

Arrendador: ¿Qué debo saber del contrato de arrendamiento?

Contenido

I. Introducción.....	1
II. Aspectos Clave del Contrato de Arrendamiento: Una Guía Detallada	3
III. Arrendamiento de Temporada: Flexibilidad y Regulación Específica	7
IV. El Arrendamiento en la Comunidad Autónoma de Andalucía: Especialidades Autonómicas	8
V. Fiscalidad del Arrendamiento en Andalucía para 2025	9

I. Introducción.

El presente estudio está formulado desde la perspectiva del arrendamiento de vivienda habitual. En el punto III de nuestro estudio desarrollaremos las especialidades del alquiler de temporada, cada vez más utilizado cuando la finalidad del alquiler es cubrir las necesidades de vivienda durante el curso universitario, y en el IV las peculiaridades del alquiler en la comunidad autónoma de Andalucía.

El arrendador es la persona física o jurídica que cede el uso de un bien inmueble (vivienda, local comercial, etc.) a otra persona (el arrendatario) a cambio del pago de una renta. Esta parte tiene una serie de derechos como pueden ser el cobro de la renta o la modificar la misma, entre otros, que veremos, pero también tiene una serie de obligaciones que es necesario conocer.

Como arrendador, es necesario que conozca los derechos y obligaciones de la otra parte, la arrendataria.

En España, las obligaciones en materia de contratos de arrendamiento se encuentran reguladas principalmente por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante LAU) y el Código Civil. A continuación, detallamos las principales obligaciones de cada parte:

Obligaciones en el Contrato de Arrendamiento: Un Equilibrio de Responsabilidades

El contrato de arrendamiento establece un marco de obligaciones recíprocas entre el arrendador y el arrendatario, diseñado para garantizar una convivencia armoniosa y el correcto uso de la vivienda.

Obligaciones del Arrendador: Garantizando la Habitabilidad y el Disfrute

El arrendador asume responsabilidades fundamentales para asegurar que la vivienda cumpla con su propósito. En primer lugar, está obligado a **entregar la vivienda en condiciones de habitabilidad**, un derecho consagrado en el artículo 1554 del Código Civil. Esta obligación se extiende a la **realización de las reparaciones necesarias** para mantener la vivienda en ese estado, sin que esto justifique un aumento en la renta, tal como lo estipulan el artículo 21 de la LAU y el artículo 1554 del Código Civil.

Además, el arrendador debe **garantizar el goce pacífico de la vivienda**, asegurando que el arrendatario pueda disfrutar del inmueble sin perturbaciones, según el artículo 1554 del Código Civil.

En lo que respecta a la **fianza**, el arrendador tiene la obligación de devolverla al finalizar el contrato, siempre que el arrendatario haya cumplido con sus obligaciones, conforme al artículo 36 de la LAU. Asimismo, es responsabilidad del arrendador **entregar el certificado de eficiencia energética** y cumplir con las obligaciones relativas a la **actualización de la renta**, según el artículo 18 de la LAU.

Obligaciones del Arrendatario: Cuidado y Uso Responsable de la Vivienda

Por su parte, el arrendatario también asume una serie de obligaciones esenciales. La principal de ellas es el **pago puntual de la renta**, en los términos acordados en el contrato, tal como lo establece el artículo 1555 del Código Civil. Además, el arrendatario debe hacer un **uso diligente de la vivienda**, destinándola al uso pactado y evitando causar daños.

En cuanto a las reparaciones, el arrendatario debe hacerse cargo de las **pequeñas reparaciones** que surjan del desgaste por el uso ordinario de la vivienda, conforme al artículo 21 de la LAU. Es crucial que el arrendatario **comunique al arrendador cualquier daño o avería** que requiera reparación, en el plazo más breve posible.

Si se acuerda en el contrato, el arrendatario será responsable del **pago de los suministros individuales**, como agua, luz, gas, teléfono e internet, que se individualizan mediante contadores.

Finalmente, el arrendatario tiene la obligación de **entregar la fianza** al arrendador al inicio del contrato, según el artículo 36 de la LAU.

Este equilibrio de obligaciones entre arrendador y arrendatario es fundamental para mantener una relación contractual justa y armoniosa, asegurando el correcto uso y disfrute de la vivienda.

Es importante tener en cuenta que las obligaciones específicas pueden variar en función del tipo de arrendamiento y de lo pactado en el contrato; además de la LAU y el Código Civil, pueden incidir también la legislación autonómica en materia de vivienda; en nuestro caso, la

normativa andaluza regula la fianza y puede repercutir en las ayudas y subvenciones al alquiler, como veremos, por lo que es importante tenerla en cuenta.

II. Aspectos Clave del Contrato de Arrendamiento: Una Guía Detallada

El contrato de arrendamiento es un pilar fundamental en la relación entre arrendador y arrendatario, estableciendo los derechos y obligaciones de cada parte. Para garantizar una convivencia armoniosa y evitar conflictos, es crucial comprender los aspectos clave que rigen este tipo de acuerdos.

1. Formalización del Contrato: Seguridad Jurídica y Claridad

La formalización del contrato de arrendamiento, aunque no siempre obligatoria, se recomienda encarecidamente que sea por escrito. Esta práctica otorga mayor seguridad jurídica a ambas partes, al establecer de manera clara y precisa los derechos y obligaciones de cada uno. El artículo 37 de la LAU respalda esta recomendación, permitiendo a cualquiera de las partes exigir la formalización escrita del contrato.

Un contrato de arrendamiento completo debe incluir, como mínimo, la identificación de las partes (arrendador y arrendatario), la identificación de la vivienda o local objeto del contrato, la duración del contrato, la renta y forma de pago, la fianza, y los derechos y obligaciones de las partes.

Además, la inscripción en el Registro de la Propiedad, aunque opcional, proporciona mayor protección al arrendatario frente a terceros.

Es obligatorio que el arrendador entregue al arrendatario un certificado de eficiencia energética de la vivienda o local.

En cuanto a los cambios previstos para 2025, se espera una intensificación de las regulaciones, con límites más estrictos en las subidas de renta en las "zonas de mercado residencial tensionado", siguiendo la base establecida por la nueva ley de vivienda de 2023.

2. Duración del Contrato, Prórrogas y Desistimiento: Flexibilidad y Protección

La duración del contrato, las prórrogas, el desistimiento y las posibles penalizaciones deben quedar claramente reflejadas en el contrato.

La duración del contrato y las prórrogas están reguladas principalmente por los artículos 9 y 10 de la LAU.

Las partes pueden acordar libremente la duración del contrato. Si la duración es inferior a 5 años (arrendador persona física) o 7 años (arrendador persona jurídica), el contrato se prorroga obligatoriamente por plazos anuales hasta alcanzar esos mínimos. El arrendatario puede evitar la prórroga notificando su voluntad de no renovar con 30 días de antelación. En contratos sin plazo, se entiende que la duración es de un año, con derecho a prórroga anual para el arrendatario. El arrendador persona física puede evitar la prórroga obligatoria si necesita la vivienda para uso propio o de familiares, notificando con 2 meses de antelación.

Tras 5 o 7 años, el contrato se prorroga automáticamente por plazos anuales, hasta un máximo de 3 años más, salvo notificación en contra. En casos de vulnerabilidad social y económica, el arrendatario puede solicitar una prórroga extraordinaria de hasta 1 año. En zonas tensionadas, el arrendatario puede solicitar prórrogas anuales por un plazo máximo de hasta 3 años.

El arrendatario puede desistir del contrato una vez pasados 6 meses, avisando con 30 días de antelación. Se puede pactar una indemnización para el arrendador si el inquilino se va antes de tiempo.

3. Fijación de la Renta: Transparencia y Actualización

La fijación de la renta es un punto clave del contrato, regulado en los artículos 17 y siguientes de la LAU. La renta se fija libremente, salvo en "zonas de mercado residencial tensionado". El pago será mensual, en los siete primeros días del mes, salvo pacto en contrario. Podrá pactarse la forma de pago, pero de no establecerse, se hará en metálico y en la vivienda arrendada.

La renta solo podrá ser actualizada si se ha pactado expresamente en el contrato, anualmente y según los términos acordados. En 2025, el índice de referencia será el nuevo índice del INE, que sustituye al IPC. En zonas tensionadas, la renta no podrá ser superior al último alquiler del mismo inmueble, más la actualización correspondiente.

4. La Fianza: Garantía y Protección

La fianza es una garantía obligatoria que el arrendatario entrega al arrendador al inicio del contrato. En Andalucía, la fianza se deposita en un organismo autonómico. La cuantía es de una mensualidad de renta para viviendas y dos para uso distinto de vivienda.

El arrendador debe devolver la fianza al finalizar el contrato, siempre que el arrendatario haya cumplido con sus obligaciones. Se recomienda realizar un inventario del estado del inmueble al inicio y al final del contrato.

Le recomendamos que lea detenidamente nuestro artículo sobre [depósito de fianza en materia de arrendamiento](#)

5. Subarriendo y Cesión: Acuerdos Claros y Consentimiento

El subarriendo implica que el arrendatario (inquilino) alquila a un tercero (subarrendatario) parte o la totalidad del inmueble que tiene arrendado. El arrendatario original mantiene su relación contractual con el arrendador (propietario).

La cesión implica que el arrendatario (cedente) transmite a un tercero (cesionario) todos sus derechos y obligaciones derivados del contrato de arrendamiento. El cesionario se subroga en la posición del arrendatario original frente al arrendador

Cualquier acuerdo de subarriendo o cesión conforme al artículo 8 de la LAU debe reflejarse por escrito. El subarriendo de vivienda solo está permitido de forma parcial y con el consentimiento expreso y por escrito del arrendador.

6. Gastos: Distribución Equitativa y Transparente

La distribución de gastos y servicios debe quedar claramente reflejada en el contrato. Los gastos individualizables mediante contadores suelen correr a cargo del arrendatario, y los no individualizables, a cargo del arrendador. Los gastos de comunidad y el IBI suelen ser responsabilidad del arrendador. Los suministros individuales son responsabilidad del arrendatario.

7. Reparaciones: Conservación y Mantenimiento

La responsabilidad de realizar reparaciones y obras se distribuye entre el arrendador y el arrendatario, según los artículos 21 y siguientes de la LAU. El arrendador debe realizar las reparaciones necesarias para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad. El arrendatario es responsable de las pequeñas reparaciones y debe comunicar cualquier daño o avería.

Las partes pueden pactar en el contrato de arrendamiento la distribución de ciertas reparaciones y obras, siempre que se respeten los límites establecidos por la LAU.

En caso de reparaciones urgentes para evitar un daño inminente o una incomodidad grave, el arrendatario puede realizarlas y exigir de inmediato su importe al arrendador.

Si los daños son causados por el arrendatario, este será responsable de su reparación.

Si deseamos evitar problemas, las condiciones relativas a reparaciones y obras deben quedar claramente reflejadas en el contrato de arrendamiento.

Es interesante también hacer inventario detallado del inmueble, con fotografías.

8- Adaptaciones.

El artículo 24 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) otorga a los arrendatarios con discapacidad o mayores de 70 años el derecho a realizar obras de adaptación en su vivienda,

siempre que se cumplan ciertas condiciones. Este derecho se extiende a su cónyuge, pareja de hecho o familiares convivientes.

Las obras no deben afectar a elementos comunes del edificio ni a su seguridad.

Es obligatorio notificar por escrito al arrendador antes de iniciar las obras y al finalizar el contrato, el arrendatario debe devolver la vivienda a su estado original si el arrendador lo exige.

9. Resolución del Contrato: Causas y Procedimientos

El incumplimiento de las obligaciones dará derecho a la parte cumplidora a exigir el cumplimiento o la resolución del contrato conforme a lo establecido en el artículo 1.124 del Código Civil.

Las causas de resolución se encuentran recogidas de manera no exhaustiva en el artículo 27 de la LAU. Como causas a instancia del arrendador incluyen la falta de pago, el subarriendo o cesión no consentidos, y los daños causados dolosamente. Las causas a instancia del arrendatario incluyen la no realización de reparaciones necesarias y la perturbación del uso de la vivienda.

La normativa no establece un procedimiento para la resolución del contrato, pero es conveniente seguir las siguientes pautas:

- Comunicación:
 - Es recomendable que la parte que desea resolver el contrato comunique su decisión a la otra parte de forma fehaciente (por ejemplo, mediante burofax con acuse de recibo y certificación de texto).
- Resolución de mutuo acuerdo:
 - Las partes pueden acordar la resolución del contrato de forma amistosa, firmando un documento en el que se establezcan las condiciones de la finalización.
- Resolución judicial:
 - Si no hay acuerdo, la parte interesada puede interponer una demanda judicial para solicitar la resolución del contrato.

10. Extinción: Causas Objetivas y Finalización

La extinción por causas objetivas se refiere a la finalización del contrato por circunstancias ajenas a la voluntad de las partes, que imposibilitan o dificultan gravemente su cumplimiento. Estas causas incluyen el mutuo acuerdo (se considera causa objetiva porque no hay incumplimiento sino decisión consensuada), la resolución del derecho del arrendador, la enajenación de la vivienda, la imposibilidad sobrevenida de cumplimiento y las causas de fuerza mayor.

III. Arrendamiento de Temporada: Flexibilidad y Regulación Específica

El arrendamiento de temporada, contemplado en el artículo 3.2 de la LAU, se presenta como una solución para necesidades de vivienda no permanentes, como vacaciones, estancias laborales o de estudios, o temporadas específicas como la de esquí. La Ley 12/2023 de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda, ha introducido cambios para evitar el uso fraudulento de estos contratos, buscando proteger el alquiler de vivienda habitual. Además, se encuentra en tramitación una nueva ley que regulará los alquileres temporales y de habitaciones, obligando a justificar la temporalidad del arrendamiento.

Recomendamos estar muy atentos porque como consecuencia de esta nueva normativa pueden producirse cambios importantes en la regulación.

En este punto os recomendamos ver nuestro cuadro comparativo:

[Cuadro comparativo habitual temporada](#)

Características y Consideraciones Importantes

La duración del contrato se pacta libremente, adaptándose a la temporada, sin aplicar la duración mínima obligatoria de 5 o 7 años. Las condiciones se rigen por lo pactado entre las partes y, supletoriamente, por el Código Civil, encuadrándose, en lo aplicable, dentro de los preceptos de la LAU para uso distinto al de vivienda.

Es crucial especificar claramente la finalidad y duración del arrendamiento en el contrato, para evitar confusiones con el de vivienda habitual. Se recomienda un inventario detallado del inmueble al inicio y al final del contrato. Las prórrogas pueden acordarse, estableciendo condiciones y plazos. Es importante recordar que la duración del contrato no determina su naturaleza, sino la finalidad del arrendamiento.

Novedades para 2025: Transparencia y Control

En 2025, el arrendamiento de temporada prevé novedades centradas en la transparencia y el control de alquileres de corta duración. Las principales novedades son:

- **Registro Único de Arrendamientos y Ventanilla Única Digital:**
 - Se implementará un registro obligatorio para mejorar la transparencia.
 - Se creará una ventanilla única digital para facilitar la gestión y el registro.
 - Los arrendadores deberán obtener un número único de registro, renovable anualmente, que deberá aparecer en los anuncios.
- **Regulación de los Contratos de Temporada:**

- Los contratos deberán justificar explícitamente la temporalidad del alquiler.
- Deberán incluir información detallada sobre las partes, el inmueble, la duración, la renta, los gastos, el uso y la fianza.
- A partir de abril de 2025, serán obligatorios los MASC (Métodos Alternativos de Solución de Conflictos).

Es fundamental mantenerse informado sobre las actualizaciones legislativas, ya que la normativa está en constante evolución.

IV. El Arrendamiento en la Comunidad Autónoma de Andalucía: Especialidades Autonómicas

En Andalucía, la regulación del arrendamiento comparte las bases de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), pero introduce particularidades autonómicas importantes, especialmente en lo que respecta a la fianza.

Aspectos Generales de la Fianza

- **Obligatoriedad:**
 - La exigencia y prestación de fianza es obligatoria en todos los contratos de arrendamiento urbano.
- **Cuantía:**
 - Vivienda: La cuantía de la fianza es equivalente a una mensualidad de renta.
 - Uso distinto de vivienda (locales comerciales, etc.): La cuantía es equivalente a dos mensualidades de renta.

Particularidades en Andalucía

- **Depósito de la Fianza:**
 - En Andalucía, el arrendador está obligado a depositar la fianza en la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA). Este depósito es obligatorio y proporciona seguridad a ambas partes.
 - El plazo para depositar la fianza es de un mes desde la fecha del contrato. El no cumplimiento de este plazo conlleva recargos.
 - 5% del importe total de la fianza si se deposita dentro de los tres meses siguientes a la finalización del plazo voluntario.
- **Deducciones Fiscales:**
 - Existen deducciones fiscales para arrendatarios que cumplen ciertos requisitos, entre los que está el depósito de la fianza en la AVRA.
 - Se puede deducir el 15% de lo que pague de alquiler, con un máximo de 900 euros anuales.

- En el caso de personas con discapacidad, el límite se establece en 1.000 euros.
- **Bono Alquiler Joven:**
 - Las ayudas como el Bono Alquiler Joven pueden tener requisitos relacionados con el contrato y el depósito de la fianza, por lo que es importante informarse sobre los requisitos específicos.
- **Registro de Fianzas:**
 - La Junta de Andalucía dispone de un registro de fianzas, facilitando la gestión y el control de los depósitos.

Al tener en cuenta estas especialidades autonómicas, tanto arrendadores como arrendatarios pueden garantizar el cumplimiento de la normativa y proteger sus derechos en los contratos de arrendamiento en Andalucía.

V. Fiscalidad del Arrendamiento en Andalucía para 2025

Para comprender la tributación del alquiler en el IRPF en Andalucía para 2025, es fundamental diferenciar entre el tratamiento fiscal del arrendador y el arrendatario, así como entre el alquiler de vivienda habitual y el de temporada.

Fiscalidad para el Arrendador

- **Rendimientos del Capital Inmobiliario:**
 - Los ingresos obtenidos por el alquiler se consideran rendimientos del capital inmobiliario y se integran en la base imponible del IRPF, tanto para vivienda habitual como para temporada.
- **Deducciones:**
 - El arrendador puede deducir gastos necesarios para la conservación y reparación de la vivienda, el IBI, intereses de la hipoteca, etc.
 - En el alquiler de temporada, los gastos se deducen proporcionalmente al tiempo de alquiler.
- **Reducción del 60%:**
 - Solo en el alquiler de vivienda habitual, el arrendador puede aplicar una reducción del 60% sobre los rendimientos netos.
 - Esta reducción no se aplica en el alquiler de temporada.
- **Tramos Autonómicos del IRPF:**
 - Para conocer los porcentajes exactos aplicables en Andalucía en el IRPF, se recomienda consultar fuentes oficiales. A modo orientativo, los tramos para 2025 son:
 - Hasta 13.000€: 9,5%
 - De 13.000€ a 21.100€: 12%
 - De 21.100€ a 35.200€: 15%
 - De 35.200€ a 60.000€: 18,5%

- Más de 60.000€: 22,5%
- Estos tramos se aplican a la parte autonómica del IRPF, que se suma a la parte estatal.

Fiscalidad para el Arrendatario

- **Deducción Autonómica:**

- En Andalucía, los arrendatarios pueden aplicar una deducción autonómica en el IRPF por el alquiler de su vivienda habitual, cumpliendo ciertos requisitos.
- Los beneficiarios suelen ser:
 - Jóvenes menores de 35 años.
 - Personas mayores de 65 años.
 - Personas con discapacidad.
 - Víctimas de violencia doméstica.
 - Víctimas de terrorismo.
- La cuantía y los requisitos específicos pueden variar, por lo que se recomienda consultar la normativa vigente.
- Esta deducción se aplica solo para vivienda habitual, no para alquileres de temporada.

Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP)

- Aunque generalmente el ITP en el alquiler lo asume el arrendador, se puede pactar que lo asuma el arrendatario.
- En Andalucía, se aplica un tipo de gravamen reducido del 0,3% en los arrendamientos.
- Están exentos de tributación los arrendamientos de vivienda para uso estable y permanente.

Importante: Las normativas está sujeta a cambios frecuentes, por lo que se recomienda mantenerse actualizado consultando fuentes oficiales.

Ante cualquier duda que pueda surgir, le recomendamos buscar asesoramiento legal especializado.

Puede ponerse en contacto con nosotros en: sacujuri1@us.es /Tlf:954486004

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