



## ARRENDAMIENTOS URBANOS

En este apartado nos referimos exclusivamente a los arrendamientos urbanos que se rigen por la actual Ley de Arrendamientos Urbanos ( Ley 29/1994 de 24 de noviembre ) y que regula los contratos de arrendamiento celebrados a partir del 1 de enero de 1995.

### 1º.- TIPOS DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

Legalmente hay que distinguir entre los arrendamientos destinados a vivienda y los que se dedican a usos distintos del de vivienda.

El arrendamiento de vivienda es el que recae sobre una edificación habitable cuyo principal destino es satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario.

Se considera arrendamiento distinto del de vivienda aquel cuyo uso principal no es la vivienda del arrendatario, y en especial los arrendamientos de apartamentos o casas en épocas vacacionales y los dedicados a actividades profesionales o comerciales.

Sin embargo, quedan excluidos de la Ley de Arrendamientos Urbanos:

- a) Las viviendas de porteros o guardas que tengan asignadas por razón del cargo que desempeñen.
- b) El uso de las viviendas militares.
- c) Los contratos en que arrendándose una finca con casa-habitación, su finalidad principal sea el aprovechamiento agrícola pecuario o forestal.
- d) Las viviendas calificadas como universitarias, asignadas a los alumnos matriculados en la correspondiente universidad y al personal docente y de administración y servicios dependientes de aquella.



## 2º.- PREGUNTAS Y RESPUESTAS SOBRE LA FIANZA

### ***¿ Qué es la fianza ?***

La fianza es una cantidad de dinero que el inquilino entrega al arrendador en el momento de la celebración del contrato de arrendamiento y que sirve para asegurar las obligaciones del arrendatario.

### ***¿ Puede pactarse la exclusión de la fianza ?***

La fianza es obligatoria, por lo que no puede pactarse su exclusión.

### ***¿ A cuanto asciende el importe de la fianza ?***

Asciende a una cantidad equivalente a una mensualidad en arrendamientos de vivienda y a dos mensualidades en arrendamientos distintos del de vivienda.

### ***¿ Puede acordarse una cantidad superior en concepto de fianza ?***

La Ley no lo prohíbe expresamente por lo que debe entenderse que se puede establecer una cantidad superior.

### ***¿ Es posible actualizar la fianza ?***

Durante los cinco primeros años de contrato no es posible, pero cada vez que el contrato se prorrogue se podrá exigir que aumente o disminuya para hacerse igual a una o dos mensualidades.

### ***¿ Cuándo se devuelve la fianza ?***

Desde el momento en que finaliza el contrato y se entregan las llaves el arrendador tiene un mes para devolver la fianza y en caso de no hacerlo, el arrendador estará obligado a abonar los intereses.

### ***¿ Qué ocurre si al finalizar el contrato la vivienda tiene desperfectos ?***

El arrendador puede negarse a entregar la fianza o entregarla en cantidad inferior.



### **3º- LA FORMA DEL CONTRATO**

Según la legislación vigente, no es obligatorio formalizar un contrato por escrito para que el arrendamiento sea válido. Sin embargo las partes pueden compelerse para la formalización por escrito del contrato de arrendamiento.

En caso de que se redacte un contrato para que lo firmen las partes hay que hacer constar la identidad de los contratantes, la identificación de la finca arrendada, la duración pactada y la renta inicial; Además, las partes pueden incluir cuantas cláusulas hayan pactado, siempre que no contravengan las disposiciones imperativas de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Es recomendable que las partes redacten y firmen un contrato porque en caso contrario si surgieran discrepancias o incumplimientos contractuales sería muy difícil probar cual es el contenido que las partes habían pactado. Para la redacción del contrato es necesario contar con el asesoramiento de un profesional.

### **4º- LA RENTA**

La renta es la cantidad de dinero que el inquilino entrega al arrendador a cambio de la posesión de la finca.

El abono de la renta podrá realizarse con la periodicidad que acuerden las partes, en caso de que no se pacte nada el pago de la renta será mensual.

El pago de la renta se realizará en el lugar y por el procedimiento que acuerden las partes o en su defecto, en metálico y en la finca arrendada. Actualmente, lo más habitual es que el arrendatario efectúe los pagos por medio de ingresos o transferencias bancarias.

Dentro de los cinco primeros años de vigencia del contrato la actualización de la renta se podrá realizar en la fecha en que se cumpla cada año de contrato. Para la actualización se tendrá en cuenta la variación del IPC en los últimos doce meses desde el momento en que tenga lugar dicha actualización.

A partir del sexto año la renta podrá actualizarse como hayan acordado las partes, y en caso de que no hayan previsto nada según lo dispuesto en el apartado anterior.

La renta actualizada puede reclamarse al arrendatario a partir del mes siguiente de aquel en que el arrendador comunique por escrito al inquilino la cantidad a la que asciende dicha actualización y si el inquilino lo pidiera, las estadísticas del instituto nacional de estadística.



## **5º.- LA DURACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA.**

La duración del contrato será la que acuerden las partes en el contrato. En caso de que el tiempo pactado sea inferior a cinco años, el contrato se prorrogará anualmente de forma tácita hasta que alcance una duración de cinco años.

El inquilino tiene la posibilidad de no renovar el contrato, para ello deberá notificárselo al arrendador con al menos un mes de preaviso a la fecha en que venza el contrato o una de las prorrogas. Sin embargo, si el inquilino desea que continúe el arrendamiento no deberá realizar notificación alguna y el arrendador no podrá solicitar la finalización del contrato.

Una vez que hayan transcurrido cinco años de contrato, si las partes no realizan notificación alguna se entiende que el contrato continúa hasta tres años más. En caso de que el arrendador o el inquilino quieran que termine el contrato pasados los cinco años desde la celebración del mismo pueden instar su finalización notificándose fehacientemente a la otra parte como mínimo un mes antes del vencimiento.

En caso de que no se establezca plazo alguno en el contrato se entenderá que se ha celebrado por un año, aunque igualmente si el inquilino desea continuar con el arrendamiento en la mayoría de los casos lo puede prorrogar tácitamente incluso contra la voluntad del arrendador. Una excepción a esta regla es que el arrendador haga figurar en el contrato que tiene la necesidad de ocupar personalmente la vivienda antes del transcurso de los cinco años.

## **6º.- LA CESIÓN Y EL SUBARRIENDO**

### ***a) Para arrendamientos de vivienda.***

La cesión se produce cuando el arrendatario transmite los derechos y obligaciones derivados del contrato de arrendamiento a una tercera persona que se subroga en su posición frente al arrendador.

El subarrendamiento se produce cuando el arrendatario arrienda a un tercero una parte del inmueble manteniéndose éste con la posesión de otra parte.

Para que sea posible el subarriendo será necesario el consentimiento previo y por escrito del arrendador. Además, solo se podrá arrendar parcialmente el inmueble y el derecho del subarrendatario se extinguirá cuando lo haga el del arrendatario. El precio del subarriendo nunca podrá ser superior al del arrendamiento principal.

**b) Para arrendamientos de uso distinto al de vivienda.**

La finca se podrá subarrendar o ceder sin contar con el consentimiento del arrendador, pero habrá que notificárselo al mismo fehacientemente en el plazo de un mes.

En caso de producirse el subarriendo el arrendatario podrá elevar un 10 % la renta y si se produjera cesión la podrá aumentar hasta un 20 %.

**7º.- LA SUBROGACIÓN DEL CONTRATO.**

La subrogación del contrato se da cuando una tercera persona sustituye al arrendador o al arrendatario en todos sus derechos y obligaciones.

En caso de que el tercero sustituya al arrendatario estaremos en el supuesto de cesión de contrato que ha sido tratado en el punto anterior.

Se puede dar la subrogación del arrendador por ejemplo en caso de venta de la vivienda.

El arrendatario se puede subrogar entre otros en los siguientes casos:

- a) En el supuesto de fallecimiento del arrendatario se puede subrogar su cónyuge ( siempre que al momento del fallecimiento no estuviera separado de hecho o de derecho ) o pareja de hecho, descendientes, ascendientes o hermanos que hubieran estado conviviendo con el arrendatario.
- b) En caso de separación, divorcio o nulidad matrimonial, el cónyuge no titular del contrato podrá subrogarse en el mismo siempre que le sea atribuido. Para que tal subrogación sea válida es necesario comunicárselo al arrendador dentro de un plazo de 2 meses desde que se tenga noticia de la sentencia.



## 8º.- OBRAS EN LA VIVENDA

Es importante distinguir entre distintos tipos de obras:

- a) Obras de conservación. Son aquellas que son necesarias para que la vivienda continúe en estado de habitabilidad y salubridad. Este tipo de obras debe costearlas el arrendador sin que posteriormente tenga derecho a elevar la renta. Se consideran obras de conservación: cambios de tuberías o de red eléctrica, arreglos de goteras, derramas de la comunidad, cambio del ascensor etc. En caso de que el inquilino tenga conocimiento de que existe una avería, deberá comunicárselo al arrendador lo antes posible para que éste la arregle, y además para evitar responsabilidades.

En caso de que para realizar las obras haya que contar con la comunidad será el inquilino el que se lo comunique, ya que el arrendador no puede realizar las obras sin la aprobación de la comunidad de vecinos

- b) Obras de mejora. Se consideran obras de mejora aquellas que tienen como fin proporcionar comodidades a la vivienda. Dichas obras aumentan el valor del inmueble y no son imprescindibles para habitar en el mismo. El arrendatario está obligado a soportar las obras de mejora que realice el arrendador, siempre que no pueda retrasarse el comienzo de las obras hasta que finalice el arrendamiento.

En caso de que el arrendatario se vea en la situación de tener que soportar las obras, podrá optar entre que se le reduzca la renta proporcionalmente al espacio del inmueble que queda inhabitable, o desistir del contrato de arrendamiento.

- c) Obras del arrendatario.

Existen algunas obras que para realizarlas el inquilino necesita el consentimiento escrito del arrendador. Entre dichas obras se encuentran las que suponen una modificación de los elementos estructurales de la vivienda y las que supongan una merma en las condiciones de seguridad de la misma y por lo tanto exista riesgo de que se produzcan derrumbamientos.

En los tipos de obras mencionados anteriormente, si el arrendatario no obtiene el consentimiento escrito del arrendador, éste puede instar la resolución del contrato exigiendo que el inquilino reponga la vivienda a su estado de origen o mantenga las obras si eso le conviene.

## **9.- LOS GASTOS EN LOS ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA.**

Se consideran gastos generales todos los que se producen como consecuencia del mantenimiento de una vivienda que forma parte de una comunidad ( mantenimiento de piscinas, servicios de seguridad, servicios de limpieza, servicios de jardinería ). También se consideran gastos generales los tributos como el IBI y los gastos de comunidad.

En caso de que no se pacte nada, los gastos antes descritos los abonará el arrendador, aunque son válidos los contratos por escrito que estipulan que los debe abonar el arrendatario, siempre que se especifique el importe anual de tales gastos.