ALQUILA BIEN, ES TU DERECHO

GUÍA DE RECOMENDACIONES Y MODELO ORIENTATIVO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

REGULACIÓN DEL ARRENDAMIENTO

El contrato de arrendamiento de vivienda **se regula por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU),** que entiende por tal contrato aquél que se destina a satisfacer la necesidad de vivienda permanente del arrendatario, su cónyuge o sus hijos dependientes. Estos contratos, de acuerdo con el art. 4 se rigen por los pactos, cláusulas y condiciones **acordadas voluntariamente por las partes**, en el marco de lo que establecido en dicha ley y, supletoriamente, por el Código Civil. No obstante, existen algunas reglas que son de **aplicación obligatoria, como las relativas al ámbito de aplicación de la Ley** (Título I), **a la fianza y la formalización del contrato** (Título IV). Además, se considerarán **nulas** y **se tendrán por no puestas** aquellas cláusulas que, pese a haber sido acordadas por las partes, o en defecto de acuerdo entre ellas, **perjudiquen al arrendatario o al subarrendatario,** en los términos establecidos por el Título II.

La LAU **no regula el contrato de vivienda turística**, que se rige por su propia normativa en dicha materia (con carácter general, autonómica). El Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler y, más recientemente, la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, ha incrementado el control de la comunidad de vecinos sobre la explotación de un edificio como vivienda turística. Actualmente, el acuerdo de las tres quintas partes de los propietarios de una comunidad de vecinos es suficiente para evitar que una vivienda se use con fines de alquiler turístico. Además, el propietario de la vivienda deberá obtener previamente la aprobación expresa de la comunidad de propietarios, en los términos establecidos en el apartado 12 del artículo diecisiete de la Ley de Propiedad Horizontal. Por otro lado, debe tenerse en cuenta que la comunidad puede cobrar al apartamento o piso destinado al uso turístico hasta el 20 por ciento de los gastos anuales de la comunidad, en paralelo a la cuota que le correspondiera a cada propietario. A estas limitaciones se unen todas aquellas que existan por virtud de legislación autonómica u ordenanzas municipales específicas.

Tampoco se rige por la LAU **el contrato de alquiler de habitaciones**, aunque sí se contienen en ella las reglas aplicables al **subarriendo de una habitación de un piso de alquiler**. Esta práctica, que ha crecido en los últimos años, es legal siempre que cuente con el consentimiento previo y por escrito del arrendador. En caso contrario, éste puede reclamar la resolución del contrato. El arrendatario deberá contar con un contrato para cada uno de los subarrendatarios que puedan existir, en los que se especificarán las zonas alquiladas y las normas de convivencia exigibles. Este subarriendo tendrá la misma duración que el contrato de arrendamiento inicial suscrito entre el propietario y el arrendatario. Es preciso tener en cuenta que si un inquilino subarrienda parte de la vivienda sin consentimiento del propietario.

Por último, la LAU identifica como **arrendamientos distintos al de vivienda**, y por tanto con su propio régimen jurídico dentro de la misma, los celebrados por temporada (de verano,

para estudios, o cualquier otra), y los que tienen como objeto ejercer una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, es decir, los tradicionales locales de negocio y asimilados.

CONTENIDO ORIENTATIVO PARA LA ELABORCIÓN DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

A continuación se incluyen algunas aclaraciones básicas para entender las cláusulas que habitualmente suelen aparecer en los contratos y algunos ejemplos de las mismas. Con independencia del modelo de contrato que se utilice, muchas de las dudas que pueden plantearse podrían quedar resueltas con la mención a la regulación legal que se facilita en los siguientes apartados.

1.- LAS PARTES CONTRATANTES

Son el arrendador y el arrendatario, que pueden actuar en nombre propio o mediante representación debidamente acreditada. El arrendador, conocido coloquialmente como "casero" es el propietario de una vivienda que cede su uso a otra a cambio de dinero. El arrendatario, también conocido coloquialmente como "inquilino" es la persona que tiene derecho a usar un bien que pertenece a otra pagando una remuneración por ello. Tanto el arrendador como el arrendatario pueden ser personas naturales o jurídicas.

Se aconseja que ambas partes estén perfectamente identificadas en el contrato y, de manera especial en el caso del arrendatario, todos los miembros de la unidad familiar que convivirán en el inmueble arrendado. Esto evitará problemas de interpretación de la existencia de posibles subarriendos de habitaciones no autorizados expresamente y por escrito por el arrendador.

Ejemplo de cláusula: REUNIDOS

De una parte, y como arrendador, persona física, D/Dña. ……., mayor de edad, domiciliado/a en …… y con NIF nº …….Y con datos de contacto a efectos de notificaciones: correo electrónico: ……., y número de teléfono:…….

De otra parte, y como arrendatario, D/Dña. ……., mayor de edad, con NIF……, con domicilio a efectos de notificaciones en la vivienda objeto de arrendamiento. Y con datos de contacto a efectos de notificaciones: correo electrónico: ……., y número de teléfono:……

Ambas partes se reconocen la capacidad legalmente necesaria para el otorgamiento del presente contrato de arrendamiento. *(En su caso indicar si se actúa por representación debidamente justificada)*

2.- OBJETO DEL CONTRATO

Es aconsejable identificar bien la vivienda que se alquila (dirección completa y superficie) y sus características más específicas, como los anejos (garaje, trastero, etc.), así como dejar claro si éstos se incluyen o no en el contrato. También debe hacerse constar la referencia catastral y la inscripción en el Registro de la Propiedad. Si la vivienda se alquila amueblada se recomienda adjuntar al contrato un inventario de los muebles.

Ejemplo de cláusula: **EXPONEN**

Que D/ Dña. ……, arrendador, es propietario/a de una vivienda localizada en la calle…..nº…..piso……con Referencia Catastral……e inscrita en el Registro de la Propiedad……..y de un trastero/plaza de garaje/anexo……(incluir aquí o en un Anexo, la descripción física de la finca, si está amueblada o no y un inventario de los muebles)

Se deja constancia de que la vivienda posee el preceptivo certificado de eficiencia energética, de conformidad con lo establecido por Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

Que D/Dña……..está interesado/a en arrendar para uso permanente de vivienda suyo y/o de su familia (incluir el número de personas y su identificación), el inmueble descrito…….

Ambas partes se comprometen a cumplir con lo pactado en el presente contrato de arrendamiento.

3. DURACIÓN DEL ALQUILER

La duración será la que libremente pacten las partes de acuerdo con sus necesidades. De no decirse nada en el contrato, se entenderá que la duración es de un año (art. 9.2 LAU). No obstante, el RDL 7/2019 estableció que, si el plazo inicialmente pactado fuera inferior a cinco años – cuando el arrendatario sea persona física- o a siete –si fuera persona jurídica- el contrato se prorrogará automática y obligatoriamente para el arrendador por plazos anuales hasta llegar a esos 5 o 7 años, respectivamente.

Esta prórroga no se producirá si el arrendatario comunica al arrendador con al menos 30 días de antelación a la finalización del plazo pactado o de cualquiera de sus prórrogas anuales su intención de no renovar.

Es aconsejable recoger en el contrato cuando empieza a contar el plazo: si desde el día de la fecha del contrato (firma), o desde la ocupación de la vivienda si ésta fuese posterior a dicho día.

Ejemplo de cláusula: Plazo de duración

El plazo de duración del presente contrato de arrendamiento es de un año, a contar desde la fecha del otorgamiento de este contrato.

El arrendamiento se prorrogará de manera automática por períodos anuales hasta un plazo de 5 años, salvo que el arrendatario comunique por escrito al arrendador su intención de no renovarlo con treinta días de antelación al cumplimiento del plazo pactado o de cualquiera de sus prórrogas anuales.

4. FACULTAD DE RECUPERAR LA VIVIENDA POR PARTE DEL ARRENDADOR

(La inclusión de esta cláusula es optativa)

Se incluirá en el caso de que el arrendador persona física prevea que va a necesitar la vivienda para sí o sus familiares en primer grado durante los próximos 5 años.

Ejemplo de cláusula: Facultad de recuperar la vivienda por parte del arrendador.

El arrendador deja constancia que no procederá la prórroga obligatoria de este contrato en el caso de que, trascurrido el primer año de contrato, comunique que va a necesitar ocupar la vivienda arrendada antes del transcurso de cinco años para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares de primer grado de consanguinidad o por adopción, o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial.

Dicha comunicación se hará por escrito y con dos meses de antelación a la fecha en la que se vaya a necesitar. En ese caso, el arrendatario estará obligado a entregar la vivienda en dicho plazo sin que ello genere derecho a indemnización alguna por parte del arrendador.

5. FACULTAD DE DESISTIMIENTO POR PARTE DEL PROPIETARIO

(La inclusión de esta cláusula es optativa)

La LAU le reconoce **la posibilidad de desistir del contrato,** una vez que hayan transcurrido al menos seis meses y siempre que se lo comunique al arrendador con una antelación mínima de treinta días. Las partes pueden pactar en el contrato que en estos casos el arrendatario indemnice al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir. Los períodos de tiempo inferiores al año darían lugar a la parte proporcional de la indemnización (art. 11 LAU). El ejercicio de esta acción por parte del arrendatario no perjudicará al cónyuge que conviviera con dicho arrendatario, si éste no hubiese manifestado su conformidad, de modo que el arrendamiento continuaría en beneficio del mismo (art. 12.1 LAU). Idéntica regla se aplica en el caso de separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario (art. 15 LAU).

Ejemplo de cláusula: desistimiento del arrendatario

El arrendatario podrá desistir del contrato una vez que hayan transcurrido seis meses desde su firma, siempre que avise con treinta días de antelación.

En este caso el arrendatario deberá indemnizar al arrendado con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año que reste por cumplir o a una parte proporcional a la indemnización si el período es inferior a un año.

6. PRÓRROGA TÁCITA Y PRÓRROGAS EXTRAORDINARIAS

Aunque no se pacte expresamente la prórroga tacita resulta de aplicación, pero es aconsejable que se incluya (art. 10.1 LAU).

Además, resulta conveniente la referencia a la posibilidad de aplicación de las prórrogas extraordinarias previstas en los apartados 2 y 3 del artículo 10 LAU. Los referidos apartados prevén la aplicación al término de la prórroga obligatoria o tácita de una prórroga extraordinaria en supuestos de vulnerabilidad social y económica, así como en caso de encontrarse vigente una zona de mercado residencial tensionado que hubiese sido declarada de conformidad con el procedimiento establecido en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

Ejemplo de cláusula: Prórroga tácita y prórrogas extraordinarias

Una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración del contrato, si el arrendatario no ha notificado al arrendador su intención de no renovarlo con un plazo de 2 meses de antelación, ni el arrendador al arrendatario con un plazo de 4 meses, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato.

Asimismo, el contrato de arrendamiento estará sujeto, en su caso, previa solicitud del arrendatario, a las prórrogas extraordinarias establecidas en los apartados 2 y 3 del artículo10 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, en caso de que se cumplan las condiciones legalmente previstas para su aplicación.

7. RENTA

La renta será la que **libremente estipulen las partes**. Si bien, debe tenerse en cuenta que bajo la vigencia de zonas de mercado residencial tensionado que hayan sido declaradas de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, la renta inicial podrá estar sujeta a las limitaciones que procedan en virtud de los apartados 6 y 7 del artículo 17 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Más información en: https://www.mivau.gob.es/vivienda/alquila-bien-es-tu-derecho/serpavi/informacion-sobre-la-regulacion-de-los-contratos-de-arrendamiento

Asimismo, **la renta puede incluir determinados gastos**. En especial, es importante especificar si son a cargo del arrendatario los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la vivienda arrendada o a sus

accesorios, así como a quién corresponderán los gatos de comunidad. Durante los cinco primeros años de vigencia del contrato estos gastos sólo podrán incrementarse, por acuerdo de las partes, anualmente, y nunca en un porcentaje superior al doble de aquél en que pueda incrementarse la renta. En todo caso, debe tenerse en cuenta que los gastos de gestión inmobiliaria y los de formalización del contrato serán a cargo del arrendador.

En caso de que la vivienda se encuentre en una zona de mercado residencial tensionado, de conformidad con lo previsto en el artículo 31.3 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, debe informarse y recogerse en el contrato la cuantía de la última renta mensual del contrato de arrendamiento, vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda, así como el valor que resulta del índice de referencia de precios de alquiler de vivienda.

En cuanto al pago, **será mensual**, salvo pacto en contrario y se efectuará **en los siete primeros días del mes**, en el lugar y por el procedimiento que acuerden las partes o, en su defecto, en metálico y en la vivienda arrendada. El arrendador queda obligado a entregar al arrendatario un recibo del pago, salvo que se hubiera pactado que éste se realice mediante un procedimiento que permite acreditar el cumplimiento de esta obligación (por ejemplo, transferencia bancaria) y no puede exigir en ningún caso el pago anticipado de más de una mensualidad de renta.

En todo caso, debe tenerse en cuenta que de acuerdo con el artículo 17.3 LAU, el pago se efectuará a través de medios electrónicos. Excepcionalmente, cuando alguna de las partes carezca de cuenta bancaria o acceso a medios electrónicos de pago y a solicitud de esta, se podrá efectuar en metálico y en la vivienda arrendada. En tal caso, debería indicarse tales circunstancias en el contrato.

Como regla especial, las partes podrán acordar que, durante un plazo determinado, la obligación del pago de la renta pueda **reemplazarse total o parcialmente por el compromiso del arrendatario de reformar o rehabilitar el inmueble** en los términos y condiciones que ambos acuerden. (Art. 17 LAU)

Ejemplo de cláusula: Renta

Se fija como renta mensual la cantidad de …….. euros.

Se pagará mensualmente por meses anticipados, dentro de los siete primeros días de cada mes, mediante transferencia bancaria a favor del Arrendador en la cuenta que a nombre de este último y con el nº ..... existe en el Banco (Caja) ....., sucursal nº ..... .

El pago se acreditará de manera suficiente mediante el oportuno resguardo del ingreso o transferencia realizados o , si se paga en metálico, mediante el correspondiente recibo expedido por el arrendador.

8. ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA

(La inclusión de esta cláusula es optativa) Salvo que haya **un pacto expreso entre las partes,** la **renta no se actualiza**.

No obstante, lo habitual es que dicha cláusula exista, y en tal caso, conviene recordar que:

- durante la vigencia del contrato, la renta **solo podrá ser actualizada por el arrendador o por el arrendatario, en los términos pactados por las partes**, en la fecha en que se cumpla **cada año de vigencia** del contrato.

- Las partes podrán acordar la **metodología para actualizar la renta**. Si no lo hicieran se actualizará la renta para cada anualidad por referencia a la variación anual del **Índice de Garantía de Competitividad** a fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para ésta el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato.

- **El incremento** producido como consecuencia de la actualización anual de la renta **no podrá exceder** del resultado de aplicar **la variación porcentual experimentada por el Índice de Precios al Consumo** (o Índice de Referencia de Arrendamientos de Vivienda IRAV publicado por el Instituto Nacional de Estadística, desde la entrada en vigor de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda) a fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para ésta el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato. Es decir, el IPC, y actualmente el IRAV, tiene carácter de máximo, incluso en el caso de que se hayan establecido otros métodos para actualizar la renta.

- La renta actualizada será exigible al arrendatario a partir del mes siguiente a aquel en que la parte interesada **lo notifique a la otra parte** por escrito, expresando el porcentaje de alteración aplicado y acompañando, si el arrendatario lo exigiera, la oportuna certificación del Instituto Nacional de Estadística. Será válida la notificación efectuada por nota en el recibo de la mensualidad del pago precedente (art. 18 LAU).

Ejemplo de cláusula: Actualización de la renta

La renta solo podrá ser actualizada en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato.

Se actualizará para cada anualidad por referencia a la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad a fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato.

El incremento producido como consecuencia de la actualización anual de la renta no podrá exceder del resultado de aplicar la variación porcentual experimentada por el Índice de Referencia de Arrendamientos de Vivienda publicado por el Instituto Nacional de Estadística, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato.

La renta actualizada será exigible a partir del mes siguiente a aquel en que se haya notificado por escrito expresando el porcentaje de alteración aplicado y acompañando, si el arrendatario lo exigiera, la oportuna certificación del Instituto Nacional de Estadística.

Será válida la notificación efectuada por nota en el recibo de la mensualidad del pago precedente.

9. OBRAS DEL ARRENDATARIO EN LA VIVIENDA

El arrendatario no puede realizar obras que modifiquen la configuración de la vivienda o de sus accesorios **sin el consentimiento por escrito** del arrendador. De manera especial existe una prohibición de realizar obras que provoquen una disminución en la estabilidad o en la seguridad de la vivienda. Si se realizasen obras sin el consentimiento antes señalado el arrendador **tendrá derecho a resolver el contrato**, además de exigir al arrendatario que **reponga las cosas al estado anterior** o a conservar la modificación efectuada sin que éste pueda reclamar indemnización alguna por los gastos realizados. Si las obras realizadas provocasen una disminución de la estabilidad de la edificación o de la seguridad de la vivienda o de sus accesorios, el arrendador podrá exigir de inmediato la reposición de las cosas al estado anterior (art. 23 LAU)

Mención especial debe hacerse a las obras que necesiten realizar los arrendatarios en el interior de la vivienda para que la misma pueda ser utilizada de forma adecuada y acorde a **la discapacidad o a la edad superior a setenta años**, por ellos o por su cónyuge, la persona o familiares con quien conviva de forma permanente. Siempre que dichas obras no afecten a elementos o servicios comunes del edificio ni provoquen una disminución en su estabilidad o seguridad, bastará con notificar tal circunstancia por escrito al arrendador. Pero de acuerdo con el art. 24 LAU, en estos casos, el arrendatario estará obligado a reponer la vivienda al estado anterior, si así se lo exige el arrendador, cuando finalice el contrato.

Todas **las pequeñas reparaciones** que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda serán de cargo del arrendatario (art. 21 LAU). La jurisprudencia demuestra hasta qué punto existen discrepancias entre arrendadores y arrendatarios en relación con este concepto. No obstante, suele existir consenso en que este artículo pretende cubrir los desperfectos cotidianos que se vinculan con el mantenimiento ordinario de una vivienda, como por ejemplo el atasco de un desagüe, la reparación de una cisterna, o las roturas producidas por el uso habitual y permanente de las cosas, como sería el caso de una avería en el sistema de recogida de la persiana.

Ejemplo de cláusula: Obras del arrendatario

El arrendatario no podrá realizar en la vivienda obras que modifiquen su configuración o la de cualquiera de sus accesorios, sin el permiso de la parte arrendadora expresado por escrito. La contravención de esta cláusula será causa de resolución del presente contrato y el arrendador podrá exigir la reposición de las cosas al estado anterior.

Las obras autorizadas se realizarán a expensas del arrendatario y, al término del contrato, quedarán a beneficio de la propiedad sin generar derecho a indemnización alguna.

(Como regla especial, las partes podrán acordar que, durante un plazo determinado, la obligación del pago de la renta pueda ***reemplazarse total o parcialmente por el compromiso del arrendatario de reformar o rehabilitar el inmueble*** *en los términos y condiciones que ambos acuerden) quizás esto sea mejor en la renta, ya se menciona allí.*

10. OBRAS DEL ARRENDADOR

El arrendador está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas **las reparaciones que sean necesarias** para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario (se estaría hablando de daños materiales relevantes producidos por el arrendatario, culposa o negligentemente, no de meras reparaciones vinculadas al mantenimiento ordinario de la vivienda). A estos efectos, el arrendatario le comunicará, en el plazo más breve posible, la necesidad de dichas reparaciones y podrá realizar las que sean urgentes para evitar un daño inminente o una incomodidad grave, previa comunicación al arrendador. En tal caso podrá exigir a éste de inmediato su importe (art. 21 LAU). La obligación de reparación del arrendador tiene su límite en la destrucción de la vivienda por causa no imputable al mismo.

Un caso especial es el de las **obras de conservación que no puedan diferirse razonablemente hasta la finalización del contrato** de arrendamiento. En tales supuestos, el arrendatario está obligado a soportarlas, por mucho que le sean molestas o, incluso, cuando signifiquen privarle de una parte de la vivienda. En este último supuesto, si las obras durasen más de veinte días, la renta deberá reducirse en proporción a la parte de la vivienda que el arrendatario no puede usar. Para la realización de las obras referidas en este párrafo, el arrendador está obligado a notificar por escrito al arrendatario, al menos con tres meses de antelación, la naturaleza de estas obras, la fecha de comienzo, su duración y el coste previsible. Durante el plazo de un mes desde dicha notificación, el arrendatario puede desistir del contrato y en tal caso el arrendamiento se extinguirá en el plazo de dos meses a contar desde dicho desistimiento. Durante esos dos meses las obras no podrán comenzar. El desistimiento tiene como límite que las obras no afecten o afecten de manera irrelevante a la vivienda arrendada. Al igual que el arrendatario que soporte las obras tiene derecho a una reducción de la renta en proporción a la parte de la vivienda de la que se vea privado por causa de aquéllas, también puede exigir una indemnización por los gastos que las obras le obliguen a efectuar (Art. 22 LAU).

La realización por el arrendador **de obras de mejora**, -transcurridos cinco años de duración del contrato, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica-, le dará derecho, **salvo pacto en contrario,** a elevar la renta anual en la cuantía que resulte de aplicar al capital invertido en la mejora, el tipo de interés legal del dinero en el momento de la terminación de las obras incrementado en tres puntos, sin que pueda exceder el aumento del veinte por ciento de la renta vigente en aquel momento.

Para el cálculo del capital invertido, deberán descontarse las subvenciones públicas obtenidas para la realización de la obra.

La elevación de renta se producirá desde el mes siguiente a aquel en que, ya finalizadas las obras, el arrendador notifique por escrito al arrendatario la cuantía de aquella, detallando los cálculos que conducen a su determinación y aportando copias de los documentos de los que resulte el coste de las obras realizadas.

Ejemplo de cláusula: Conservación de la vivienda

El arrendador se compromete a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad, salvo que aquellas sean consecuencia de un deterioro imputable al arrendatario, sus dependientes o visitantes, por acción, omisión o negligencia.

Transcurrido los cinco primeros años de duración del contrato el arrendador podrá realizar obras de mejora, lo que le dará derecho a elevar las renta con las limitaciones previstas por la Ley de arrendamientos urbanos.

11. FIANZA

Tanto la fianza legal como, en su caso, la garantía complementaria, quedan establecidas en garantía de las obligaciones legales y contractuales del arrendatario**.**

La fianza es una cantidad equivalente a **una mensualidad de renta** y deberá prestarse a la celebración del contrato, **de manera obligatoria y en metálico**. Durante los cinco primeros años de duración del contrato, o durante los siete primeros años si el arrendador fuese persona jurídica, la fianza no estará sujeta a actualización. Sin embargo, cada vez que el arrendamiento se prorrogue, el arrendador podrá exigir que la fianza sea incrementada, o el arrendatario que disminuya, hasta hacerse igual a una o dos mensualidades de la renta vigente, según proceda, al tiempo de la prórroga. Otros elementos de interés relacionado con la fianza son los siguientes:

- El saldo de la fianza en metálico que deba ser restituido al arrendatario al final del arriendo devenga el interés legal transcurrido un mes desde la entrega de las llaves sin que se hubiere hecho efectiva dicha restitución (Art. 36 LAU).

- El arrendador es el obligado a realizar el depósito de la fianza legal según la normativa autonómica aplicable (Registros de fianzas de contratos de arrendamiento allá donde existan), y entregará copia del resguardo de dicho depósito al arrendatario, a petición de este. Esta actuación tiene mucha relevancia para el arrendatario en el caso de que desee acogerse a programas de incentivos fiscales vinculados con el alquiler, ya que las CC.AA. exigirán dicho depósito en legal forma para reconocer dichos incentivos.

Ejemplo de cláusula: fianza

En el momento de la firma de este contrato, el arrendatario hace entrega al arrendador del importe de una mensualidad de renta, ... euros, en concepto de fianza legal. (En el caso de que la normativa así lo exija el arrendador se comprometerá a su depósito legal)

La fianza legal queda establecida en garantía de las obligaciones legales y contractuales del arrendatario y no podrá imputarse al pago de la renta ni a ningún otro concepto de gastos. Su devolución se hará en el momento de resolución del contrato, contando intereses legales de demora si se retrasa en más de un mes.

12. GARANTÍAS EXTRA A LA FIANZA

(La inclusión de esta cláusula es optativa)

Las garantías complementarias a la fianza en metálico se pueden pactar por las partes, pero el valor de esta garantía adicional no podrá exceder de dos mensualidades de renta en los contratos de arrendamiento de vivienda de hasta cinco años de duración, o de hasta siete años si el arrendador fuese persona jurídica (art. 36 LAU). Dentro de este concepto podrían incluirse los llamados "**seguros de alquiler**", que son productos pensados para que los propietarios y arrendadores queden cubiertos en caso de impago y que suelen incluir también asesoramiento jurídico y/o cobertura contra daños por vandalismo y/o robo. Aunque pueden ser pagados, tanto por el propietario, como por el inquilino es importante recordar que, en el caso del arrendatario, la normativa derivada del RDL 7/2019 limita a dos mensualidades el coste máximo de las garantías adicionales al mes de fianza. Este límite también resulta aplicable **al "aval bancario**" que ha venido siendo habitual en muchos contratos de arrendamiento. A través de ellos existe un compromiso de pago adquirido por una entidad financiera, en el caso de que el inquilino no satisfaga la mensualidad acordada. La actual limitación antes señalada los hace de difícil aplicación en el actual mercado del alquiler ya que suelen ser muy costosos.

Ejemplo de cláusula: garantías complementarias

Además, como garantía complementaria, el arrendatario hace entrega igualmente a la firma de este contrato del importe de otras dos mensualidades de renta, ……. euros. (o seguro por impago o aval bancario…)

Como en el caso de la fianza lega, la garantía complementaria queda establecida en garantía de las obligaciones legales y contractuales del arrendatario y no podrá imputarse al pago de la renta ni a ningún otro concepto de gastos. Su devolución se hará en el momento de resolución del contrato, contando intereses legales de demora si se retrasa en más de un mes.

13. EXTINCIÓN Y RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

La regla general es que el incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato dará derecho a la parte que hubiere cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.124 del Código Civil. No obstante, existen también otras causas, como las dos que se señalan a continuación:

- Cuando se realicen obras de conservación u obras acordadas por una autoridad competente que hagan la vivienda inhabitable. En tal caso el arrendatario tiene el derecho de suspender el contrato o de desistir del mismo, sin indemnización alguna a favor del arrendador (art. 26 LAU) y

- Cuando se produzca la pérdida de la finca arrendada por causa no imputable al arrendador o por la declaración firme de ruina acordada por la autoridad competente.

La LAU habla también de **supuestos en los que puede resolverse el contrato**, los cuales son igualmente una forma de desaparición o extinción del mismo. **En el caso del arrendador, éste tiene derecho a resolver de pleno derecho el contrato** por las siguientes causas:

a) Por la falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario.

b) Por la falta de pago del importe de la fianza o de su actualización.

c) Por el subarriendo o la cesión inconsentidos.

d) Por la realización de daños causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas por el arrendador cuando el consentimiento de éste sea necesario.

e) En los casos en los que tengan lugar en la vivienda actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

f) 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.

Por su parte, **también puede el arrendatario resolver el contrato** por las siguientes causas:

a) La no realización por el arrendador de las reparaciones a que se refiere el artículo 21.

b) La perturbación de hecho o de derecho que realice el arrendador en la utilización de la vivienda.

Ejemplo de cláusula. Resolución del contrato.

El incumplimiento de cualquiera de las cláusulas de este contrato y, en su defecto, de la normativa que resulte de aplicación será causa de resolución del contrato para cualquiera de las partes.

OTRAS CUESTIONES DE INTERÉS

1.- LA VENTA O PÉRDIDA DE LA VIVIENDA POR EL ARRENDADOR. CONSECUENCIAS. Si esto ocurre durante los cinco primeros años de duración del contrato, -o siete años si el arrendador fuese persona jurídica-, el arrendatario tendrá derecho, en todo caso, a continuar en el arrendamiento hasta que se cumplan aquéllos, sin perjuicio de la facultad de no renovación prevé el artículo 9.1. (art. 13 LAU). Cuando se trate de contratos de duración pactada superior a cinco años, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, si, transcurridos los cinco primeros años del mismo, o los primeros siete años si el arrendador fuese persona jurídica, quedará extinguido el arrendamiento, salvo que el mismo conste inscrito en el Registro de la Propiedad.

Por tanto, el adquirente de una vivienda arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador durante los cinco primeros años de vigencia del contrato, o siete años si el arrendador anterior fuese persona jurídica, aun cuando concurran en él los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria. Y si la duración pactada fuera superior a cinco años, o a siete años si el arrendador anterior fuese persona jurídica, el adquirente quedará subrogado por la totalidad de la duración pactada, salvo que concurran en él los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria. En este caso, el adquirente sólo deberá soportar el arrendamiento durante el tiempo que reste para el transcurso del plazo de cinco años, o siete años en caso de persona jurídica, debiendo el vendedor indemnizar al arrendatario con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que, excediendo del plazo citado de cinco años, o siete años si el arrendador anterior fuese persona jurídica, reste por cumplir. No obstante lo expuesto anteriormente, cuando las partes hayan estipulado que la enajenación de la vivienda extinguirá el arrendamiento, el adquirente sólo deberá soportar el arrendamiento durante el tiempo que reste para el transcurso del plazo de cinco años, o siete años si el arrendador anterior fuese persona jurídica antes referidos.

2.- LA SUBROGACIÓN. En caso de fallecimiento del arrendatario, pueden subrogarse en el contrato:

a) El cónyuge del arrendatario que al tiempo del fallecimiento conviviera con él.

b) 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, salvo que hubieran tenido descendencia en común, en cuyo caso bastará la mera convivencia.

c) Los descendientes del arrendatario que en el momento de su fallecimiento estuvieran sujetos a su patria potestad o tutela, o hubiesen convivido habitualmente con él durante los dos años precedentes.

d) Los ascendientes del arrendatario que hubieran convivido habitualmente con él durante los dos años precedentes a su fallecimiento.

e) Los hermanos del arrendatario en quienes concurra la circunstancia prevista en la letra anterior.

f) Las personas distintas de las mencionadas en las letras anteriores que sufran una minusvalía igual o superior al 65 por 100, siempre que tengan una relación de parentesco hasta el tercer grado colateral con el arrendatario y hayan convivido con éste durante los dos años anteriores al fallecimiento.

Si al tiempo del fallecimiento del arrendatario no existiera ninguna de estas personas, el arrendamiento quedará extinguido y si hubiera dudas entre ellas se aplicará el orden anteriormente establecido.

3.- LA PROTECCIÓN FRENTE A LOS DESAHUCIOS.

El RDL 7/2019 estableció un protocolo de actuación por parte de la administración que da mayor protección a las personas y familias vulnerables en situación de desahucio.

Por lo que respecta al arrendador, el impago de la mensualidad acordada o de recibos pendientes dan derecho a reclamar la extinción del contrato y el desahucio del inquilino moroso. El proceso de desahucio comienza con la presentación de una demanda de impago ante el juzgado de primera instancia. Admitida la demanda, el juzgado notifica al inquilino del inicio del proceso, le da diez días para que responda y fija fecha y hora de celebración del juicio oral, y del lanzamiento. Entre la interposición de la demanda y el lanzamiento pueden transcurrir de tres a seis meses.

Por lo que respecta a las personas y familias vulnerables en situación de desahucio se establece la notificación sistemática de los procedimientos de desahucio a los servicios sociales competentes. De esta forma, éstos pueden analizar cada caso y dar soluciones habitacionales o alternativas al lanzamiento. Además, con la nueva normativa se tramitan por juicio verbal -donde el ejercicio de defensa resulta más barato que en los juicios ordinarios- todos aquellos procesos arrendaticios cuya cuantía no exceda de los 6.000 € y se pone fin a los desahucios con fecha abierta.