓRROGA AL ALQUILAR UN PISO

La normativa legislativa de arrendamiento de viviendas trata de proteger a la parte más débil que es el inquilino, por lo que las normas se regulan en su favor.

En ningún momento podrá considerarse como legal una cláusula que impida al inquilino el derecho a las prórrogas le-

galmente establecidas. No se puede renunciar a un derecho que la ley determina.

Únicamente existen algunos derechos que se especifican en la Ley a los que se puede renunciar como son el derecho de retracto y tanteo.

Por otra parte, no existen impedimentos para incluir en el contrato otros derechos a favor del inquilino que le den mayores ventajas.

Por consiguiente, no tiene sentido incluir cláusulas abusivas, dado que aunque se encuentren reflejadas en el contrato y firmadas por el inquilino no tendrán ningún tipo de validez legal.

Otra cuestión distinta será la prórroga que se pueda realizar pasados los cinco primeros años, en los que las partes podrán rescindir el alquiler con una simple notificación. Además en este caso, se podrán modificar las condiciones de pago, sin que sea necesario el incremento del IPC (Índice de Precios al Consumo).

Existen derechos a favor de los inquilinos a los que no se puede renunciar, entre ellos el correspondiente a la prórroga forzosa del contrato.

INDEMNIZACIÓN POR ABANDONO DEL ARRENDAMIENTO

Con la ley anterior si el inquilino quería dejar el piso era necesario que hiciera frente al pago de las cuotas que le faltaban por pagar hasta la finalización del contrato.

En la nueva Ley se hace una distinción entre:

- a) Arrendamientos con plazo inferior a cinco años.
- b) Arrendamientos con plazo superior a cinco años.

En el caso de arrendamientos con plazo inferior a cinco años no se especifica nada, lo que supone que las partes deberán llegar a un acuerdo para resolver el tema. El propietario podrá exigir al inquilino una indemnización por las pérdidas que puedan haberse producido por el abandono del piso. Este requerimiento podrá realizarse de forma amistosa o judicial.

Sería conveniente incluir en el contrato una cláusula de penalización que determine la indemnización que se deberá satisfacer en caso de que se deje el piso. Esta cláusula evitará problemas judiciales innecesarios.

Cuando los arrendamientos se realizan por más de cinco años, siempre que hayan pasado los cinco años, se podrá abandonar la vivienda, avisando al arrendador con dos meses de antelación como mínimo.

En este caso se podrá acordar en el contrato una indemnización por abandono que será del pago de una mensualidad por cada año que reste para el vencimiento del contrato.

El abandono del piso alquilado por parte del inquilino conlleva un incumplimiento susceptible de aplicar una indemnización.