



Servicio de Asistencia
a la Comunidad Universitaria

ARRENDAMIENTOS, ¿QUE DEBO SABER?

La ley de Arrendamientos Urbanos (ley 29/1994 de 24 de Noviembre) contiene una regulación, en la que recogen los derechos y obligaciones, tanto del *arrendatario* (inquilino) como del *arrendador* (dueño o casero). Ahora bien, la ley no dispensa la misma protección a uno y a otro. Es decir, determinados derechos del arrendatario y del subarrendatario para los *arrendamientos de vivienda* son irrenunciables, no así los del arrendador. En consecuencia, habrán de entenderse nulas y por no puestas cualquier cláusula en el contrato que no respeten estos derechos.

Sin embargo, hay determinados conceptos que deberás tener claro a la hora de enfrentarte con la firma de un contrato de arrendamiento, puesto que, como vamos a ver, la propia ley establece un espacio amplio para el acuerdo entre las partes.

1.- FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

En principio, desde la perspectiva del Derecho Civil, no existe obligación legal de que el contrato se formalice por escrito.

Sin embargo, cualquiera de las dos partes puede obligar a la otra a establecer el acuerdo por escrito -en todo caso, siempre será muy recomendable fijar las condiciones en un documento-. Para ello, habrá de hacerse constar, como mínimo, las siguientes menciones:

- Identidad de los contratantes.
- Identificación del inmueble.
- La duración del propio contrato (si no se estipula, se entiende celebrado por un año).
- La renta inicial del contrato.

Por supuesto, se incluirán las demás condiciones que se entiendan por conveniente.



Servicio de Asistencia
a la Comunidad Universitaria

Por otro lado, a efectos tributarios, la formalización del contrato, está sujeta al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, que se harán efectivo con mera compra del efecto timbrado o que, en su caso, habrá de satisfacerse en la Oficina Tributaria correspondiente. Los rendimientos íntegros procedente de la titularidad de bienes inmuebles urbanos, se computaran como rendimiento del capital inmobiliario a efectos de IRPF.

2.- DURACIÓN DEL CONTRATO-PRÓRROGAS

A) Arrendamientos con duración inferior a 5 años

Como regla general, el periodo de duración del contrato será, en principio, el que libremente pacten las partes.

Sin embargo, la ley establece una prórroga automática por periodos anuales, hasta los cinco años de vigencia. Para ello, únicamente es necesario que el arrendatario no manifieste su intención de no renovar el contrato, con una antelación mínima de treinta días. Es decir, y expresado en positivo, es necesario manifestarse antes de los treinta días, si la intención es que no se prorrogue el contrato tras cumplir el plazo pactado.

B) Arrendamientos de duración superior a 5 años

En este caso, podrá el arrendatario desistir del contrato, siempre que el mismo hubiese durado al menos 5 años y presente el correspondiente preaviso al arrendador con una antelación mínima de 2 meses.

Las partes podrán pactar en el contrato que, en caso de desistimiento, deba el arrendatario indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor para cada año del contrato que reste por cumplir. Los periodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.



Servicio de Asistencia
a la Comunidad Universitaria

C) Excepción a los supuestos anteriores

El arrendador podrá declarar, *en el momento de celebración del contrato*, la necesidad de ocupar la vivienda para sí después de la finalización del plazo fijado. Sin embargo, si a los tres meses desde la extinción del contrato, el arrendador no la ocupa efectivamente, el arrendatario tendrá derecho, según su elección a:

- Ser repuesto en el uso y disfrute de vivienda por un nuevo periodo de cinco años con indemnización de los gastos que el desalojo.
- Ser indemnizado, con una cantidad igual al importe de la renta por los años que quedaren hasta completar cinco.

3.- RENTA

La renta se fijará libremente entre las partes.

En ausencia de pacto, la renta se pagará mensualmente, dentro de los primeros siete días de cada mes. En ningún caso, podrá el arrendador exigir el pago anticipado de más de una mensualidad de renta, sin perjuicio de la obligación de abonar la fianza. Con respecto a la forma y lugar de pago, la ley establece que se realizará en metálico en la vivienda arrendada, siempre que las partes no hayan estipulado otra cosa. El recibo o documento deberá acreditar separadamente las cantidades de pago por los distintos conceptos.

Durante los cinco primeros años de duración 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, aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior a la variación porcentual experimentada por el IPC en un periodo de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de celebración del contrato, y en las sucesivas el que corresponda al último aplicado.

A partir del sexto año de duración, la actualización de la renta se regirá por lo estipulado al respecto por las partes.



Servicio de Asistencia
a la Comunidad Universitaria

Si el arrendatario se acoge a la figura de la prórroga obligatoria, la renta se actualiza conforme al IPC, si así se recoge en el contrato de arrendamiento.

Habrás de tener presente que, con respecto a la renta, hay legislación específica con relación a las viviendas de VPO (Vivienda de Protección Oficial).

4.- FIANZA

En el momento de celebración del contrato será obligatorio la exigencia y prestación de fianza por un importe equivalente a un mes de renta.

Esta es una figura que la Ley de Arrendamientos sigue manteniendo. Los Tribunales de Justicia han justificado su inclusión para garantizar el cumplimiento de las obligaciones pero también para fomentar una adecuada política de viviendas.

Durante los primeros cinco años de contrato, la fianza no estará sujeta a actualización. Pero si el contrato se prorroga, el arrendador podrá exigir que se incremente hasta hacerse igual a dos meses de renta. Por contra, si se ha pactado la fijación de una fianza superior al mes obligatorio, el arrendatario podrá exigir la disminución a un mes.

Según la Ley 7/1996, de 31 de julio, las fianzas correspondientes a los arrendamientos de viviendas deberán constituirse como depósitos sin interés en la Junta de Andalucía (Delegación de la Consejería de Economía y Hacienda), viéndose obligados a dicho depósito los arrendadores de vivienda. Tendrán la consideración de infracciones aquellas actuaciones que supongan el incumplimiento de depositar la fianza obligatoria así como la obstrucción de la actividad inspectora o la ocultación de documentación.

La fianza deberá ser restituida al final del contrato de arrendamiento y devengará el interés legal e transcurrido un mes desde la entrega de las llaves.

Las partes podrán pactar cualquier tipo de garantía adicional para el cumplimiento de las obligaciones del arrendatario.



Servicio de Asistencia
a la Comunidad Universitaria

5.- SUBARRIENDO Y CESIÓN

A) Subarriendo

El subarriendo sólo podrá realizarse de forma parcial y será necesario el consentimiento del arrendador que habrá de ser previo y por escrito.

El precio pactado por el subarriendo nunca podrá ser superior al pactado para el arrendamiento. El derecho de subarriendo se extinguirá, cuando lo haga el arrendatario que subarrendó.

B) Cesión

Para la cesión del contrato también será necesario el consentimiento previo y escrito del arrendador. El cesionario se subrogará en la posición del arrendatario, es decir, se pondrá en igual posición frente al arrendador.

6.- GASTOS GENERALES Y SERVICIOS INDIVIDUALES

A) Gastos Generales

Nos estamos refiriendo a los gastos necesarios para el adecuado sostenimiento de la vivienda (en concreto los gastos de comunidad), además de todos los servicios, tributos (Impuesto de Bienes Inmuebles, por ejemplo), cargas y otras responsabilidades. Para ello, el pacto deberá figurar por escrito y habrá de determinar el importe anual de dichos gastos a la fecha del contrato. Deberá entregarse, al igual que con la renta, recibo o cualquier otro documento acreditativo del pago.

En caso de que exista prórroga, solo puede incrementarse anualmente y nunca por un importe superior al doble de variación del IPC, salvo en los tributos.



Servicio de Asistencia
a la Comunidad Universitaria

B) Gastos por servicios

Sin embargo, los gastos por servicios con que cuente la vivienda que se individualicen a través de contadores, serán en todo caso, de cuenta del arrendatario.

7.- REPARACIONES Y OBRAS DE LAS PARTES.

Suele ser este apartado referido a quien debe abonar las reparaciones derivadas del uso de la vivienda. Intentaremos reflejar los puntos principales de la ley de Arrendamientos, debiendo saber que la casuística es muy amplia y hay determinados supuestos muy discutibles.

A) Reparaciones

- El arrendador debe realizar todas las reparaciones necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido. No se aplicará esta regla si el deterioro es imputable al inquilino.

El arrendatario deberá poner en conocimiento del arrendador, en el plazo más corto posible, la necesidad de efectuar las reparaciones, a las que se refiere la regla anterior y podrá realizar las más urgentes para evitar un daño grave o grave incomodidad, exigiendo inmediatamente su importe.

- Las pequeñas reparaciones derivadas el uso ordinario de la vivienda, serán de cargo del arrendatario. La ley no define lo que es una "pequeña reparación". Para evitar conflictos, será interesante pactar en el propio contrato el importe máximo por este concepto.

B) Obras

- Los arrendatarios podrán realizar en la vivienda las obras necesarias para adecuar ésta a la condición de discapacitado físico, aunque deben reponer al final del arriendo la vivienda a su estado anterior si así lo exige el arrendador.



Servicio de Asistencia
a la Comunidad Universitaria

- El arrendatario no podrá realizar sin el consentimiento del arrendador, expresado por escrito, obras que modifiquen la configuración de la vivienda. Sin perjuicio de la facultad de resolver el contrato, el arrendador que no haya autorizado la realización de las obras podrá exigir, al concluir el contrato, que el arrendatario reponga las cosas al estado anterior o conservar la modificación efectuada, sin que éste pueda reclamar indemnización alguna.

8.- RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.

A) Norma general

El incumplimiento de las obligaciones de una parte otorga a la otra parte el derecho de mantener el contrato y exigir su cumplimiento o bien promover la resolución del contrato(darlo por finalizado).

B) A instancia del Arrendador

El arrendador podrá resolver el contrato por las siguientes causas:

- Falta de pago de la renta o de cualquier cantidad que el arrendatario haya asumido o le corresponda.
- Falta de pago de la fianza o de su actualización.
- Subarriendo o cesión incontinentes.
- Causar daños dolosos (voluntarios) a la vivienda.
- Realizar obras no consentidas.
- Cuando tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
- Cuando la vivienda deje de estar destinada primordialmente a satisfacer la necesidad permanente de vivienda o de quien efectivamente la estuviera ocupando.

C) A instancia del Arrendatario

El arrendatario podrá resolver el contrato por las siguientes causas:



Servicio de Asistencia
a la Comunidad Universitaria

- No realizar las reparaciones necesarias para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido.
- La perturbación de hecho o de derecho que realice el arrendador en la utilización de la vivienda.

9.- EXTINCIÓN DEL CONTRATO POR CAUSAS OBJETIVAS.

Por último, entre otras, las causas por las que el contrato queda extinguido.

- Por pérdida de la finca arrendada por causa no imputable al arrendador.
- Por la declaración firme de ruina acordada por la autoridad competente.

10.- ARRENDAMIENTO POR TEMPORADA ACADÉMICA

Algunos contratos de arrendamiento se formalizan como “para uso distinto al de la vivienda”, vinculando su duración a la estancia por razón de estudios. Legalmente viene calificado como tal, porque recae sobre cualquier inmueble destinado a servir de vivienda no permanente del arrendatario, teniendo, por tanto, un carácter transitorio.

Ciertos autores han discutido sobre esta figura contractual. Desde una perspectiva práctica hay que tener presente los dos regímenes y en especial, la literalidad de lo que se firma y conocer sus efectos porque “*si los términos del contrato son claros y no dejan lugar a dudas sobre la intención de los contratantes se estará al sentido literal de sus cláusulas (art. 1281.1 CC)*”. Esto significa que tiene especial importancia negociar previamente el contenido del contrato y, además, conocer bien los derechos y obligaciones que derivan del mismo.

Los puntos más importantes a tener en cuenta en este tipo de contratos son:

- Régimen aplicable

En este tipo de contratos lo fundamental es la libre voluntad del arrendatario y del arrendador, no existe una especial protección de los derechos de los



Servicio de Asistencia
a la Comunidad Universitaria

arrendatarios. En segundo lugar, se aplicará la L.A.U. (con carácter general) y, en su defecto el Código Civil.

- Duración del contrato

El que libremente pacten las partes. En el caso de tratarse por temporada académica, será como norma general, desde Octubre a Junio.

Específicamente en este tipo de contrato no se contempla el sistema de prórrogas que está establecido en la L.A.U para los arrendamientos de vivienda.

- Fianza

Legalmente el arrendatario está obligado a entregar al arrendador una cantidad equivalente a dos meses de la renta pactada, cantidad que, a su vez, el arrendador debe depositar en la Delegación de la Consejería de Economía y Hacienda. La fianza debe devolverse en el plazo máximo de un mes contado desde la devolución de las llaves por el inquilino.

NOTA: Este documento sólo tiene carácter informativo, sin que pueda ser utilizado para reclamaciones o demandas ante cualquier instancia.

Puede ponerse en contacto con la Asesoría Jurídica S.A.C.U. a través de los siguientes medios:

☎: 954486004-954486017-954486194

✉ sacugabjuri@us.es

☺ Personalmente, lunes a viernes de 10.00 horas a 14.00 horas



Servicio de Asistencia
a la Comunidad Universitaria