

CUADRO DETALLE: Arrendamiento de vivienda

Contrato de Vivienda	
Concepto	Tendrá consideración de arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que tenga como destino primordial satisfacer la necesidad permanente de vivienda.
Normativa aplicable	Estos arrendamientos se regirán por los pactos, cláusulas y condiciones determinados por la voluntad de las partes, en el marco de lo establecido en el título II de la ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.
Duración	La duración será pactada por las partes. Si esta fuera inferior a cinco años (siete años si el arrendador es persona jurídica), éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de cinco años, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo.
Renta	Será la que libremente estipulen las partes.
Fianza	Será exigible una prestación de fianza en metálico en cantidad equivalente a una mensualidad de renta.
Conservación, mejora y obras del arrendatario	<p>El arrendatario está obligado a realizar todas las reparaciones que sean necesarias para la conservación de la vivienda. Cuando la ejecución de una obra de conservación no pueda retrasarse hasta la conclusión del arrendamiento, el arrendatario estará obligado a soportarla. Si la obra durase más de veinte días, podrá disminuirse la renta en proporción de la parte de la vivienda afectada.</p> <p>El arrendatario no podrá realizar obras sin el consentimiento del arrendador, expresado por escrito. El arrendador que no haya autorizado la realización de obras podrá resolver el contrato, así como exigir, al concluir el arrendamiento, que el arrendatario reponga las cosas al estado anterior.</p> <p>Cuando la ejecución de obras de conservación o de obras acordadas por una autoridad competente la hagan inhabitable, el arrendatario podrá suspender el contrato o desistir del mismo sin indemnización alguna.</p>



**Servicios Sociales
Y Comunitarios**

Suspensión, resolución y extinción del contrato	<p>El arrendador podrá resolver el arrendamiento de pleno derecho en los siguientes supuestos:</p> <ol style="list-style-type: none">1. La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario.2. La falta de pago del importe de fianza o de su actualización.3. La cesión o subarriendo in consentidos.4. La realización de daños causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas por el arrendador cuando el consentimiento de éste sea necesario.5. Cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.6. Cuando la vivienda deje de estar destinada de forma primordial a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario
	<p>Por su parte, el arrendatario podrá resolver el contrato en los siguientes supuestos:</p> <ol style="list-style-type: none">1. La no realización de reparaciones de conservación previstos en la Ley.2. La perturbación que realice el arrendador en el uso de la vivienda.3. Una vez transcurridos 6 meses de la celebración del contrato, el arrendatario PODRÁ DESISTIR del mismo, siempre que se le comunique al arrendador con una antelación mínima de 30 días.
Cesión del contrato y subarriendo	<p>El contrato no se podrá ceder por el arrendatario sin el consentimiento escrito del arrendador. En caso de cesión, el cesionario se subrogará en la posición del cedente frente al arrendador.</p> <p>La vivienda arrendada sólo se podrá subarrendar de forma parcial y previo consentimiento escrito del arrendador.</p> <p>El derecho del subarrendatario se extinguirá, en todo caso, cuando lo haga el del arrendatario que subarrendó.</p> <p>El precio del subarriendo no podrá exceder, en ningún caso, del que corresponda al arrendamiento.</p>
Certificación energética	<p>Tendrán la obligación de realizar la certificación energética aquellos edificios existentes que sean objeto de compraventa o de arrendamiento.</p>