

Alquiler de vivienda

- Derechos y obligaciones
- Actualización y prórrogas
- Gastos generales
- Obras



MADRID!

Guía práctica

Alquiler de vivienda



Guía práctica

Quedan rigurosamente prohibidas, sin autorización escrita de los titulares del Copyright, bajo las sanciones establecidas en las leyes, la reproducción total o parcial de esta obra por cualquier medio o procedimiento, conocido o por conocer, comprendidas la reprografía y el tratamiento informático y la distribución de ejemplares de ella mediante alquiler o préstamo público.

Edición

Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda
Ayuntamiento de Madrid

Redacción

Oficina de Información de Vivienda

2014 © Ayuntamiento de Madrid

El alquiler es, cada día más, la opción elegida por muchos ciudadanos para resolver las necesidades de vivienda, y por ello entendemos que resulta imprescindible tratar de trasladar la máxima información, aclarar los diferentes conceptos y términos legales, dar a conocer los derechos, obligaciones y responsabilidades que este proceso conlleva, o resolver las dudas sobre los gastos derivados de las obras y servicios.

Son diversas las situaciones que nos podemos encontrar, y diferentes también las legislaciones que rigen los contratos. De ahí que el objetivo de esta Guía sea ofrecer al ciudadano una información útil que le permita enfrentarse a un contrato de alquiler con las máximas garantías.

En la firma de cualquier documento de carácter legal se generan habitualmente múltiples dudas con relación a los elementos jurídicos que se manejan y a los efectos que puedan derivarse al respecto. Con el fin de mejorar el acceso a estos contenidos y facilitar al ciudadano información de utilidad para su comprensión y consideración oportuna, la Guía pretende responder de forma sencilla a las cuestiones que principalmente se generan en la actividad de este ámbito.

Con la "Guía Práctica de las Comunidades de Propietarios" se inició una colección de documentos cuyo objetivo es acercar a los ciudadanos los temas relacionados con la vivienda, su tenencia y las responsabilidades derivadas de la misma. Ahora, esta "Guía Práctica del Alquiler de Vivienda" prosigue el camino iniciado, con la misma vocación de convertirse en herramienta capaz de resolver las dudas que se presenten a la hora de enfrentarnos a cualquiera de estas situaciones.

ÍNDICE

1. El alquiler de vivienda.....	11
2. El contrato de arrendamiento.....	13
2.1. Características generales y recomendaciones	
2.2. Normativa aplicable	
2.3. Contenido y formalización	
3. Derechos y obligaciones de las partes.....	17
4. Duración del contrato y sistema de prórrogas.....	19
4.1. Contratos entre el 24 de diciembre de 1964 y el 31 de diciembre de 1994	
4.2. Contratos entre el 1 de enero de 1995 y el 5 de junio de 2013	
4.3. Contratos a partir del 6 de junio de 2013	
5. Renta y su actualización.....	25
5.1. Contratos anteriores al 24 de diciembre de 1964 y vigentes a esa fecha	
5.2. Contratos entre el 24 de diciembre de 1964 y el 31 de diciembre de 1994	
5.3. Contratos entre el 1 de enero de 1995 y el 5 de junio de 2013	
5.4. Contratos a partir del 6 de junio de 2013	
6. Fianza y otras garantías.....	31
7. Gastos generales y de servicios individuales.....	33
7.1. Gastos generales	
7.1.1. <i>Contratos entre el 24 de diciembre de 1964 y el 31 de diciembre de 1994</i>	
7.1.2. <i>Contratos entre el 1 de enero de 1995 y el 5 junio de 2013</i>	
7.1.3. <i>Contratos a partir del 6 de junio de 2013</i>	
7.2. Gastos por servicios	
7.2.1. <i>Contratos entre el 24 de diciembre de 1964 y el 31 de diciembre de 1994</i>	
7.2.2. <i>Contratos entre el 1 de enero de 1995 y el 5 junio de 2013</i>	
7.2.3. <i>Contratos a partir del 6 de junio de 2013</i>	

8. Conservación y obras en la vivienda arrendada.....35

8.1. Obras del arrendador

8.1.1. Obras de conservación

- a) Contratos entre el 24 de diciembre de 1964 y el 31 de diciembre de 1994*
- b) Contratos entre el 1 de enero de 1995 y el 5 junio de 2013.*
- c) Contratos a partir del 6 de junio de 2013*

8.1.2. Obras de mejora

- a) Contratos entre el 24 de diciembre de 1964 y el 31 de diciembre de 1994*
- b) Contratos entre el 1 de enero de 1995 y 5 junio de 2013.*
- c) Contratos a partir del 6 de junio de 2013*

8.2. Obras del arrendatario

- 8.2.1. Contratos entre el 24 de diciembre de 1964 y el 31 de diciembre de 1994*
- 8.2.2. Contratos entre el 1 de enero de 1995 y el 5 de junio de 2013*
- 8.2.3. Contratos a partir del 6 de junio de 2013*

9. Desistimiento y otras formas de finalización del contrato....41

9.1. Desistimiento del arrendatario

- 9.1.1. Contratos entre el 24 de diciembre de 1964 y el 31 de diciembre de 1994*
- 9.1.2. Contratos entre el 1 de enero de 1995 y el 5 de junio de 2013*
- 9.1.3. Contratos a partir del 6 de junio de 2013*

9.2. Desistimiento del arrendador

- 9.2.1. Contratos entre el 24 de diciembre de 1964 y el 31 de diciembre de 1994*
- 9.2.2. Contratos entre el 1 de enero de 1995 y el 5 de junio de 2013*
- 9.2.3. Contratos a partir del 6 de junio de 2013*

9.3. Resolución del contrato.

- 9.3.1. Causas comunes a todos los contratos*
- 9.3.2. Causas específicas en contratos entre el 24 de diciembre de 1964 y el 31 de diciembre de 1994*

9.3.3. *Causas específicas en contratos entre el 1 de enero de 1995 y el 5 de junio de 2013*

9.3.4. *Causas específicas en contratos a partir del 6 de junio de 2013*

9.4. Suspensión del contrato

10. Subrogación del arrendamiento.....49

10.1. Contratos entre el 24 de diciembre de 1964 y el 31 de diciembre de 1994

10.2. Contratos a partir de 1 de enero de 1995

11. Enajenación de la vivienda arrendada.....55

11.1. Venta de la vivienda arrendada

11.2. La cesión y el subarriendo

12. Tratamiento fiscal del alquiler.....57

12.1. Impuesto por la formalización del arrendamiento

12.2. Deducciones fiscales

Anexo 1. Procedimiento judicial de desahucio.....59

Anexo 2. Alquiler de habitación.....61

1. El alquiler de vivienda

El alquiler de una vivienda conlleva una larga y, en ocasiones, compleja serie de trámites que implican responsabilidades de índole legal y económica, por lo que para conocer los derechos y obligaciones que derivan de dicho alquiler, se hace necesario un asesoramiento tanto previo como durante toda la vigencia del arrendamiento.

Desde la Oficina de Información de Vivienda queremos ayudarle a evitarlo. Por ello editamos la presente guía práctica, que recoge los aspectos básicos a tener en cuenta en el alquiler de vivienda, tanto si usted es arrendador, como si es arrendatario.

El contenido de esta guía se estructura en diferentes capítulos que abordan las materias más importantes relacionadas con el arrendamiento de un inmueble urbano destinado al uso como vivienda habitual y permanente, siempre teniendo en cuenta las particularidades que recogen los tres marcos normativos que regulan en la actualidad las relaciones arrendaticias.

2. El contrato de arrendamiento

2.1 Características generales y recomendaciones.

El contrato de arrendamiento de vivienda es áquel en que el arrendador (propietario de la vivienda) cede el uso y disfrute de una vivienda para uso habitual y permanente del arrendatario (también llamado inquilino, que es quién va a alquilar la vivienda para vivir en ella), de su cónyuge no separado legalmente o de hecho, o de sus hijos dependientes, por un tiempo determinado y a cambio de una renta.

Este concepto también se aplica al mobiliario, los trasteros, las plazas de garaje y cualquier otra dependencia, espacio o servicio que se ceden como accesorios a la vivienda arrendada.

Resulta especialmente conveniente a la hora de proceder a contratar un alquiler, tener en cuenta por parte del **arrendador** estas pautas mínimas:

- Solicitar asesoramiento jurídico para la redacción del contrato de arrendamiento previo estudio de los antecedentes.
- Formalizar por escrito el contrato de arrendamiento y liquidar el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales Onerosas.
- Cuando sean varios los que desean alquilar una vivienda es recomendable que consten todos en el contrato.
- Comprobar la capacidad de pago del arrendatario.

Es de carácter obligatorio para que el arrendador pueda alquilar la vivienda, que haya obtenido el Certificado de Eficiencia Energética que acredita el nivel de consumo energético de la vivienda, y que proceda a depositar la fianza del alquiler en el organismo correspondiente.

Por otro lado, es conveniente que el **arrendatario** tenga en cuenta las siguientes pautas:

- Comprobar la titularidad registral de la vivienda.

- Comprobar que la persona que, en su caso, actúe en nombre del titular o propietario, tiene poder notarial suficiente para realizar dicha actividad.
- Comprobar el estado de la vivienda y del mobiliario si lo hubiera, ya que se presume que la vivienda se entrega en buen estado, salvo prueba en contrario.
- Registrar el contrato de arrendamiento en el Registro de la Propiedad para que el arrendamiento surta efectos frente a terceros.

2.2 Normativa aplicable

En la actualidad existen tres regímenes normativos diferentes que regulan los arrendamientos de vivienda habitual y que conviven a la vez:

- El Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, por el que aprueba el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Son los comúnmente llamados "contratos de renta antigua". En adelante "LAU 64".
- La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. En adelante "LAU 94"
- La Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas que ha introducido un nuevo sistema. En adelante "LAU 2013".

Algunas de las normas que marcan estas leyes, se pueden negociar por voluntad de los contratantes, mientras que otras son obligatorias.

Los arrendamientos turísticos de temporada, aquéllos cuyo destino primordial sea una actividad profesional o comercial, las viviendas universitarias, las militares, etc. tienen características propias y no son objeto de la presente guía.

2.3 Contenido y formalización

El contenido mínimo con que debe contar el contrato de alquiler para ser válido se concentra en los siguientes elementos:

- Identidad de los contratantes.
- Arrendador: Quién cede el uso de la vivienda.
- Arrendatario: Quién adquiere el uso de la vivienda.
- Identificación de la finca arrendada y sus anejos (garaje, trastero), así como un inventario del mobiliario, en su caso.
- Duración pactada.
- Renta inicial del contrato y fianza.
- Las demás cláusulas que las partes hubieran acordado en materia de gastos, actualización de la renta, garantías.

Por lo que se refiere a los requisitos formales del contrato de arrendamiento, si bien no es obligatorio, es muy recomendable que el contrato de arrendamiento se formalice por ESCRITO (Art. 37 LAU 94).

Aunque las cláusulas, estipulaciones y todos los detalles que van a regular el contrato se pueden redactar por las partes, existe un modelo oficial de contrato de arrendamiento que puede comprarse en los estancos y que contiene los elementos básicos antes descritos.

Además, con este modelo ya se abona el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales Onerosas que se ha de pagar en función de la renta del alquiler. (MÁS INFORMACIÓN EN EL APARTADO 12. Tratamiento fiscal del alquiler de vivienda).

Para la redacción del contrato de arrendamiento se recomienda la intervención de expertos en materia arrendaticia.

3. Derechos y obligaciones de las partes

Son derechos del propietario que alquila su vivienda (arrendador):

- Recibir la renta como precio del alquiler.
- Solicitar al arrendatario la prestación de fianza como garantía del cumplimiento de sus obligaciones.
- Recuperar la vivienda alquilada, cuando la necesite para sí o sus ascendientes o descendientes legítimos.
- Elevar la renta anualmente.
- Resolver el contrato por falta de pago de la renta, o por otras circunstancias como la realización de daños dolosos en la finca por el arrendatario.

Son obligaciones del arrendador:

- Realizar las reparaciones para la conservación de la vivienda en estado de servir a su uso.
- Entregar la vivienda al arrendatario en perfecto estado de conservación y habitabilidad.
- Entregar al arrendatario recibo acreditativo del pago.
- Permitir la subrogación a quien corresponda en caso de muerte del arrendatario.

Son derechos del arrendatario que alquila una vivienda para habitarla:

- No verse perturbado por el arrendador y usar pacíficamente la vivienda sin provocar daños en la misma.
- Obtener recibo del pago de la renta.
- Dejar la vivienda siempre que hayan transcurrido al menos seis meses desde la firma del contrato de arrendamiento.

Son obligaciones del arrendatario:

- El pago de la renta como precio del alquiler.
- El abono de la fianza y otras garantías.
- El pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales Onerosas.

- Respetar las normas de la comunidad de propietarios en la que esté la vivienda.
- No realizar en la vivienda sin el consentimiento del arrendador, obras que modifiquen la configuración de la vivienda.
- No subarrendar la vivienda sin el consentimiento escrito del propietario.

Todos estos derechos y obligaciones se desarrollan y detallan en los diferentes apartados que podrá buscar más adelante en esta guía.



4. Duración del contrato y sistema de prórrogas

La normativa establece que la duración inicial del contrato de arrendamiento será la que libremente se pacte por las partes. Pero establece un sistema de renovaciones también llamadas prórrogas obligatorias como garantía de permanencia del arrendatario en la vivienda.

4.1. Contratos entre el 24 de diciembre de 1964 y el 31 de diciembre de 1994

En estos casos el régimen de duración y prórrogas es el siguiente:

Cualquiera que sea la fecha de la ocupación de la vivienda, con o sin mobiliario, llegado el día del vencimiento del plazo pactado, el inquilino tendrá derecho y el arrendador la obligación de renovar el alquiler, incluso si un tercero sucede al arrendador en sus derechos y obligaciones (Art. 57 LAU 64).

Sin embargo existe un sistema de excepciones a dicha renovación, de forma que no tendrá derecho el inquilino a la prórroga legal en los siguientes casos: (Art. 62 LAU 64).

1. Cuando el arrendador necesite para sí la vivienda o para que la ocupen sus ascendientes o descendientes legítimos o naturales.
2. Cuando el arrendador proyecte el derribo de la finca para edificar otra que cuente, con al menos un tercio más de viviendas que las que ya hubiera en el edificio a derribar.
3. Cuando la vivienda no esté ocupada durante más de seis meses en el curso de un año, a menos que la desocupación o cierre obedezca a justa causa.
4. Cuando el inquilino ocupe dos o más viviendas en la misma población y el uso de todas ellas no sea indispensable para atender a sus necesidades. En este caso, si los arrendadores fuesen varios, el derecho de denegación de prórroga corresponderá al primero que lo ejercite; si fuere uno solo, corresponderá al inquilino el derecho de señalar la vivienda o viviendas que haya que desalojar, y si no lo hace dentro del plazo

de treinta días siguientes al que fuese requerido en forma fehaciente por el arrendador, podrá éste denegarle la prórroga respecto de cualquiera de ellas. En el caso de que sólo una de las viviendas la disfrute a título de arrendamiento, carecerá el inquilino de dicha facultad de elección.

5. Cuando el inquilino, en un plazo de seis meses inmediatamente anteriores a la fecha de la presentación de la demanda, hubiese tenido a su libre disposición, como titular de un derecho real de goce o disfrute, una vivienda desocupada y apta para la satisfacción de sus necesidades y de características análogas a la arrendada.

4.2 Contratos entre el 1 de enero de 1995 y el 5 de junio de 2013

En estos contratos, el régimen de duración y prórrogas es el siguiente:

En los contratos de duración inicial inferior a cinco años el arrendatario tendrá derecho a prorrogar anualmente el contrato hasta que se cumplan cinco años desde el inicio del alquiler (Art. 9 LAU 94).

En todo caso, el arrendatario podrá, si así lo notifica a la propiedad con treinta días de antelación al vencimiento de cada anualidad, resolver el arrendamiento. La comunicación será válida si se realiza por cualquier medio que deje constancia. De forma que, esta prórroga de hasta cinco años, es automática y voluntaria para el arrendatario y obligatoria para la propiedad.

Sin embargo y como excepción a dicha renovación, no tendrá derecho el arrendatario a la prórroga cuando el arrendador hubiera dejado constancia en el contrato de arrendamiento, de la necesidad de ocupar la vivienda para sí, y para destinarla a su vivienda habitual y permanente, antes de transcurridos los cinco años. Para que se produzca esta situación es necesario que así se hubiera hecho constar de forma expresa y por escrito en el contrato de arrendamiento, con una fecha estimada en la que se va a necesitar la vivienda por el propietario (Art. 9 LAU 94).

En este caso el arrendador debe ocupar la vivienda en el plazo de tres meses desde la resolución del contrato. En caso contrario, el arrendatario

podrá optar entre solicitar que se le posibilite utilizar de nuevo la vivienda por un nuevo período de cinco años, con indemnización de los gastos de desalojo hasta el momento de la recuperación, o que el propietario le indemnice por una cantidad equivalente al importe de la renta por los años que quedasen por cumplir hasta que hubiera completado los cinco.

Una vez transcurridos los cinco primeros años de vigencia del contrato de arrendamiento, salvo que alguna de las partes manifieste su voluntad de no renovarlo con un mes de antelación al vencimiento de la quinta anualidad, éste se prorrogará por plazos anuales hasta un máximo de tres anualidades más, es lo que se denomina prórroga tácita.

En todo caso el arrendatario, al vencimiento de cada anualidad, de esta última prórroga de tres años, podrá notificar su deseo de no continuar con el arrendamiento, un mes antes del vencimiento de cada anualidad. Ambas notificaciones podrán realizarse por cualquier medio que deje constancia (Art. 10 LAU 94).

Los contratos de plazo indeterminado o en los que no se establezca plazo se consideran celebrados por un año y también se aplica el mismo sistema de prórrogas.

4.3 Contratos a partir del 6 de junio de 2013

Para estos supuestos el régimen de duración y prórrogas es el siguiente:

En los contratos de duración inicial pactada inferior a tres años el arrendatario tendrá derecho a prorrogar anualmente el contrato hasta que se cumplan tres años desde el inicio de la relación arrendaticia.

En todo caso, el arrendatario podrá, si así lo notifica a la propiedad, con treinta días de antelación al vencimiento de cada anualidad, manifestar su voluntad de no prorrogar el arrendamiento. La comunicación será válida si se realiza por cualquier medio que deje constancia. De forma que, esta prórroga de hasta tres años, es automática y voluntaria para el arrendatario y obligatoria para la propiedad (Art. 10 LAU 94 con modificación de 23 de mayo de 2013).

Dicha renovación o prórroga no procederá cuando el arrendador, una vez haya transcurrido el primer año de vigencia del contrato, y con un preaviso de dos meses, comunique al arrendatario su necesidad de ocupar la vivienda para sí o sus familiares para destinarla a su vivienda habitual y permanente, sin necesidad de que se hubiera dejado constancia de esta circunstancia en el contrato (Art. 9 LAU 94 con modificación de 23 de mayo de 2013).

En este caso el arrendador debe ocupar la vivienda en el plazo de tres meses desde la extinción del contrato, en caso contrario, el arrendatario podrá optar entre habitar la vivienda por un nuevo período de tres años, con indemnización de los gastos de desalojo o que el propietario le indemnice por una cantidad equivalente al importe de la renta por los años que quedasen por cumplir hasta completar tres.

Transcurridos los tres primeros años del contrato de arrendamiento, salvo que alguna de las partes manifieste su voluntad de no renovarlo con un mes de antelación al vencimiento de la tercera anualidad, éste se prorrogará necesariamente por un nuevo plazo de un año más (Art. 10 LAU 94 con modificación de 23 de mayo de 2013).

Los contratos de plazo indeterminado o en los que no se establezca plazo se consideran celebrados por un año y también se aplica el mismo sistema de prórrogas.

El arrendatario podrá desistir del contrato de arrendamiento una vez que hayan transcurrido al menos seis meses de duración, y comunicándolo al arrendador con treinta días de antelación. Este desistimiento no comportará derecho a indemnización del arrendador, salvo que se hubiera pactado expresamente en el contrato, en cuyo caso podrá ser de una mensualidad de renta por cada año del contrato que restara por cumplir (Art. 11 LAU 94 con modificación de 23 de mayo de 2013).

(MÁS INFORMACIÓN EN EL APARTADO 9. Desistimiento y otras formas de finalización del contrato).



4. Duración del contrato y sistema de prórrogas

5. Renta y su actualización

La renta es el precio que paga el arrendatario por el uso de la vivienda. Ésta será la que libremente se acuerde por las partes. Aunque si se alquilan viviendas de protección pública, la renta está fijada por la Administración.

El pago de la renta será por mensualidades anticipadas y se pagará en los 7 primeros días del mes, salvo que se pacte otra cosa. El pago se efectuará en metálico y en la vivienda alquilada, salvo que se acuerde una forma y lugar de pago diferente.

El arrendador está obligado a entregar recibo del pago, salvo que se hubiera pactado que el pago se realice mediante procedimientos que acrediten el efectivo cumplimiento de la obligación de pago por el arrendatario (transferencia bancaria, ingreso en cuenta, etc.). En el recibo debe figurar el desglose de las cantidades abonadas por los distintos conceptos (renta, comunidad de propietarios, IBI, consumos, etc.).

El arrendador no podrá exigir el pago anticipado de más de una mensualidad de la renta.

Con el término actualización nos referimos al incremento o revalorización de la renta a que tiene derecho el arrendador en función de la aplicación de determinados índices, como puede ser el Índice General Nacional de Precios de Consumo (IPC General). No ha de confundirse con la actualización de una renta antigua entendida como la revisión que permite la ley para reajustar una renta muy baja a valores reales del mercado actual.

5.1. Contratos anteriores al 24 de diciembre de 1964 y vigentes a esa fecha

La renta de las viviendas cuyo arrendamiento se celebró con anterioridad al 24 de diciembre de 1964 y que siguieran vigentes en ese momento no podrá ser incrementada por la sola voluntad del arrendador sino en los siguientes casos: (Art. 99 LAU 64).

1. Por creación o elevación de los impuestos que graven directamente la propiedad urbana.
2. Por finalización del plazo por el cual se concedieron las ventajas fiscales que tuviera la finca, en cuyo caso podrá el arrendador reclamar a sus inquilinos la diferencia existente entre lo que le hubiera correspondido pagar sin dicho beneficio fiscal y lo que pague al término de la misma.
3. Si la Administración, en virtud de resolución firme dictada en expediente instruido de oficio por el Servicio de Catastro Urbano, asignara a la vivienda una renta superior a la que estuviera pagando el inquilino. El importe de la elevación no podrá exceder, en estos casos, de la diferencia entre la renta que se pague y la asignada por la Hacienda. Para la aplicación de este incremento será indispensable que se notifique fehacientemente al inquilino la existencia de dicho expediente, para que pueda comparecer en el mismo y formular alegaciones.
4. Cuando se realicen obras, en que el aumento será el que determine la autoridad judicial.
5. Si el inquilino subroga en los derechos y obligaciones dimanantes del contrato a uno de los parientes. El importe de la elevación no podrá exceder, en este caso, del 15 % de la renta.
6. Cuando, sin haberse estipulado en el contrato, el inquilino, su cónyuge o pariente que conviva con él, ejerza en la vivienda una pequeña industria doméstica sujeta a tributación. La cuantía del aumento no podrá exceder del 15% de la renta.
7. Cuando no se requiera autorización expresa y escrita del arrendador para el ejercicio de la industria doméstica de hospedaje en la que la participación del arrendador será del 10% por cada huésped. Cuando sea precisa la autorización del arrendador, el importe de la elevación se fijará de común acuerdo.
8. Cuando el inquilino haga uso del subarriendo el importe de la elevación no podrá exceder por cada subarriendo del 20 % de la renta vigente en la fecha de aquél.

5.2. Contratos entre el 24 de diciembre de 1964 y el 31 de diciembre de 1994

En estos casos el régimen de actualización es el siguiente:

La renta de las viviendas se adaptará cada dos años a las variaciones mediante la aplicación de los índices de precios. La facultad del arrendador para elevar la renta podrá ejercitarla en cualquier tiempo, si bien no podrá aplicarse a rentas ya pagadas. Esta actualización se regirá por las siguientes reglas: (Arts. 100 y 101 LAU 64).

1. El arrendador notificará por escrito al inquilino la cantidad que, a su juicio, deba pagar éste como aumento de renta y la causa de ello.
2. Dentro de los treinta días siguientes, el inquilino comunicará al arrendador, también por escrito si acepta o no la obligación de pago propuesta, interpretándose su silencio como aceptación.
3. Caso de aceptación expresa o silencio, el arrendador, al siguiente período de renta que proceda, podrá girar el recibo incrementándolo con la cantidad que hubiera propuesto, y su pago será obligatorio para el inquilino. El importe de la elevación habrá de figurar separadamente de la cantidad que constituía la renta anterior.
4. Cuando el inquilino rechace la elevación propuesta el arrendador podrá optar entre reclamarle las diferencias, o resolver el contrato. No procederá la resolución si el demandado consignara en depósito, antes de contestar a la demanda, las diferencias reclamadas. En ambos casos la acción caducará dentro de los tres meses, a contar desde el día en que la negativa se hubiese producido.

La posibilidad del arrendador de revisar una renta antigua, en virtud del régimen especial de actualización establecido por la Disposición Adicional Segunda apartado d) de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, ha finalizado, y no podrá efectuarse ninguna nueva actualización acogiéndose a este sistema pues han transcurrido ya más de quince años desde que produjo la primera anualidad de los contratos a partir de la fecha de entrada en vigor de la LAU 1994, y por tanto la

acción para reclamar esta actualización ha prescrito (Art. 1964 Código Civil).

5.3. Contratos entre el 1 de enero de 1995 y el 5 de junio de 2013

En estos contratos el régimen de actualización es el siguiente:

Durante los cinco primeros años, la renta se actualizará anualmente en función de la variación porcentual del Índice Nacional General del Sistema de Precios de Consumo (IPC General).

A partir del sexto año la actualización de la renta será la que libremente hayan pactado las partes. En ausencia de pacto se aplicará la variación porcentual del IPC General. La renta actualizada será exigible al arrendatario a partir del mes siguiente a aquél en que sea notificado por escrito el arrendador. Será válida la notificación efectuada por nota en el recibo de la mensualidad anterior a la actualización (Art 18 LAU 94).



5.4 Contratos a partir del 6 de junio de 2013

Para estos supuestos el régimen de actualización es el siguiente:

Durante toda la vigencia del contrato se podrá actualizar la renta anualmente en función del índice que libremente pacten las partes.

En ausencia de pacto se aplicará la variación porcentual del IPC General.

La renta actualizada será exigible al arrendatario a partir del mes siguiente a aquel en que sea notificado por escrito el arrendador. Será válida la notificación efectuada por nota en el recibo de la mensualidad anterior a la actualización (Art. 18 LAU 94 con modificación de 23 de mayo de 2013).

6. Fianza y otras garantías

La ley fija la obligatoriedad de establecer una fianza, como garantía del cumplimiento por el arrendatario de las obligaciones del contrato, que será una cantidad en efectivo equivalente a una mensualidad de la renta.

Esta cantidad podrá ser actualizada, si bien una vez hayan transcurrido los cinco primeros años en el caso de contratos celebrados entre el 1 de enero de 1995 y el 5 de junio de 2013, y una vez transcurridos los tres primeros años de vigencia del arrendamiento en contratos suscritos a partir del 6 de junio de 2013, y consistirá en adaptar la fianza a la renta en vigor.

El arrendador está obligado a depositar la fianza en el Organismo Oficial correspondiente hasta la extinción del contrato. En Madrid, la fianza debe depositarse en el Instituto de Vivienda de Madrid (IVIMA) previo depósito de la cantidad en la cuenta habilitada por la Administración. El justificante del depósito habrá de presentarse en las oficinas del IVIMA junto con una copia del contrato de arrendamiento para que sea sellado. El arrendatario tiene derecho a solicitar al arrendador una copia sellada del contrato.

La fianza habrá de ser devuelta por el arrendador al arrendatario una vez finalice el alquiler, siempre que se hayan cumplido las obligaciones del contrato. Si hubiese transcurrido un mes desde la finalización del contrato y no se hubiera efectuado la devolución de la fianza, ésta devengará el interés legal correspondiente.

En todo caso, además de la fianza en metálico se podrán pactar por las partes otro tipo de garantías del cumplimiento de las obligaciones del alquiler, como pueden ser aval bancario, aval personal, un depósito, seguro de impago, etc. (Art. 36 LAU 94).

7. Gastos generales y de servicios individuales

7.1. Gastos generales

Los gastos generales de un arrendamiento son aquellos costes derivados del adecuado sostenimiento del inmueble, de sus servicios comunes, así como de los tributos, cargas y responsabilidades que correspondan a la vivienda arrendada.

7.1.1 Contratos entre el 24 de diciembre de 1964 y el 31 de diciembre de 1994

En estos casos el régimen de gastos generales es el siguiente:

Podrá exigir el arrendador al inquilino el importe total de la cuota del Impuesto sobre Bienes Inmuebles que corresponda al inmueble arrendado.

7.1.2 Contratos entre el 1 de enero de 1995 y el 5 de junio de 2013

En estos supuestos el régimen de gastos generales es el siguiente:

Las partes podrán pactar que los gastos generales sean a cargo del arrendatario.

Para que este pacto sea válido se deberá hacer constar por escrito, y debiéndose así mismo fijar el importe anual de gastos a la fecha del contrato.

Durante los cinco primeros años la suma que el arrendatario debe pagar por los gastos generales con excepción de los tributos se podrá incrementar anualmente, si bien el incremento anual no podrá ser superior al doble de aquél en que pueda incrementarse la renta aplicándole el Índice Nacional General del Sistema de Precios de Consumo (Art. 20 LAU 94).

7.1.3 Contratos a partir del 6 de junio de 2013

Para estos contratos se modifica el periodo de duración inicial de cinco años, que pasa a ser de tres años.

7.2. Gastos por servicios

Los gastos por servicios de un arrendamiento son los referidos al coste de los suministros de la vivienda (agua, luz, gas ...).

7.2.1. Contratos entre el 24 de diciembre de 1964 y el 31 de diciembre de 1994

En estos casos el régimen de gastos por servicios es el siguiente:

Podrá pactarse expresamente que los gastos por servicios sean por cuenta del arrendador. Si nada se dijo en el contrato, el arrendador podrá repercutir al arrendatario el coste de los servicios y suministros (Disp. Transitoria 2ª.C.10.5).

7.2.2 Contratos entre el 1 de enero de 1995 y el 5 de junio de 2013

En estos casos el régimen de gastos por servicios es el siguiente:

Los gastos que se individualicen mediante aparatos contadores (luz, teléfono, agua, gas...), serán por cuenta del arrendatario.

El pago, tanto de los gastos generales como de los gastos por servicios, se acreditará mediante recibo facilitado por el arrendador o mediante procedimientos que acrediten el efectivo cumplimiento de la obligación de pago por el arrendatario (transferencia, ingreso en cuenta, etc.) (Art. 20 LAU 94 con modificación de 23 de mayo de 2013).

7.2.3. Contratos a partir del 6 de junio de 2013

Para estos contratos no hay modificaciones respecto al régimen anterior.

8. Conservación y obras en la vivienda arrendada

8.1 Obras del arrendador

8.1.1 Obras de conservación

Se trata de las obras de reparación necesarias para mantener la vivienda alquilada en un estado adecuado de forma que pueda ser habitada.

a) Contratos entre el 24 de diciembre de 1964 y el 31 de diciembre de 1994

Será obligación del arrendador, la de efectuar las reparaciones necesarias a fin de conservar la vivienda arrendada en estado de servir para el uso convertido (Art.107 LAU 64).

Será obligación del arrendatario, la de efectuar las obras de reparación que tengan su origen en un daño o negligencia producida por el inquilino o por las personas que con él convivan, pudiendo el arrendador reclamarles su importe (Art.111 LAU 64).



Podrá exigir el arrendador del inquilino, en compensación parcial del importe de las obras de reparación o de las que realice por determinación de cualquier organismo o autoridad competente, el abono del 12 % anual del capital invertido. (Art. 108 LAU 64 con modificación del porcentaje introducido por Art. 1 de la Ley 46/1980, de 1 de octubre, sobre limitación de determinadas rentas).

b) Contratos entre el 1 de enero de 1995 y el 5 de junio de 2013

El arrendador está obligado a realizar todas las reparaciones necesarias para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad siempre que el deterioro no sea imputable al arrendatario (Art. 21 LAU 94), y sin que por ello pueda elevar la renta.

El arrendatario debe poner en conocimiento del arrendador la necesidad de reparación en el plazo más breve posible.

El arrendador tendrá que demorar la obra hasta el final del contrato pero si ésta no pudiera esperar, el arrendatario habrá de soportarla.

Si la obra dura más de 20 días se debe disminuir la renta al arrendatario en proporción a la parte de la vivienda de la que el arrendatario se vea privado.

En todo caso, el desgaste por el uso ordinario de la vivienda, es decir, pequeñas reparaciones, serán a cargo del arrendatario (Ejemplos: bombillas, grifos, llaves de luz, persianas, etc.).

c) Contratos a partir del 6 de junio de 2013

No hay modificaciones respecto al régimen anterior.

8.1.2. Obras de mejora

Se trata de obras no necesarias para el mantenimiento de la vivienda alquilada que aumentan la calidad y/o confort de la vivienda.

a) Contratos entre el 24 de diciembre de 1964 y el 31 de diciembre de 1994

La realización de obras de mejora autorizará al arrendador para elevar la renta cuando las efectúe de acuerdo con el respectivo inquilino o arrendatario, o de los tres quintos de éstos cuando se trate de obras de mejora comunes (Art. 112 LAU 64). Salvo estipulación escrita en contrario, las obras de mejora quedarán en beneficio de la finca.

b) Contratos entre del 1 de enero de 1995 y el 5 de junio de 2013

Regulado en el Art. 22 LAU 94, el arrendatario está obligado a soportarlas si no se pueden demorar hasta la finalización del contrato. En estos casos, el arrendador debe notificar la obra por escrito al arrendatario, con las siguientes condiciones:

- Notificación con al menos tres meses de antelación.
- Indicación de la naturaleza de la obra, fecha de comienzo, duración y coste previo.

Opciones del arrendatario:

- El arrendatario tiene un mes desde la notificación para desistir del contrato si las obras afectan de forma relevante uso y disfrute de la vivienda arrendada. Si el arrendatario desiste el arrendador no podrá comenzar con las obras mientras no transcurran dos meses desde el desistimiento.

El arrendatario que soporte las obras, tendrá derecho a una reducción en la renta proporcional a la parte de la vivienda de cuyo uso se vea privado. Además tendrá derecho a una indemnización de los gastos que las obras le ocasionen.

El arrendatario podrá negarse a la realización de las obras, cuando pueda probar que no son justificables y que se pueden posponer.

El arrendador que realice las obras de mejora una vez transcurridos los cinco primeros años de duración del contrato, tendrá derecho a elevar la renta teniendo en cuenta determinadas condiciones y circunstancias, salvo pacto en contrario.

No obstante, las obras de mejora que haya realizado el arrendador antes de los cinco primeros años, no dan derecho a elevar la renta, ni siquiera después de cumplidos esos cinco años.

En todo caso la elevación se producirá en el mes siguiente a aquel en que finalicen las obras. Para ello, el arrendador debe notificar por escrito al arrendatario la cuantía del incremento y los cálculos que han determinado dicha cuantía. Además deberá acompañar a la notificación las copias de los documentos que indiquen el coste de las obras realizadas.

c) Contratos a partir del 6 de junio de 2013

En estos contratos no hay modificaciones respecto al régimen anterior.

8.2 Obras del arrendatario

8.2.1. Contratos entre el 24 de diciembre de 1964 y el 31 de diciembre de 1994

El inquilino podrá por sí mismo ejecutar las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en estado de servir para su uso cuando el arrendador, aún habiendo sido requerido por la autoridad competente, deje transcurrir treinta días sin comenzarlas, o tres meses sin terminarlas. El inquilino podrá en todo momento realizar las reparaciones urgentes encaminadas a evitar daño inminente o incomodidad grave.



En ambos casos el arrendador vendrá obligado a abonar su importe de una sola vez al inquilino que lo hubiese satisfecho, dentro de los quince días siguientes desde que sea requerido para ello (Art. 110 LAU 64).

Cuando el inquilino o quienes con él convivan lleven a cabo, sin el consentimiento del arrendador, obras que modifiquen la configuración de la vivienda o que debiliten la naturaleza y resistencia de los materiales empleados en la construcción, el arrendador podrá resolver el contrato.

Si el inquilino, antes de iniciar las obras, entrega al arrendador cantidad suficiente como para devolver la vivienda a su estado original, entonces no procederá la resolución del contrato si las obras no debilitan la naturaleza y resistencia de los materiales empleados en la construcción de la finca, y su cuantía no excede del importe de tres mensualidades de renta.

Las obras realizadas quedarán en beneficio de la finca (Art. 114 LAU 64).

8.2.2. Contratos entre el 1 de enero de 1995 y el 5 de junio de 2013

En todos aquellos contratos celebrados a partir del 1 de enero de 1995 el régimen de obras de mejora es el siguiente: (Art. 23 LAU 94)

El arrendatario necesitará de consentimiento previo y escrito del arrendador para realizar las siguientes:

Obras que modifiquen la configuración de la vivienda o sus accesos.

Obras que suponen una disminución en la estabilidad o seguridad de la vivienda.

Si el arrendatario realiza las obras sin consentimiento, podrá el arrendador resolver el contrato y exigir al arrendatario que reponga las cosas al estado anterior (esta medida se exigirá de forma inmediata si la obra supone una disminución de la estabilidad y la seguridad), sin que el arrendatario tenga derecho a que se le abone el coste de la obra.

En el caso de arrendatarios con discapacidad, el arrendatario, su cónyuge o persona que conviva con él podrá realizar las obras necesarias para adecuar la vivienda a su condición de discapacitado. En todo caso, el arrendatario estará obligado al término del contrato, a reparar la vivienda al estado anterior, si así lo exige el arrendador.

La situación y grado de discapacidad deben ser certificados por el Organismo o Administración pública competente (Art. 24 LAU 94).

En cualquier caso, el arrendatario, previa notificación al arrendador, podrá realizar las obras de conservación que sean urgentes para evitar un daño inminente o incomodidad grave y exigir su importe inmediato al arrendador.

8.2.3. Contratos a partir del 6 de junio de 2013

En la nueva regulación la diferencia establecida respecto a la de 1995 es que ante obras realizadas por el arrendatario sin consentimiento del arrendador. Éste último podrá optar entre exigir al arrendatario que reponga las cosas al estado anterior, o conservar la obra efectuada sin que el arrendatario tenga derecho a que se le abone indemnización alguna.

Por otro lado, en lo relativo a obras que el arrendatario podrá realizar para adaptar la vivienda, no sólo se incluye a las personas con discapacidad, sino también a los mayores de 70 años que lo necesiten.



9. Desistimiento y otras formas de finalización del contrato

9.1 Desistimiento del arrendatario

Se trata del derecho del arrendatario de poder resolver el contrato por voluntad propia y finalizar así el alquiler con anterioridad al vencimiento del contrato. Esta circunstancia conlleva una serie de responsabilidades que se detallan a continuación.

9.1.1. Contratos entre el 24 de diciembre de 1664 y el 31 de diciembre de 1994

Durante el plazo estipulado en el contrato, el arrendatario o subarrendatario, vendrá obligado al pago de la renta, y si antes de su terminación lo desaloja, deberá notificar su propósito por escrito al arrendador o subarrendador con treinta días de antelación, por lo menos, e indemnizarle con una cantidad equivalente a la renta que corresponda al plazo que, según el contrato, quede por cumplir (Art.56 LAU 64).

9.1.2. Contratos entre el 1 de enero de 1995 y el 5 de junio de 2013

En contratos de duración pactada superior a cinco años el arrendatario podrá desistir cuando el contrato hubiera durado al menos cinco años y haya dado un preaviso con dos meses de antelación al arrendador por cualquier medio que deje constancia (Art. 11 LAU 94).

En contratos de duración de hasta cinco años la LAU no menciona nada pero el Código Civil establece que el incumplimiento de lo pactado dará lugar a que el arrendador pueda instar su cumplimiento o resolver el contrato con indemnización de daños y perjuicios.

Aún cuando el arrendatario manifieste su voluntad de no renovar el contrato o de desistir de él, o cuando abandone la vivienda sin manifestar su voluntad, el cónyuge que conviviera con él o la persona que conviva con él en ese momento, y durante al menos los dos años anteriores, podrá continuar con el arrendamiento notificándolo al arrendador.

Si existen obras de conservación u obras que hacen inhabitable la vivienda el arrendatario puede optar por desistir del contrato.

9.1.3. Contratos a partir del 6 de junio de 2013

Los seis primeros meses de duración del contrato son de obligado cumplimiento, por lo tanto, si el desistimiento se produce durante este tiempo el arrendatario tendrá que abonar todas las rentas por los meses que falten hasta cumplir los seis meses. Además podrán las partes pactar una indemnización al arrendador igual a una mensualidad de renta por cada año de contrato que restara por cumplir.

Si el desistimiento se produce posteriormente y previa comunicación al arrendador con treinta días de antelación, no comportará derecho a indemnización del arrendador, salvo que se hubiera pactado expresamente en el contrato, en cuyo caso podrá ser de una mensualidad de renta por cada año del contrato que restara por cumplir (Art. 11 LAU 94 con modificación de 23 de mayo de 2013).

9.2. Desistimiento del arrendador

Es el derecho del propietario de poder resolver el contrato por voluntad propia y finalizar así el alquiler con anterioridad al vencimiento del contrato. Esta circunstancia conlleva una serie de responsabilidades que se detallan a continuación.

9.2.1 Contratos entre el 24 de diciembre de 1964 y el 31 de diciembre de 1994

Para poder desistir del contrato de alquiler, el arrendador habrá de justificar la necesidad de la ocupación. Se presumirá la necesidad, sin perjuicio de aquellos otros casos en que se demuestre, cuando la persona para la que se reclame la vivienda se halle en alguno de los casos siguientes (Art. 63 LAU 64):

1. Si viviendo fuera del término municipal en que se encuentre la vivienda necesitara domiciliarse en él.
2. Cuando residiendo en la misma población en que se encuentre la vivienda, por aumento de sus necesidades familiares resultara insuficiente la vivienda que ocupe.

3. En el caso de que contraiga matrimonio y deba residir en la localidad en que esté situada la vivienda.
4. Cuando, domiciliado en el lugar en que se encuentre la vivienda, por causas absolutamente ajenas a su voluntad se vea obligado a desalojar la vivienda que habitara.

Se entenderá no acreditada la necesidad cuando con seis meses de antelación se hubiera desalojado una vivienda de características análogas en edificio propiedad del arrendador o del familiar de este para quien se reclame.

El arrendador deberá notificar fehacientemente al inquilino afectado, haciéndole saber el nombre de la persona que necesita la vivienda, la causa de necesidad en que se base y las circunstancias del resto de inquilinos si los hubiera, todo ello con un año de antelación. El inquilino deberá contestar de modo fehaciente al arrendador dentro del plazo de treinta días hábiles si lo acepta o no.

Si lo acepta pero no abandona la vivienda, podrá el arrendador instar el lanzamiento mediante procedimiento de desahucio. Si no lo acepta, el inquilino deberá exponer las causas en que se base su oposición, y si no lo hace dentro del plazo, podrá el arrendador anticipar el ejercicio de su acción y presentar su demanda transcurridos seis meses desde la fecha del requerimiento, entendiéndose además reducida a la mitad la indemnización que pudiera corresponderle (Art. 65 LAU 64).

9.2.2. Contratos entre el 1 de enero de 1995 y el 5 de junio de 2013 (Art. 9 y 10 LAU 94)

El arrendador podrá desistir del contrato si, al tiempo de su celebración, hizo constar en el mismo, de forma expresa, la necesidad de ocupar la vivienda arrendada antes del transcurso de cinco años para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado (padres e hijos) o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de divorcio o nulidad matrimonial.

Si transcurridos tres meses a contar de la extinción del contrato no hubiera procedido el arrendador o sus familiares en primer grado o su cónyuge a ocupar ésta, el arrendador deberá reponer al arrendatario en el uso y disfrute de la vivienda arrendada por un nuevo período de hasta cinco años, respetando, en lo demás, las condiciones contractuales

existentes al tiempo de la extinción, con indemnización de los gastos que el desalojo de la vivienda le hubiera supuesto.

9.2.3. Contratos a partir del 6 de junio de 2013 (Art. 9 y 10 LAU 94 con modificación de 23 de mayo de 2013)

El arrendador podrá desistir del contrato siempre que haya transcurrido el primer año de duración del mismo, comunicando al arrendatario que tiene necesidad de la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado (padres e hijos) o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial.

La referida comunicación deberá realizarse al arrendatario al menos con dos meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar y el arrendatario estará obligado a entregar la finca arrendada en dicho plazo si las partes no llegan a un acuerdo distinto.

Si transcurridos tres meses desde la extinción del contrato no se produce la ocupación por el arrendador o sus familiares de la vivienda, el régimen legal establecido no se modifica, es decir, continúa vigente lo establecido en la LAU 94.

9.3 Resolución del contrato

9.3.1. Causas comunes a todos los contratos:

1. La falta de pago de la renta o de las cantidades que a ésta se asimilan.
2. La realización por parte del arrendatario de obras en la finca no consentidas por el arrendador.
3. Daños causados por el arrendatario de la finca.
4. Que se realicen en la vivienda actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas, etc.
5. El arrendatario podrá resolver el contrato si el arrendador se negase a realizar las reparaciones necesarias para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad para que sirva para su uso.

6. También podrá resolverse el contrato cuando el arrendatario no facilite el goce y uso pacífico de la vivienda, perturbando al arrendatario en la utilización de la vivienda.
7. Subarriendo o cesión in consentidos.

9.3.2 Causas específicas en contratos entre el 24 de diciembre de 1664 y el 31 de diciembre de 1994.

El régimen de resolución es el siguiente (Art. 99 LAU 64):

El contrato de arrendamiento urbano de vivienda podrá resolverse a instancia del arrendador en los siguientes casos:

1. Cuando el subarrendador perciba rentas superiores a las que autoriza la Ley si la vivienda se dedicó a la industria doméstica de hospedaje o en los subarriendos parciales de vivienda, aunque se hubiesen celebrado éstos con autorización expresa y escrita del arrendador.
2. Si la cesión de vivienda se hubiera realizado de modo distinto del autorizado.
3. Por transformación de la vivienda en local de negocio, o el incumplimiento por el adquirente en traspaso de las obligaciones que impone la Ley.
4. En casos de expropiación forzosa del inmueble, dispuesta por autoridad competente, según resolución firme.
5. Cuando se declare la ruina de la finca, acordada por resolución que no dé lugar a recurso y en expediente contradictorio tramitado ante la autoridad municipal, en el cual hubieren sido citados a tiempo de su iniciación todos los inquilinos y arrendatarios.
6. Por no cumplirse los requisitos o no reunirse las circunstancias exigidas para la prórroga forzosa del contrato o concurrir alguna de las causas de denegación de la misma.

7. En los casos de extinción de usufructo, cuando el titular dominical pruebe que las condiciones pactadas para el arrendamiento por el usufructuario anterior fueron notoriamente gravosas para la propiedad.

9.3.3. Causas específicas en contratos entre el 1 de enero de 1995 y el 5 de junio de 2013

El régimen de resolución es el siguiente (Art. 27 LAU 94):

En caso de incumplimiento de las obligaciones del contrato, la parte que la hubiera cumplido tendrá derecho a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato.

Causas de resolución del contrato:

1. Falta de pago de la fianza o su actualización.
2. Que la vivienda no se destine a vivienda habitual y permanente del arrendatario.
3. La extinción del derecho de usufructo, superficie o cualquier otro derecho análogo de goce sobre el inmueble.
4. Cualquier otro incumplimiento contractual.

9.3.4. Causas específicas en contratos a partir del 6 de junio de 2013

El régimen de resolución es el siguiente (Art. 27 LAU 94 con modificación de 23 de mayo de 2013):

El arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por las siguientes causas:

1. La falta de pago del importe de la fianza o de su actualización.
2. Cuando la vivienda deje de estar destinada de forma primordial a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario o de quien efectivamente la viniera ocupando de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 7.

Tratándose de arrendamientos de finca urbana inscritos en el Registro de la Propiedad, si se hubiera estipulado en el contrato que el arrendamiento quedará resuelto por falta de pago de la renta y que deberá en tal caso restituirse inmediatamente el inmueble al arrendador, la resolución tendrá lugar de pleno derecho una vez el arrendador haya requerido judicial o notarialmente al arrendatario en el domicilio designado al efecto en la inscripción, instándole al pago o cumplimiento, y éste no haya contestado al requerimiento en los diez días hábiles siguientes, o conteste aceptando la resolución de pleno derecho, todo ello por medio del mismo juez o notario que hizo el requerimiento.

9.4. Suspensión del contrato

La suspensión del contrato supone la paralización del plazo del mismo y de la obligación del pago de la renta.

Son causas de suspensión del contrato:

- Obras de conservación.
- Obras que hacen inhabitable la vivienda y que son ordenadas por la autoridad competente.

La suspensión se mantendrá hasta la finalización de las obras.

10. Subrogación del arrendatario

Es la situación jurídica en la cual un familiar de la persona que tiene alquilada la vivienda adquiere sus derechos y obligaciones normalmente por causa de fallecimiento.

10.1. Contratos entre el 24 de diciembre de 1964 y el 31 de diciembre de 1994

En estos casos el régimen de subrogación es el siguiente (Art. 58 y 59 LAU 64 y Disposición transitoria 2º b) LAU 94):

- a) Antes del 31 de diciembre de 1994 podrá haberse producido una subrogación de la siguiente forma:
1. Al fallecimiento del inquilino titular del contrato de arrendamiento, podrá subrogarse en sus derechos y obligaciones, su cónyuge, descendientes, con preferencia los hijos varones menores de edad, las hijas solteras y los mayores impedidos físicamente, hijos adoptivos que hubieran sido adoptados antes de cumplir los 18 años, ascendientes y hermanos, con preferencia las hermanas solteras, tanto en el parentesco legítimo como en el natural, que con aquél hubiesen convivido habitualmente en la vivienda con dos años de antelación a la fecha del fallecimiento. No será necesaria la convivencia de los que estuviesen sometidos a la patria potestad del fallecido y, respecto al cónyuge bastará la mera convivencia sin exigencia en el plazo de antelación.
 2. Cuando fueran varios los beneficiarios del derecho sólo uno de ellos podrá utilizarlo. A falta de acuerdo entre los mismos, se observará el orden de prelación establecido en el número anterior, con preferencia, dentro de cada grupo, de la proximidad de grado, de la legitimidad y, en su caso, del doble vínculo de la consanguinidad, resolviéndose los casos de igualdad a favor del que tuviere mayor número de cargas familiares, con prioridad del sexo femenino. Los padres septuagenarios serán preferibles a los descendientes.

3. La subrogación deberá notificarse fehacientemente al arrendador dentro de los 90 días siguientes a la fecha del fallecimiento del inquilino.

Al fallecimiento del subrogado en la vivienda sólo podrá continuar ocupándola con el mismo carácter su cónyuge o descendientes legítimos, naturales o adoptivos, sin que se autoricen más subrogaciones.

b) Si después del 1 de enero de 1995 se ha de producir otra subrogación por razón de fallecimiento del titular del contrato, entonces, sólo podrá tener lugar a favor del cónyuge del arrendatario no separado legalmente o de hecho, o en su defecto, de los hijos que conviviesen con él durante los dos años anteriores a su fallecimiento; en defecto de los anteriores, se podrán subrogar los ascendientes del arrendatario que estuviesen a su cargo y conviviesen con él con tres años, como mínimo, de antelación a la fecha de su fallecimiento.

El contrato se extinguirá al fallecimiento del subrogado, salvo que lo fuera un hijo del arrendatario no afectado por una discapacidad igual o superior al 65 %, en cuyo caso se extinguirá a los dos años o en la fecha en que el subrogado cumpla veinticinco años, si ésta fuese posterior.

No obstante, si el subrogado fuese el cónyuge y al tiempo de su fallecimiento hubiese hijos del arrendatario que conviviesen con aquél, podrá haber una última subrogación. En este caso, el contrato quedará extinguido a los dos años o cuando el hijo alcance la edad de veinticinco años si esta fecha es posterior, o por su fallecimiento si está afectado por la discapacidad mencionada en el párrafo anterior. Al fallecimiento de la persona que ocupase la vivienda por segunda subrogación no se autorizan más subrogaciones.

La situación del cónyuge del arrendatario, será también de aplicación respecto de la persona que hubiera venido conviviendo con el arrendatario de forma permanente en análoga relación de afectividad a la de cónyuge, con independencia de su orientación sexual, durante, al menos, los dos años anteriores al tiempo del fallecimiento.



Durante los diez años siguientes a la entrada en vigor de la ley del 94, si la subrogación se hubiera producido a favor de hijos mayores de sesenta y cinco años o que fueren perceptores de prestaciones públicas por jubilación o invalidez permanente en grado de incapacidad permanente absoluta o gran invalidez el contrato se extinguirá por el fallecimiento del hijo subrogado.

En consecuencia el número máximo de subrogaciones permitidas en cualquiera de las fechas antes señaladas, es de dos.

10.2. Contratos a partir de 1 de enero de 1995

En todos aquellos contratos celebrados a partir de 1 de enero de 1995 el régimen de subrogación es el siguiente:

- a) La subrogación en vida del arrendatario se podrá dar en los casos de separación judicial, divorcio o nulidad matrimonial del arrendatario, cuando su cónyuge decida continuar en el uso de la vivienda arrendada y así se contemple en resolución judicial (Art. 15 LAU 94).

Requisitos:

- Que la sentencia de separación judicial, divorcio o nulidad matrimonial adjudique el uso de la vivienda conyugal al cónyuge no arrendatario.

- El cónyuge no arrendatario debe comunicar al arrendador en un plazo de dos meses desde que le fue notificada la resolución judicial su voluntad de seguir con el arrendamiento.
- La notificación al arrendador debe ir acompañada por copia de la resolución judicial o parte de la misma que haga referencia a la vivienda.

b) La subrogación en caso de muerte del arrendatario se podrá dar en los contratos con un plazo de duración igual o inferior a cinco años. Tendrán derecho a subrogarse en el contrato de arrendamiento al fallecimiento del arrendador, las personas que a continuación se señalan, y corresponderá por el orden de prelación que se indica (Art. 16 LAU 94):

1. El cónyuge del arrendatario que al tiempo del fallecimiento conviviera con él.
2. La persona que conviva con el arrendatario de forma permanente en análoga relación de afectividad a la del cónyuge, durante al menos los dos años anteriores al fallecimiento, salvo que hubieran tenido descendencia en común, en cuyo caso bastará la mera convivencia.
3. Los padres mayores de setenta años, que hubieran convivido con el arrendatario durante los dos años anteriores al fallecimiento.
4. Los descendientes (hijos, nietos) del arrendatario sujetos a su patria potestad o tutela (preferencia el más próximo en grado) o que hubieran convivido con él durante los dos años anteriores al fallecimiento.
5. Los ascendientes (padres, abuelos) del arrendatario (preferencia el más próximo en grado), que hubieran convivido con él durante los dos años anteriores al fallecimiento.
6. Los hermanos del arrendatario que hubieran convivido con él durante los dos años anteriores al fallecimiento.
7. Las personas distintas a las anteriores parientes del arrendatario que sufran una discapacidad igual o superior al 65% y que hubieran convivido con él durante los dos años anteriores al fallecimiento.

Si no existiera ninguna de estas personas, o no se cumple el plazo mínimo de convivencia, el arrendamiento quedará extinguido.

Los casos de igualdad se resuelven a favor de quien tuviera alguna de las siguientes circunstancias por el siguiente orden:

- Una discapacidad igual o superior al 65%.
- Mayores cargas familiares.
- Descendientes de menor edad, ascendientes de mayor edad o hermano más joven.

Requisitos para subrogarse. Notificación al arrendador por escrito:

- Hecho del fallecimiento.
- Certificado registral de defunción.
- Identidad del subrogado.
- Indicación del parentesco con el arrendatario.
- Prueba de que cumple los requisitos legales de convivencia en caso de ser necesario, y vínculo con el arrendatario.

La notificación deberá realizarse dentro de los tres meses siguientes a contar desde el fallecimiento del arrendatario. En caso contrario el contrato de arrendamiento quedara resuelto.

La renuncia a subrogarse debe manifestarse por escrito al arrendador en el plazo de un mes desde el fallecimiento.

Todos los que manifiesten su renuncia quedarán solidariamente obligados al pago de la renta de los tres meses de los que se dispone para notificar al arrendador el fallecimiento.

En los contratos con un plazo de duración inicial superior a cinco años las partes podrán pactar que no haya derecho de subrogación en caso de fallecimiento del arrendatario, cuando esta tenga lugar transcurridos los cinco primeros años de duración del contrato de arrendamiento o que el arrendamiento se extinga a los cinco años cuando el fallecimiento se hubiera producido con anterioridad.

En los casos de subrogación por muerte del arrendatario el máximo número de subrogaciones permitidas es de dos.

11. Enajenación de la vivienda arrendada

11.1 Venta de la vivienda arrendada

El que adquiere una vivienda arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador. El arrendatario podrá permanecer en la vivienda hasta que se cumplan 5 años desde el inicio del contrato.

En caso de venta de la vivienda arrendada, el arrendatario tendrá derecho a adquirir de forma preferente frente a terceros la vivienda que tiene alquilada, con arreglo a determinadas condiciones. Es lo que se denomina derecho de tanteo y retracto.

El vendedor (propietario) de una vivienda arrendada deberá acreditar que ha realizado las notificaciones exigidas al arrendatario con el fin de que éste pueda ejercitar el derecho de adquisición preferente, como condición para inscribir en el Registro de la Propiedad el título de venta.

El vendedor de una vivienda arrendada, para inscribir la venta, deberá expresarlo así en la escritura, bajo pena de falsedad en documento público.

Las partes podrán pactar la renuncia por el arrendatario a los derechos de tanteo y retracto (derechos de adquisición preferente).

No habrá lugar a estos derechos si la vivienda se vende conjuntamente con las restantes de un mismo edificio.

11.2 La cesión y el subarriendo

La cesión es la situación jurídica en la cual el arrendatario cede a un tercero, ajeno a la relación arrendaticia, los derechos y obligaciones derivadas del arrendamiento, desapareciendo de la relación contractual. En todo caso, la cesión exigirá el consentimiento previo y escrito del arrendador.

El subarriendo es la situación o relación jurídica en la cual el arrendatario establece una relación contractual con un tercero, llamado subarrendatario.

Se requiere:

- Consentimiento escrito previo del arrendador.
- El subarrendamiento solo podrá ser parcial.
- El derecho del subarrendatario se extinguirá, en todo caso, cuando lo haga el del arrendatario que subarrendó.
- El precio que se perciba por el subarriendo no podrá exceder del que suponga el arrendamiento.



12. Tratamiento fiscal del alquiler

12.1 Impuesto por la formalización del arrendamiento.

En el momento de formalización de los contratos de arrendamiento de viviendas, se devenga el pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP), que grava la transmisión de derechos efectuada (Art. 7.1.a) Ley 1/1993 de ITP y AJD).

Este impuesto lo ha de pagar el arrendatario, y puede liquidarse en el momento de la firma mediante la compra en un estanco del llamado "modelo oficial de contrato de arrendamiento" en papel timbrado, que ha de rellenarse con los datos esenciales del arrendamiento (identificación de los contratantes, del inmueble arrendado, plazo de duración y renta) y al que podrán añadirse en documentos anexos todas las cláusulas específicas que pacten las partes.

O bien puede abonarse con posterioridad a la firma del contrato y siempre dentro del plazo de un mes, mediante autoliquidación posterior del Impuesto de ITP en cualquier Oficina Liquidadora de la Comunidad de Madrid.

Si se ha optado por elevar a documento público el contrato de arrendamiento para tener acceso a la inscripción registral, entonces se devengará también el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados, que ha de pagar el arrendatario.

12.2. Deducciones fiscales

Las cantidades que percibe el propietario de la vivienda arrendada tributan en el Impuesto de la Renta (IRPF) como rendimientos de capital inmobiliario. No obstante, a las cantidades percibidas pueden descontarse ciertos gastos soportados por el propietario como son los tributos sobre la vivienda, los de conservación y reparación o los de seguros. A la cantidad resultante de restar los gastos deducibles a los ingresos por arrendamiento, se le aplican una serie de reducciones, que varían en función de la edad y los ingresos del arrendatario.

Anexo 1. Procedimiento judicial de desahucio

Según dispone la Ley de enjuiciamiento civil 1/2000, existe un procedimiento judicial dirigido al abandono de la vivienda por parte del arrendatario y a exigir las obligaciones que éste debe cumplir con el propietario de la vivienda.

Antes de acudir a la vía judicial, existe la opción de enviar un burofax (con copia certificada y acuse de recibo) al arrendatario para ponerle de manifiesto las cantidades que debe, y darle un plazo para pagar.

En caso de tener que acudir a la vía judicial, de esta forma habrá quedado constancia escrita de la efectiva notificación al inquilino de lo adeudado.

Si esto no fuera suficiente para que el arrendatario pague o se marche de la vivienda, entonces habrá que interponer una demanda de desahucio.

Para la presentación de la demanda será necesaria la presencia de abogado y procurador además de acompañar a la misma la documentación justificativa del alquiler (el contrato de alquiler firmado por el arrendatario que se va a desahuciar) y la documentación económica (facturas, recibos o justificantes de impago). Cuando el Juez admite la demanda, va a requerir de pago al arrendatario y se le otorgará un plazo de diez días para que pague o se oponga.

Si el arrendatario paga la deuda, siendo la primera vez que se le demanda y siempre que no se le hubiera enviado previamente un requerimiento de pago, el procedimiento finalizará y el arrendatario podrá quedarse en la vivienda.

Si el arrendatario no paga ni manifiesta nada, el Juzgado dará por finalizado el procedimiento y dictará resolución para que se produzca el lanzamiento del arrendatario (abandono forzado de la vivienda).

Si el arrendatario se opusiera a la demanda presentando alegaciones, entonces el Juez citará a las partes a una vista (juicio) para que cada parte defienda sus intereses y presente las pruebas oportunas. Posteriormente dictará sentencia y en su caso se fijará la fecha de lanzamiento.

Por último, si la deuda no se hubiera abonado y siguiera pendiente, se podrá interponer demanda de ejecución conforme a la cual reclamar las rentas adeudadas y los intereses y costas.

El tiempo de duración del proceso no está determinado, y va a depender del volumen de actividad del Juzgado que se encargue del caso.

Anexo 2. Alquiler de habitación

Hoy en día muchas personas optan por alquilar una o más habitaciones de una vivienda, en lugar de arrendar la vivienda completa.

Este alquiler de habitación no se considera alquiler de vivienda a los efectos prevenidos en la Ley de Arrendamientos Urbanos pues sólo se está arrendando una parte de la misma, y por lo tanto, no está sometido a dicho régimen, ni está amparado por el sistema de garantías que establece la regulación de arrendamientos urbanos tanto para el arrendador como para el arrendatario.

Estos contratos se han de regular por las disposiciones generales del Código Civil en materia de arrendamiento (artículos 1.542 a 1.582), o bien podrían asimilarse, en algunos casos, al denominado derecho de "uso o habitación" que también está regulado genéricamente por el Código Civil (artículos 523 a 529, y reglas del usufructo).

Las principales características de este alquiler especial son:

- Se tiene derecho a usar de una habitación en una casa ajena, normalmente con derecho a usar las zonas comunes de la vivienda.
- La duración del contrato es la que establezcan las partes, no existe sistema de prórrogas obligatorias.
- En caso de venta de la vivienda, el alquiler de la habitación se extinguirá.
- El propietario tiene que declarar los ingresos por el alquiler y puede desagravarse por ello, pero el arrendatario no tiene desgravaciones.

OFICINA

de información de vivienda

Atención personalizada

C/ Paraguay, 8

Horario: de lunes a viernes de 9 a 15 h

Transporte más próximo:

Metro: Colombia (L.8)

Atención telefónica

Teléfono: 91 524 08 21

Fax: 91 522 71 87

Atención vía e-mail

e-mail: oficina@viviendamadrid.info

web: www.madrid.es/vivienda

 @iviviendamadrid



iMADRID!

ÁREA DE GOBIERNO
DE URBANISMO Y VIVIENDA



