



Asesoría
Jurídica S.A.C.U.

ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA, ¿QUE DEBO SABER?

Contenido

1.- FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO	2
A.- DESDE UNA PERSPECTIVA CIVIL.....	2
B.- DESDE UNA PERSPECTIVA TRIBUTARIA.....	2
C.- CERTIFICADOS DE EFICIENCIA ENERGÉTICA.....	2
2.- DURACIÓN DEL CONTRATO	3
A.- PLAZO MÍNIMO.....	3
B.- PRÓRROGA DEL CONTRATO.....	4
3.- RENTA	4
A.- PRINCIPIO GENERAL.....	4
B.- PAGO.....	4
C.- REEMPLAZO DE OBLIGACIÓN DE PAGO.....	4
4.- FIANZA	5
A.- PRINCIPIO GENERAL.....	5
B.- EXCEPCIÓN.....	5
C.- ACTUALIZACIÓN.....	5
D.- RESTITUCIÓN.....	6
5.- SUBARRIENDO Y CESIÓN	6
A.- SUBARRIENDO.....	6
B.- CESIÓN	6
6.- DERECHOS Y OBLIGACIONES	6
A.- CONSERVACIÓN DE LA VIVIENDA.....	6
B.- OBRAS DE MEJORA.....	7
C.- OBRAS DEL ARRENDATARIO.....	8
D.- ARRENDATARIOS CON DISCAPACIDAD.....	8
8.- RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.....	8
A.- PRINCIPIO GENERAL.....	8
B.- A INSTANCIAS DEL ARRENDADOR.....	8
C.- A INSTANCIAS DEL ARRENDATARIO	9
9.- EXTINCIÓN DEL CONTRATO POR CAUSAS OBJETIVAS.....	9



Este documento no pretende ser exhaustivo sino, tan solo, establecer las cuestiones fundamentales si se pretende la firma de un contrato de arrendamiento.

1.- FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

A.- DESDE UNA PERSPECTIVA CIVIL

Aunque, desde la perspectiva del Derecho Civil, no existe obligación legal de que el contrato se formalice por escrito, cualquiera de las dos partes puede obligar a la otra a establecer el acuerdo por escrito.

En todo caso, siempre será muy recomendable fijar las condiciones en un documento. Además, existen obligaciones jurídicas adicionales, condicionadas a la formalización escrita.

En todo caso, habrá de hacerse constar, como mínimo, las siguientes menciones:

- ✓ Identidad de los contratantes.
- ✓ Identificación del inmueble.
- ✓ La duración del propio contrato.
- ✓ La renta inicial del contrato.

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

B.- DESDE UNA PERSPECTIVA TRIBUTARIA

La formalización del contrato está sujeta al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, que se harán efectivo con la mera compra del efecto timbrado o que, en su caso, habrá de satisfacerse en Andalucía en la Consejería de Hacienda y Administración Pública. Se encuentran exentos de este impuesto los arrendamientos para uso de vivienda aunque si que existe la obligación de presentar el impuesto.

Los rendimientos íntegros procedentes de la titularidad de bienes inmuebles urbanos se computarán como [rendimiento del capital inmobiliario](#) a efectos de IRPF.

C.- CERTIFICADOS DE EFICIENCIA ENERGÉTICA



A partir de 1 de junio de 2013, cada vivienda o edificio existente que sea sometido a venta o alquiler, tiene que poseer un certificado de [eficiencia energética](#).

En la Comunidad Autónoma de Andalucía, el certificado será presentado en el Registro Andaluz de Certificados Energéticos.

2.- DURACIÓN DEL CONTRATO

A.- PLAZO MÍNIMO.

a) Principio general.

- La duración del arrendamiento *será libremente pactada por las partes*. Sin embargo, si ésta fuera inferior a cinco años (siete años si el arrendador es persona jurídica, esto es válido cada vez que indiquemos ese límite), llegado el día del vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de cinco años.
- Se entenderán celebrados *por un año* los arrendamientos para los que no se haya estipulado plazo de duración o éste sea indeterminado, sin perjuicio del derecho de prórroga anual para el arrendatario, en los términos resultantes del apartado anterior.

b) Excepciones

- Si 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.
- No procederá la prórroga obligatoria del contrato si, una vez transcurrido el primer año de duración del mismo, el arrendador comunica al arrendatario, con al menos dos meses de antelación, que tiene necesidad de la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente *para sí* o sus *familiares en primer grado* de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial. Para ello debe constar en el contrato la necesidad de ocupar la vivienda para estos fines antes del transcurso de los cinco años de duración mínima.

c) Cómputo del plazo.

El plazo comenzará a contarse *desde la fecha del contrato o desde la puesta del inmueble a disposición del arrendatario* si ésta fuere posterior. Corresponderá al arrendatario la prueba de la fecha de la puesta a disposición.



B.- PRÓRROGA DEL CONTRATO.

- Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración de aquel, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con treinta días de antelación a aquella fecha, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará necesariamente durante un año más.
- Al contrato prorrogado, le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviera sometido.

3.- RENTA

A.- PRINCIPIO GENERAL.

La renta será la que libremente estipulen las partes.

B.- PAGO.

- Será *mensual* y habrá de efectuarse en los *siete primeros días* del mes, salvo pacto en contrario. En ningún caso podrá el arrendador exigir el pago anticipado de más de una mensualidad de renta.
- Se efectuará en metálico y en la vivienda arrendada, salvo que las partes acuerden el lugar y el procedimiento.
- El arrendador queda obligado a entregar al arrendatario *recibo del pago*, salvo que se hubiera pactado que éste se realice mediante procedimientos que acrediten el efectivo cumplimiento de la obligación de pago por el arrendatario. El documento deberá contener separadamente las cantidades abonadas por los distintos conceptos de los que se componga la totalidad del pago y, específicamente, la renta en vigor.

C.- REEMPLAZO DE OBLIGACIÓN DE PAGO.

Podrá acordarse libremente por las partes 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 pactadas.

Al finalizar el arrendamiento, el arrendatario no podrá pedir en ningún caso compensación adicional por el coste de las obras realizadas en el inmueble.

El incumplimiento por parte del arrendatario de la realización de las obras en los términos y condiciones pactadas podrá ser causa de resolución del contrato de arrendamiento. Además, podrá exigir el arrendador, que el arrendatario reponga las cosas al estado anterior o conservar la modificación efectuada, sin que éste pueda reclamar indemnización alguna.

4.- FIANZA

A.- PRINCIPIO GENERAL.

A la celebración del contrato será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en metálico en cantidad equivalente a una mensualidad de renta en el arrendamiento de viviendas.

Las partes podrán pactar cualquier tipo de garantía del cumplimiento por el arrendatario de sus obligaciones arrendaticias adicional a la fianza en metálico.

B.- EXCEPCIÓN.

Quedan exceptuadas de la obligación de prestar fianza la Administración General del Estado, autonómica y local, así como otros entes públicos vinculados o dependientes. Así mismo, las Mutuas de Accidentes de Trabajo y Enfermedades Profesionales de la Seguridad Social en su función pública de colaboración en la gestión de la Seguridad Social, así como sus Centros y Entidades Mancomunados, cuando la renta haya de ser satisfecha con cargo a sus respectivos presupuestos.

C.- ACTUALIZACIÓN.

- *Durante los cinco primeros años de duración del contrato, la fianza no estará sujeta a actualización. Pero 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.*
- *Si el arrendamiento excede de cinco años, la actualización de la fianza durante el período de tiempo en que exceda el plazo pactado, se regirá por lo estipulado al*



efecto por las partes. A falta de pacto específico, lo acordado sobre actualización de la renta se presumirá querido también para la actualización de la fianza.

D.- RESTITUCIÓN.

El saldo de la fianza en metálico que deba ser restituido al arrendatario al final del arriendo, devengará el interés legal, transcurrido un mes desde la entrega de las llaves por el mismo sin que se hubiere hecho efectiva dicha restitución.

5.- SUBARRIENDO Y CESIÓN

A.- SUBARRIENDO

- La vivienda arrendada sólo se podrá subarrendar de forma parcial y previo consentimiento escrito del arrendador.
- El derecho del subarrendatario se extinguirá, en todo caso, cuando lo haga el del arrendatario que subarrendó.
- El precio del subarriendo no podrá exceder, en ningún caso, del que corresponda al arrendamiento.
- El subarriendo se regirá por lo dispuesto en lo dispuesto en los arrendamientos de vivienda cuando la parte de la finca subarrendada se destine por el subarrendatario tenga este carácter. De no darse esta condición, se regirá por lo pactado entre las partes.

B.- CESIÓN

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

6.- DERECHOS Y OBLIGACIONES

A.- CONSERVACIÓN DE LA VIVIENDA.

a) 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 que exista mal uso imputable al arrendatario.
- Si la obra durase más de veinte días, habrá de disminuirse la renta en proporción a la parte de la vivienda de la que el arrendatario se vea privado.
- La obligación de reparación tiene su límite en la destrucción de la vivienda por causa no imputable al arrendador.

b) Arrendatario

- El arrendatario deberá poner en conocimiento del arrendador, en el plazo más breve posible, la necesidad de las reparaciones, a cuyos solos efectos deberá facilitar al arrendador la verificación directa, por sí mismo o por los técnicos que designe, del estado de la vivienda. En todo momento, y previa comunicación al arrendador, podrá realizar las que sean urgentes para evitar un daño inminente o una incomodidad grave, y exigir de inmediato su importe al arrendador.
- Cuando la ejecución de una obra de conservación no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento, el arrendatario estará obligado a soportarla, aunque le sea muy molesta o durante ella se vea privado de una parte de la vivienda.
- Sin embargo, las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda serán de cargo del arrendatario.
- Deberá asumir las reparaciones imputables al arrendatario por mal uso, conforme al Código Civil.

B.- OBRAS DE MEJORA.

a) Arrendador

- El arrendador que se proponga realizar una de tales obras deberá notificar por escrito al arrendatario, al menos con tres meses de antelación, su naturaleza, comienzo, duración y coste previsible.

b) Arrendatario



- Durante el plazo de un mes desde dicha notificación, el arrendatario podrá desistir del contrato, salvo que las obras no afecten o afecten de modo irrelevante a la vivienda arrendada.
- El arrendatario estará obligado a soportar la realización por el arrendador de obras de mejora cuya ejecución no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento.
- El arrendatario que soporte las obras tendrá 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, así como a la indemnización de los gastos que las obras le obliguen a efectuar.

C.- OBRAS DEL ARRENDATARIO.

El arrendatario no podrá realizar sin el consentimiento del arrendador, expresado por escrito, obras que modifiquen la configuración de la vivienda o sus accesorios esenciales.

D.- ARRENDATARIOS CON DISCAPACIDAD.

El arrendatario, previa notificación escrita al arrendador, podrá realizar en el interior de la vivienda aquellas obras o actuaciones necesarias para que pueda ser utilizada de forma adecuada y acorde a la discapacidad o a la edad superior a setenta años, tanto del propio arrendatario como de su cónyuge o pareja, o de sus familiares que con alguno de ellos convivan de forma permanente, siempre que no afecten a elementos o servicios comunes del edificio ni provoquen una disminución en su estabilidad o seguridad.

El arrendatario estará obligado, al término del contrato, a reponer la vivienda al estado anterior, si así lo exige el arrendador.

8.- RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.

A.- PRINCIPIO GENERAL

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

B.- A INSTANCIAS DEL ARRENDADOR

El arrendador podrá resolver el contrato por las siguientes causas:



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

C.- A INSTANCIAS DEL ARRENDATARIO

El arrendatario podrá resolver el contrato por las siguientes causas:

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

9.- EXTINCIÓN DEL CONTRATO POR CAUSAS OBJETIVAS.

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

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