



**Servicios Sociales
Y Comunitarios**

CUADRO DETALLE: Arrendamiento de uso distinto a la vivienda

Contrato de Vivienda	
Concepto	<p>Tendrá consideración de arrendamiento para uso distinto al de vivienda aquel arrendamiento que tenga como destino primordial un uso distinto a satisfacer la necesidad permanente de vivienda.</p> <p>En especial, tendrá esta consideración los arrendamientos celebrados por temporadas, o los realizados para la realización de una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente.</p>
Normativa aplicable	<p>Estos arrendamientos se registrarán por la voluntad de las partes, en su defecto por lo dispuesto en el Título III de la Ley de Arrendamientos Urbanos y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.</p>
Duración	<p>La duración será pactada por las partes, estando ésta vinculada a una temporada determinada o a la realización de una actividad profesional.</p>
Renta	<p>Será la que libremente estipulen las partes.</p>
Fianza	<p>Será exigible una prestación de fianza en metálico en cantidad equivalente a dos mensualidades de renta.</p>



Servicios Sociales Y Comunitarios

Conservación, mejora y obras del arrendatario	<p>El arrendador podrá realizar obra de mejoras, transcurridos cinco años (siete años si el arrendador es persona jurídica), éste podrá elevar la renta anual en la cuantía que resulte de aplicar el capital invertido en la mejora, salvo pacto contrario.</p> <p>El arrendador está obligado a realizar todas las reparaciones que sean necesarias para la conservación de la vivienda. Cuando la ejecución de una obra de conservación no pueda retrasarse hasta la conclusión del arrendamiento, el arrendatario estará obligado a soportarla. Si la obra durase más de veinte días, podrá disminuirse la renta en proporción de la parte de la vivienda afectada.</p> <p>El arrendatario no podrá realizar obras sin el consentimiento del arrendador, expresado por escrito. El arrendador que no haya autorizado la realización de obras podrá resolver el contrato, así como exigir, al concluir el arrendamiento, que el arrendatario reponga las cosas al estado anterior.</p> <p>Cuando la ejecución de obras de conservación o de obras acordadas por una autoridad competente la hagan inhabitable, el arrendatario podrá suspender el contrato o desistir del mismo sin indemnización alguna.</p>
Suspensión, resolución y extinción del contrato	<p>El arrendador podrá resolver el arrendamiento de pleno derecho en los siguientes supuestos:</p> <ol style="list-style-type: none">1. La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario.2. La falta de pago del importe de fianza o de su actualización.3. La realización de daños causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas por el arrendador cuando el consentimiento de éste sea necesario.4. Cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.



Servicios Sociales Y Comunitarios

Cesión del contrato y subarriendo	<p>Cuando en la finca arrendada se ejerza actividad empresarial o profesional, el arrendatario podrá subarrendar la finca o ceder el contrato de arrendamiento sin necesidad de contar con el consentimiento del arrendador.</p> <p>El arrendador podrá elevar la renta en un 10% en el caso de producirse un subarriendo parcial y un 20% en el caso de producirse una cesión del contrato.</p> <p>En todo caso, tanto la cesión como el subarriendo, deberá ser comunicado al arrendador en plazo de un mes.</p>
Certificación energética	<p>Tendrán la obligación de realizar la certificación energética aquellos edificios existentes que sean objeto de compraventa o de arrendamiento.</p> <p>No obstante, existe un catálogo de situaciones en las que no es necesario realizar esta certificación:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Edificios protegidos oficialmente por ser parte de un entorno declarado o en razón de su particular valor arquitectónico o histórico.b) Construcciones provisionales con un plazo previsto de utilización igual o inferior a dos años.c) Edificios industriales, de la defensa y agrícolas no residenciales, o partes de los mismos, de baja demanda energética. Aquellas zonas que no requieran garantizar unas condiciones térmicas de confort, como las destinadas a talleres y procesos industriales, se considerarán de baja demanda energética.d) Edificios independientes, es decir, que no estén en contacto con otros edificios y con una superficie útil total inferior a 50 m².e) Edificios que se compren para su demolición o para la realización de las reformas recogidas legalmente.