

EL ALQUILER DE UNA VIVIENDA

INTRODUCCIÓN

Ahora los contratos de arrendamiento que se firmen deben basarse en la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) llevada a cabo mediante el Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo.

OBJETIVO

Con esta píldora accederás a unos conocimientos básicos sobre el arrendamiento de una vivienda y la vigente ley que lo regula.

LA LAU. LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

1. ¿CUÁL ES LA REGULACIÓN DEL ALQUILER O ARRENDAMIENTO URBANO?

Los arrendamientos urbanos en sentido estricto tienen una regulación especial en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU), con las diversas reformas aplicables. Los arrendamientos de vivienda se regirán:

- Por los pactos, cláusulas y condiciones determinados por la voluntad de las partes en el marco de lo establecido en el título II de la LAU (arts. 6 a 28), que regula cuestiones como la duración del contrato, la renta, los derechos y obligaciones de las partes, la suspensión, resolución y extinción del contrato.
- Supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

Aquellas estipulaciones que modifiquen en perjuicio del arrendatario o subarrendatario las normas imperativas previstas para los arrendamientos de vivienda serán nulas, y se tendrán por no puestas, salvo los casos en que la propia norma expresamente lo autorice.

2. ¿A QUÉ CONTRATOS SE APLICA LA REFORMA DE 2019?

Será de aplicación a aquellos contratos suscritos a partir del 6 de marzo de 2019. El resto de contratos celebrados con anterioridad continuarán rigiéndose por lo establecido en el régimen jurídico que les era de aplicación en cada caso.

3. ¿CUÁL ES LA DURACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO?

En la actualidad, coexisten varios regímenes jurídicos de arrendamientos de fincas urbanas:

- Contratos celebrados antes del 9 de mayo de 1985.
- Contratos celebrados entre el 9 de mayo de 1985 y el 31 de diciembre de 1994.
- Contratos celebrados desde el 1 de enero de 1995: se rigen por la LAU de 1994, con las modificaciones introducidas en la misma (Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas; Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler -desde el 19 de diciembre de 2018 al 23 de enero de 2019-; y Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. Será aplicable cada modificación dependiendo de la fecha de celebración del contrato.

LA LAU DESDE EL 6 DE MARZO DE 2019.

4. DURACIÓN DE LOS CONTRATOS DE ALQUILER.

Si la duración del arrendamiento fuera inferior a cinco años, o inferior a siete años si el arrendador fuese persona jurídica, se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance esa duración como mínimo, salvo que el arrendatario manifieste su voluntad de no renovar con 30 días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas.

Transcurrido el primer año de duración del contrato y siempre que el arrendador sea persona física, no procederá la prórroga obligatoria del contrato cuando se hubiese hecho constar expresamente la necesidad para el arrendador de ocupar la vivienda arrendada antes del transcurso de cinco años para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de

separación, divorcio o nulidad matrimonial, debiendo comunicarlo con dos meses de antelación.

Se entenderán celebrados por un año los arrendamientos para los que no se haya estipulado plazo de duración o este sea indeterminado, sin perjuicio del derecho de prórroga anual para el arrendatario, en los términos indicados.

Sin embargo, los arrendamientos otorgados por usufructuario y cuantos tengan un análogo derecho, se extinguirán al término del derecho del arrendador, además de por las demás causas de extinción que resulten de lo dispuesto en la presente ley.

Cuando las partes hayan 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.

En cuanto a la prórroga, una vez alcanzada la duración mínima obligatoria, con la reforma de 2019 se vuelve al plazo previsto en la Ley de 1994, de 3 años de duración.

La regulación del Real Decreto-ley 7/2019 prevé un preaviso de cuatro meses de antelación en el caso del arrendador y al menos dos meses de antelación en el caso del arrendatario.

5. EL PRECIO DEL ALQUILER

Durante la vigencia del contrato, la renta sólo podrá ser actualizada por el arrendador o el arrendatario en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, en los términos pactados por las partes. En defecto de pacto expreso, no se aplicará actualización de rentas a los contratos.

Puedes calcular la actualización de los últimos 12 meses en la web del Instituto Nacional de Estadística, a través del siguiente enlace: <https://www.ine.es/calcula/> (Sólo en el caso de que se haya pactado la actualización de la renta en base al IPC estatal)

6. ¿CÓMO Y CUÁNDO SE PUEDE DESISTIR DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ANTES DE SU FINALIZACIÓN?

Se permite el desistimiento del arrendamiento, cualquiera que sea la duración del contrato, una vez que hayan transcurrido al menos seis meses. El arrendatario debe comunicárselo al arrendador con una antelación mínima de treinta días al momento en que quiera hacer efectiva esa resolución de forma fehaciente.

7. ¿ES OBLIGATORIA LA PRESTACIÓN DE FIANZA?

Sí es obligatoria (una cantidad equivalente a una mensualidad de renta). Si se incumple por parte del arrendatario, será causa de resolución del contrato de arrendamiento.

Si se pacta, se puede exigir también hasta un mes más como garantía.

8. OBRAS EN VIVIENDA DE ALQUILER

a) Obras de conservación. Son las que resultan imprescindibles para que el inmueble arrendado sea habitable o las que vienen impuestas por la autoridad competente. Su ejecución corresponde en exclusiva al arrendador sin que por ello tenga derecho a elevar la renta. Si el arrendador no acomete las obras de conservación, el arrendatario puede reclamar su ejecución o resolver el contrato, si bien no puede dejar de abonar la renta. Sin embargo, el arrendador no está obligado a sufragar este gasto o reparación si el deterioro es imputable al arrendatario. El arrendatario tiene el deber de informarle a la mayor brevedad al objeto de evitar un agravamiento del daño y no incurrir en responsabilidad.

En todo momento, y previa comunicación al arrendador, el arrendatario podrá acometer las obras o gastos que sean urgentes para evitar un daño inminente o una incomodidad grave, pudiendo exigir al arrendador su reintegro inmediato. Es recomendable una previa comunicación fehaciente y hay que remarcar que no cabe compensar las obras unilateralmente realizadas por el arrendatario con las rentas adeudadas.

En contraposición, las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda serán de cargo del arrendatario.

b) Obras de mejora. Aquellas obras que, no siendo imprescindibles para la habitabilidad del inmueble, van encaminadas a incrementar el valor de la vivienda. Su ejecución corresponde al arrendador, pero, en este caso, sí tiene derecho a incrementar la renta con los límites legales. El arrendatario, por su parte, puede desistir si no está conforme. Para ello es preciso que hayan transcurrido cinco años de duración de contrato, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica. El arrendatario está obligado a soportar estas obras, siempre y cuando las mismas no puedan razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento.

c) Obras que puede realizar el arrendatario. Puede realizar ciertas obras en la vivienda arrendada, siempre y cuando obtenga autorización previa y por escrito del propietario.

d) Obras de accesibilidad para los arrendatarios con discapacidad o edad avanzada. Se permite al arrendatario mayor de setenta años o con discapacidad realizar las obras o actuaciones que sean precisas para adaptar el inmueble a sus necesidades. El arrendatario sólo tiene que notificárselo por escrito al arrendador, no obtener su permiso. Quedan excluidas las obras que afecten a elementos o servicios comunes del edificio y aquellas que provoquen una disminución en su estabilidad o seguridad. El arrendatario podrá dirigirse directamente a la comunidad de propietarios para comunicarle la necesidad de ejecutar las obras de adecuación por causa de discapacidad. Si el arrendatario solicitante no obtiene la autorización de la comunidad de propietarios o no acepta las alternativas que ésta le propone, podrá acudir a los tribunales. Los gastos que originen las obras de adecuación de la finca urbana o de sus elementos comunes correrán a cargo del arrendatario.

9. GASTOS DEL ALQUILER DE LA VIVIENDA Y FISCALIDAD.

a) Gastos no susceptibles de individualización. Las partes podrán pactar que los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean

susceptibles de individualización y que correspondan a la vivienda arrendada o a sus accesorios, sean a cargo del arrendatario.

Para que estos gastos tengan validez y puedan repercutirse al arrendatario deberán constar por escrito y determinar el importe anual a fecha del contrato.

b) Gastos individualizados. Los gastos por servicios con que cuente la finca arrendada que se individualicen mediante aparatos contadores serán, en todo caso, de cuenta del arrendatario (teléfono, gas, electricidad, etc.) El recibo o documento acreditativo que lo sustituya deberá contener separadamente las cantidades abonadas por los distintos conceptos de los que se componga la totalidad del pago.

10. CESIÓN DEL CONTRATO Y EL SUBARRIENDO

- El contrato no se podrá ceder por el arrendatario sin el consentimiento escrito del arrendador.
- Los requisitos para poder subarrendar una vivienda son dos: que el subarriendo sea sólo de parte de la vivienda, no de la totalidad, y que el arrendador consienta por escrito el subarriendo.

11. CAUSAS DE EXTINCIÓN O TERMINACIÓN DEL ARRENDAMIENTO

En general, la pérdida de la finca por causa no imputable al arrendador y la declaración de ruina. Además, concretamente, las siguientes:

1. Por expiración del plazo contractual o de sus prórrogas.
2. Extinción del derecho del arrendador (usufructo, etc)
3. Desistimiento unilateral del arrendatario, en estos casos:
 - 3.1. Cuando el contrato hubiere durado al menos seis meses y realice un preaviso al arrendador con una antelación mínima de treinta días, salvo que el contrato se continúe en beneficio del cónyuge o del conviviente que no consienta dicho desistimiento.
 - 3.2. Por realización de obras de mejora.
 - 3.3. Por realización de obras que hagan inhabitable la vivienda.

4. Abandono de la vivienda
5. Fallecimiento del arrendatario sin que haya persona que se subrogue, o cuando existiera un pacto que excluyera el derecho de subrogación
6. Desistimiento unilateral del arrendador por necesidad de la vivienda arrendada

12. CAUSAS DE RESOLUCIÓN DEL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

Se entiende por "resolución" del contrato la extinción del mismo por incumplimiento de las obligaciones de las partes. Las causas específicas de resolución que puede alegar el arrendador para resolver el contrato son las siguientes:

- a) La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario.
 - b) La falta de pago del importe de la fianza o de su actualización.
 - c) El subarriendo o la cesión sin consentimiento.
 - d) La realización de daños causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas por el arrendador cuando el consentimiento de éste sea necesario.
 - e) Cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
 - f) Cuando la vivienda deje de estar destinada de forma primordial a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario
- Las causas específicas de resolución que puede alegar el arrendatario para resolver el contrato son las siguientes:

- a) La no realización por el arrendador de las reparaciones consideradas necesarias.
- b) La perturbación de hecho o de derecho que realice el arrendador en la utilización de la vivienda.

13. OTRAS CUESTIONES

¿QUÉ PASA SI SE VENDE O TRANSMITE LA VIVIENDA ARRENDADA?

El adquirente 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. Cuando las partes hayan 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.

¿QUÉ ES EL DERECHO DE TANTEO O RETRACTO?

El derecho de adquisición preferente del arrendatario de vivienda respecto de otros posibles compradores si el arrendador desea venderla (derecho de tanteo), o bien, a deshacer la venta ya realizada por el arrendador a favor de un tercero, subrogándose en la posición jurídica del comprador (derecho de retracto), abonando en ambos casos el mismo precio que pagaría o ha pagado el tercero.

¿QUÉ PASA SI EL ARRENDADOR DEJA DE SER EL PROPIETARIO O DE TENER EL DERECHO DE USO DE LA VIVIENDA?

Si durante los cinco primeros años de duración del contrato, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, el derecho del arrendador quedara resuelto, el arrendatario tendrá derecho, en todo caso, a continuar en el arrendamiento hasta que se cumplan esos cinco o siete años respectivamente, sin perjuicio de la facultad de no renovación.

Si el derecho del arrendador se extingue por la pérdida del derecho de uso, goce o disfrute que tenía sobre la vivienda, la consecuencia es la extinción del contrato de arrendamiento (arrendamientos otorgados por usufructuario, superficiario y cuantos tengan un análogo derecho sobre el inmueble).

¿QUÉ PASA SI FALLECE EL ARRENDATARIO?

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

- a) El cónyuge del arrendatario que al tiempo del fallecimiento conviviera con él.

- b) La persona que hubiera venido conviviendo con el arrendatario de forma permanente en análoga relación de afectividad a la de cónyuge durante, al menos, los dos años anteriores al tiempo del fallecimiento, salvo que hubieran tenido descendencia en común, en cuyo caso bastará la mera convivencia.
- c) Los descendientes del arrendatario que en el momento de su fallecimiento estuvieran sujetos a su patria potestad o tutela, o hubiesen convivido habitualmente con él durante los dos años precedentes.
- d) Los ascendientes del arrendatario que hubieran convivido habitualmente con él durante los dos años precedentes a su fallecimiento.
- e) Los hermanos del arrendatario en quienes concurra la circunstancia prevista en la letra anterior.
- f) Las personas distintas de las mencionadas en las letras anteriores que sufran una minusvalía igual o superior al 65 por 100, siempre que tengan una relación de parentesco hasta el tercer grado colateral con el arrendatario y hayan convivido con éste durante los dos años anteriores al fallecimiento.

El pariente interesado deberá, en el plazo de tres meses desde el fallecimiento, notificar por escrito dicho hecho al arrendador, acompañando certificado del Registro Civil de defunción y pruebas de que cumple los requisitos legales para subrogarse (parentesco y convivencia).

¿EL CÓNYUGE DEL ARRENDATARIO O LA PERSONA CON QUIEN CONVIVA TIENE DERECHO A SUBROGARSE EN EL CONTRATO EN CASO DE DESISTIMIENTO, MANIFESTACIÓN DE NO RENOVACIÓN O ABANDONO DE ÉSTE DE LA VIVIENDA?

Si el arrendatario manifestase su voluntad de no renovar el contrato o de desistir de él, sin el consentimiento del cónyuge que conviviera con dicho arrendatario, podrá el arrendamiento continuar en beneficio de dicho cónyuge (o persona que hubiera venido conviviendo con el arrendatario de forma permanente en análoga relación de afectividad a la de cónyuge durante, al menos, los dos años anteriores al desistimiento o abandono, salvo que hubieran tenido descendencia en común, en cuyo caso bastará la mera convivencia). En ambos supuestos, el arrendador

podrá requerir a la pareja del arrendatario para que manifieste su voluntad al respecto.

Si el arrendatario abandona la vivienda sin manifestación expresa de desistimiento o de no renovación, el arrendamiento podrá continuar en beneficio del cónyuge que conviviera con aquél siempre que, en el plazo de un mes de dicho abandono, el arrendador reciba notificación escrita del cónyuge manifestando su voluntad de ser arrendatario (esta posibilidad se extiende a la persona que hubiera venido conviviendo con el arrendatario en los mismos términos antes señalados).