**DERECHO CIVIL**

**TEMA 57**

**RÉGIMEN DE LOS ARRENDAMIENTOS URBANOS (I).** **ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS. ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA. NORMAS GENERALES. DURACIÓN DEL CONTRATO. RENTA.**

**RÉGIMEN DE LOS ARRENDAMIENTOS URBANOS.**

El Código Civil de 24 de julio de 1889 sólo contiene tres preceptos dedicados a los arrendamientos de fincas urbanas, a saber:

1. El artículo 1580, que dispone que “en defecto de pacto especial, se estará a la costumbre del pueblo para las reparaciones de los predios urbanos que deban ser de cuenta del propietario. En caso de duda se entenderán de cargo de éste”.
2. El artículo 1581, que dispone que “si no se hubiese fijado plazo al arrendamiento, se entiende hecho por años cuando se ha fijado un alquiler anual, por meses cuando es mensual, por días cuando es diario. En todo caso cesa el arrendamiento, sin necesidad de requerimiento especial, cumplido el término”.
3. El artículo 1582, que dispone que “cuando el arrendador de una casa, o de parte de ella, destinada a la habitación de una familia, o de una tienda, o almacén, o establecimiento industrial, arrienda también los muebles, el arrendamiento de éstos se entenderá por el tiempo que dure el de la finca arrendada”.

No obstante, durante el siglo XX surgió una legislación especial que paulatinamente fue recogiendo la mayor parte de la regulación del contrato de arrendamiento de fincas urbanas.

Actualmente, rige la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994, que ha sido modificada con bastante frecuencia con objeto de acomodarse a las políticas públicas en materia de vivienda, las cuales están encabezadas por el artículo 47 de la Constitución Española de 27 de diciembre de 1978, que dispone que “todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho (…)”.

**ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS.**

Analizo en primer lugar el ámbito de aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos, regulados por sus artículos 1 a 5, que disponen que la Ley es aplicable a los arrendamientos de fincas urbanas que se destinen a vivienda o a usos distintos del de vivienda.

Arrendamiento de vivienda es el que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario, y sus normas son también aplicables a los elementos, dependencias y espacios accesorios a la vivienda, como el mobiliario, trasteros o plazas de garaje.

Arrendamiento para uso distinto del de vivienda es el que, recayendo sobre una edificación, tenga como destino primordial uno distinto del de satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario, y especialmente los de temporada o los celebrados para ejercer en la finca actividades económicas, asistenciales, culturales o docentes.

Todos los arrendamientos urbanos se someten con carácter imperativo a las disposiciones de la Ley relativas a su ámbito de aplicación, fianza y formalización.

Además, los de vivienda se rigen por lo pactado por las partes en el marco de lo establecido en la propia Ley, que contiene muchas normas imperativas en beneficio del arrendatario, y supletoriamente por el Código Civil, si bien las normas imperativas no son aplicables a los arrendamientos de viviendas de superficie superior a los 300 metros cuadrados o en los que la renta inicial exceda 5,5 veces el salario mínimo interprofesional.

En cambio, los arrendamientos para usos distintos del de vivienda se rigen por la voluntad de las partes, en su defecto por lo dispuesto en la Ley y, supletoriamente, por el Código Civil.

En cualquier caso, queda excluido del ámbito de aplicación de la Ley el uso de las siguientes viviendas:

1. Las disfrutadas por razón de empleo o cargo.
2. Las militares.
3. Las accesorias a una finca rústica arrendada.
4. Las universitarias.
5. Las turísticas.

**ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA.**

Para que un arrendamiento sea de vivienda es preciso:

1. Que la vivienda sea *habitable*, lo que atiende a la dignidad de la edificación para ser destinada a vivienda, independientemente de requisitos administrativos como la cédula de habitabilidad.

La falta de habitabilidad inicial determina la nulidad del contrato por falta de idoneidad del objeto, y si es posterior y consecuencia del incumplimiento por el arrendador de su obligación de realizar las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad, determina la resolución culpable del contrato.

1. Que la edificación sea destinada *primordialmente* a satisfacer una necesidad permanente de vivienda, entendida como morada o domicilio del arrendatario, lo que excluye los arrendamientos de segunda residencia pero permite que, además de la necesidad de vivienda, se satisfagan otras con carácter accesorio o secundario, como el desarrollo de actividades económicas.

**NORMAS GENERALES.**

Las normas generales de los arrendamientos de vivienda están recogidas por los artículos 6 a 8 de la Ley, que prevén que son nulas, y se tendrán por no puestas, las estipulaciones que modifiquen en perjuicio del arrendatario o subarrendatario tales normas, salvo los casos en que la propia norma expresamente lo autorice.

Además, el arrendamiento de vivienda no perderá esta condición aunque el arrendatario no tenga en la finca arrendada su vivienda permanente, siempre que en ella habiten su cónyuge no separado o hijos dependientes.

Por otro lado, 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.

La vivienda arrendada sólo se podrá subarrendar de forma parcial y previo consentimiento escrito del arrendador.

El subarriendo se regirá por lo dispuesto para el arrendamiento cuando la parte de la finca subarrendada se destine por el subarrendatario a vivienda, y de no ser así por lo pactado entre las partes.

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.

**DURACIÓN DEL CONTRATO.**

La duración del contrato de arrendamiento de vivienda está regulada por los artículos 9 a 16 de la Ley, que disponen que será la será libremente pactada por las partes pero sin perjuicio de la existencia de un plazo mínimo.

Efectivamente, 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, o de siete años si el arrendador fuese persona jurídica, 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.

Se entenderán celebrados por un año los arrendamientos para los que no se haya estipulado plazo de duración o este sea indeterminado.

Cualquiera que sea el plazo de duración pactado, una vez transcurrido el primer año de duración del contrato y siempre que el arrendador sea persona física, no procederá la prórroga obligatoria cuando, al celebrarse el contrato, se hubiese hecho constar expresamente la necesidad para el arrendador de ocupar la vivienda arrendada antes del transcurso de cinco años para destinarla a vivienda para sí o sus familiares en primer grado, o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial.

En estos casos, el arrendador puede recuperar la vivienda comunicándolo al arrendatario con al menos dos meses de antelación.

Si así lo hace, la vivienda debe ocuparse dentro de los tres meses siguientes al desalojo, y si el arrendador incumple esta obligación, el arrendatario puede optar por ser repuesto en el uso y disfrute de la vivienda arrendada por un nuevo período de hasta cinco años o ser indemnizado con una mensualidad de renta por cada año que quedasen hasta cumplir los cinco iniciales. Se exceptúan los casos en los que la falta de ocupación obedezca a fuerza mayor o acontecimientos imprevisibles o inevitables.

Así mismo, se regula la prórroga del contrato una vez transcurrido el plazo mínimo de cinco años, o siete si el arrendador es persona jurídica.

En tal caso, si ninguna de las partes hubiese notificado a la otra su voluntad de no renovar el contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más. Esta notificación debe realizarse al menos con una antelación a la fecha de vencimiento del contrato o de cualquiera de sus prórrogas de cuatro meses en el caso del arrendador, y de dos meses en el del arrendatario.

Una vez prorrogado el contrato, el arrendatario puede manifestar al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades su voluntad de no renovar el contrato.

Además, una vez vencido el período de prórroga expresa o tácita, se establecen dos posibles prórrogas a solicitud del arrendatario:

1. Una prórroga extraordinaria de un año en favor de los arrendatarios que acrediten encontrarse en una situación de vulnerabilidad social y económica, prórroga que será obligatoria para el arrendador que sea gran tenedor de acuerdo con la Ley del Derecho a la Vivienda de 24 de mayo de 2023.
2. Una prórroga por períodos anuales hasta un máximo adicional de tres años cuando la vivienda arrendada se encuentre en una zona de mercado residencial tensionado, con las excepciones previstas.

Por otra parte, el arrendatario podrá desistir del contrato una vez que hayan transcurrido al menos seis meses de su inicio, comunicándolo al arrendador con una antelación mínima de treinta días. Las partes podrán pactar que, para tal caso de desistimiento, el arrendatario indemnizará al arrendador con una mensualidad de renta por cada año del contrato que reste por cumplir, o parte proporcional en caso de que reste menos de un año.

También se concede al cónyuge o persona unida por análoga relación de efectividad que conviva con el arrendatario un derecho a que el arrendamiento continúe en su beneficio si el arrendatario no prorroga el arrendamiento o desiste del mismo o abandona la vivienda arrendada sin manifestación expresa de desistimiento o no renovación.

Coherentemente con esta última previsión, en los casos de nulidad, separación o divorcio del arrendatario, el cónyuge no arrendatario podrá continuar en el uso de la vivienda arrendada cuando le sea atribuida.

El arrendatario conserva este derecho a continuar en el arrendamiento aunque durante el plazo mínimo de cinco años, o siete si el arrendador es persona jurídica, se resuelva el derecho del arrendador por ejercicio de retracto u opción de compra, sustitución fideicomisaria o enajenación forzosa en procedimiento de ejecución. Si la duración pactada fuera superior a la mínima, la resolución del derecho del arrendador conlleva la extinción del arrendamiento, salvo que éste estuviera inscrito en el Registro antes del acto determinante de la resolución.

En cualquier caso, los arrendamientos constituidos por usufructuario, superficiario o titular de derecho análogo se extinguen a la extinción del derecho del arrendador.

Además, la duración mínima es aplicable a los arrendamientos de vivienda ajena que el arrendatario haya concertado de buena fe con quien aparezca como titular registral, o que parezca ser el propietario en virtud de un estado de cosas cuya creación sea imputable al verdadero propietario.

El adquirente de la vivienda arrendada queda sujeto al plazo de duración mínima aunque sea tercero hipotecario conforme al artículo 34 de la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946. Si la duración pactada es superior a la mínima, el adquirente no queda obligado por tal pacto si es tercero hipotecario, teniendo entonces el arrendatario derecho a que el enajenante le indemnice con una mensualidad de renta por cada año que reste por cumplir la duración pactada.

No obstante, las partes podrán pactar que la enajenación de la vivienda produzca la extinción del arrendamiento una vez transcurrido el plazo de duración mínima aunque se hubiera acordado una duración superior a la mínima.

En caso de muerte del arrendatario, podrán subrogarse en el contrato:

1. El cónyuge conviviente al tiempo del fallecimiento.
2. El conviviente en permanente en análoga relación de afectividad a la conyugal durante los dos años anteriores al fallecimiento, si bien basta la mera convivencia si existiera descendencia común.
3. Los descendientes del arrendatario sujetos a su patria potestad o tutela, o que hubieran convivido con él durante los dos años anteriores al fallecimiento.
4. Los ascendientes y hermanos del arrendatario, y sus colaterales hasta el tercer grado con grado de minusvalía igual o superior al 65 por ciento, siempre que todos ellos hubieran convivido con el arrendatario durante los dos años anteriores al fallecimiento.

En caso de que no exista ninguna de estas personas, el arrendamiento se extingue.

El arrendamiento se extinguirá si en el plazo de tres meses desde la muerte del arrendatario el arrendador no recibe notificación por escrito del hecho del fallecimiento, con certificado registral de defunción, y de la identidad del subrogado, indicando su parentesco con el fallecido y ofreciendo, en su caso, un principio de prueba de que cumple los requisitos legales para subrogarse.

Si existen varias personas con derecho a subrogarse, el orden de prelación es el expuesto con las matizaciones previstas, como que los padres septuagenarios serán preferidos a los descendientes o que entre ascendientes y descendientes tendrán preferencia los más próximos en grado, regulándose así mismo la solución de los casos de igualdad.

No obstante, las partes podrán pactar que la muerte del arrendatario produzca la extinción del arrendamiento sin derecho de subrogación una vez transcurrido el plazo de duración mínima aunque se hubiera acordado una duración superior a la mínima, salvo que las personas con derecho a la subrogación se encuentren en situación de especial vulnerabilidad o sean menores de edad, personas con discapacidad o mayores de 65 años.

**RENTA.**

La renta arrendaticia está regulada por los artículos 17 a 20 de la Ley, que disponen que será la libremente pactada, si bien se establecen limitaciones al importe de la renta en los casos en que la vivienda arrendada se encuentre en una zona de mercado tensionado o sea propiedad de un gran tenedor.

Salvo pacto en contrario se pagará mensualmente y dentro de los siete primeros días del mes, sin que pueda el arrendador exigir el pago anticipado de más de una mensualidad. Como regla general, el pago se efectuará a través de medios electrónicos.

Podrá pactarse la sustitución temporal del pago de la renta por el compromiso del arrendatario de realizar obras de reforma en la vivienda.

Durante la vigencia del contrato, la renta solo podrá ser actualizada en virtud de pacto expreso al respecto, anualmente y en los términos pactados por las partes.

Si se pacta la actualización pero no los términos de la misma, se actualizará con base en la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad, pero sin que pueda exceder el incremento de renta de la correspondiente a la aplicación del Índice de Precios al Consumo.

La renta actualizada será exigible a partir del mes en el que la parte interesada se lo comunique a la otra por escrito.

Una vez transcurrido el plazo de duración mínima de cinco años, o siete si el arrendador es persona jurídica, el arrendador podrá realizar obras de mejora con derecho a que la renta se eleve en la cuantía que resulte de aplicar al capital invertido el tipo de interés legal del dinero más tres puntos, con un máximo del veinte por ciento de la renta.

En caso de que las obras sean en elementos comunes de un edificio, el capital invertido debe repartirse entre todas las viviendas beneficiadas por las obras de mejora.

Por último, las partes podrán pactar que los gastos generales del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la vivienda arrendada, incluyendo los de comunidad de propietarios, sean a cargo del arrendatario.

Para su validez, este pacto deberá constar por escrito y determinar el importe anual de dichos gastos a la fecha del contrato.

Los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato serán a cargo del arrendador.

Durante el plazo de duración mínima, la suma que el arrendatario haya de abonar por estos gastos, excluidos los tributos, sólo podrá incrementarse, por acuerdo de las partes, anualmente, y nunca en un porcentaje superior al doble del incremento de la renta arrendaticia.

Los gastos por servicios que se individualicen mediante aparatos contadores serán en todo caso de cuenta del arrendatario.

José Marí Olano

30 de mayo de 2023