

LEGÁLITAS

Alquiler de vivienda

Manual de Supervivencia Jurídica





Legálitas es la legaltech española líder en asesoramiento jurídico para familias, autónomos y pymes, con más de 20 años de experiencia en el sector, innovando y utilizando la tecnología para garantizar la máxima calidad en los procesos. Así, nos anticipamos a los problemas de los ciudadanos y les ayudamos en su día a día de una manera sencilla, accesible y eficaz.

Por ello, ponemos a tu disposición una colección de Manuales de Supervivencia Jurídica, para que cualquier persona ajena al mundo de la abogacía, tenga la oportunidad de saber cuáles son sus derechos y deberes en diferentes aspectos de la vida: vivienda, vehículo, familia, uso de internet, etc.

La lectura de este manual te ayudará a sobrevivir jurídicamente en un entorno en el que cada vez es más necesaria la presencia de un abogado. Si después de haberlo hecho, todavía te quedan preguntas sin responder, te invitamos a llamar a Legálitas para que puedan ser resueltas. Contamos con más de 800 abogados expertos dispuestos a ayudarte y una red nacional de 277 despachos por toda España.

Legálitas

Avda. Leopoldo Calvo Sotelo-Bustelo 6
28224 Pozuelo de Alarcón (Madrid)
911 513 715
info@legalitas.es

Alquiler de vivienda

Manual de Supervivencia Jurídica

Alquiler de una vivienda

- 12 situaciones legales que se deben contemplar cuando se alquila una vivienda.
- ¿Qué se puede y qué no incluir en el contrato de alquiler?
- Otras obligaciones administrativas a tener en cuenta.
- Impago del alquiler.



Alquiler de una vivienda

El alquiler de vivienda es hoy, más que nunca, una de las principales opciones de emancipación para jóvenes y familias. En este manual vamos a tratar los principales derechos y obligaciones tanto del propietario como del inquilino de la vivienda. Desde la duración del contrato, hasta la realización de obras en la vivienda alquilada y la finalización de este.

Empezaremos por los derechos y obligaciones de propietario e inquilino de la vivienda, consideraciones legales que deben tener en cuenta arrendador y arrendatario cuando existe un contrato de alquiler de vivienda, teniendo en cuenta que la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, ha sufrido una última aplicación en virtud del Real Decreto-Ley 7/2019 de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda, con entrada en vigor el 6 de marzo de 2019, y por lo tanto es la que se aplica a los contratos de arrendamiento firmados a partir de dicha fecha.

Estas son 12 situaciones legales que se deben contemplar cuando se alquila una vivienda:

1. El inquilino está obligado a realizar el pago de una fianza al comienzo de la relación de alquiler. El importe de esta será una mensualidad de renta en el arrendamiento de viviendas.

- 2.** Si una vez finalizado el contrato, la casa queda en buenas condiciones y no quedan pagos pendientes, el propietario está obligado a devolver la fianza. Si no lo hace en el plazo de un mes desde la entrega de las llaves, se podrá reclamar también el interés legal desde esa fecha.
- 3.** El arrendatario puede exigir al arrendador que no entre en la casa sin su permiso. Si el casero, con cualquier excusa, entra en la vivienda sin permiso, el inquilino puede presentar denuncia contra él, ya que como recoge la Constitución española, el domicilio es inviolable. A pesar de lo que muchos puedan pensar, el hecho de adeudar alguna mensualidad de renta no da derecho al propietario a entrar en la vivienda. Si el arrendador quiere recuperar la vivienda por causa de impago, y el arrendatario no accede a marcharse, deberá acudir a un procedimiento judicial de desahucio, y solo cuando se haya resuelto el contrato mediante sentencia y producido el “lanzamiento” podrá entrar libremente en ella.
- 4.** Cumplir con el pago mensual de la renta del alquiler que habrá de efectuarse, salvo pacto en contrario, 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 (aunque lo normal es que se pacte que la renta se pague por transferencia bancaria). En este punto, hay que tener en cuenta que desde la reforma de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos realizada por la ley 4/2013 de 4 de junio, se introdujo la posibilidad de que en los contratos de arrendamiento se acuerde libremente por las partes que, durante un plazo determinado, la obligación de 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.
- 5.** El inquilino no podrá ceder el contrato, ni subarrendar, sin el consentimiento escrito del arrendador.
- 6.** El inquilino está obligado, una vez abandona la vivienda, a dejarla en las mismas condiciones que al entrar a vivir en ella, salvo el desgaste por el uso normal.

7. El arrendatario podrá desistir del contrato de arrendamiento, una vez que hayan transcurrido al menos seis meses, siempre que se comunique al arrendador con una antelación mínima de 30 días. Las partes podrán pactar en el contrato que, para el caso de desistimiento, deba el inquilino indemnizar 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 darán lugar a la parte proporcional de la indemnización. Es decir, solo si se pacta tendrá el arrendatario obligación de pagar la indemnización indicada. En el caso de que la extinción del contrato se pretenda antes de esos seis meses, el arrendatario deberá indemnizar al propietario los daños y perjuicios causados, que la doctrina mayoritaria, entiende que serán las rentas dejadas de percibir en lo que faltara para terminar esos seis meses, no hasta la finalización del plazo pactado.
8. El inquilino tendrá que realizar a su cargo las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda y las que le sean imputables por un mal uso por su parte (culpa o negligencia) en la vivienda alquilada.
9. El arrendatario deberá poner en conocimiento del arrendador en el plazo más breve posible la necesidad de las reparaciones que sean necesarias



para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad, para servir al uso convenido y el inquilino también está obligado a permitir la entrada del arrendador y/o técnicos designados por el propietario para que sea verificada la necesidad de realizar dichas reparaciones en la vivienda alquilada.

- 10.** Si se ha contratado una casa con calefacción y la caldera se rompe, si se rompe una tubería y nos inutiliza un baño, etc. siempre que no lo hubiera roto el inquilino, se puede exigir al casero que repare y este lo deberá hacer sin subir la renta, salvo que se trate de una pequeña reparación que entonces corresponderá al inquilino. En el caso de que se trate de un electrodoméstico lo que se ha estropeado, también las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario serán a cargo del arrendatario, pero las reparaciones que pudieran ser costosas en relación con el valor del electrodoméstico o que significaran un cambio del mismo, serán a cargo de la propiedad, siempre y cuando no se hayan debido a un uso negligente del arrendatario.
- 11.** El inquilino está 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 no podrá realizar sin el consentimiento del arrendador, expresado por escrito, obras que modifiquen la configuración de la vivienda. El inquilino en ningún caso podrá realizar obras que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad de la vivienda. El arrendatario no puede realizar en la vivienda actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
- 12.** El inquilino tiene derecho a que el arrendador prorrogue el contrato. El Real Decreto-Ley 7/2019 de Medidas Urgentes en materia de Vivienda y Alquiler, con entrada en vigor el 6 de marzo de 2019, vuelve a la duración mínima de cinco años cuando el arrendador sea persona física, con la novedad de que serán siete si es persona jurídica. Las renovaciones serán anuales hasta dicho plazo, salvo que el arrendatario manifieste su voluntad de no renovar con un mes de antelación de cada anualidad.

Solo hay una excepción que, una vez transcurrido el primer año del contrato, el propietario comunique que tiene necesidad de la vivienda alquilada para

destinarla a vivienda permanente para él mismo o sus familiares en primer grado por consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial. Para que esta excepción pueda operar es necesario haber incluido esta posibilidad por escrito en el 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, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con cuatro meses de antelación a aquella fecha en el caso del arrendador y al menos con dos meses de antelación en el caso del arrendatario, su voluntad de no renovar, 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.

Cuando se produzca una venta de vivienda arrendada, el nuevo titular tiene que aceptar el plazo pactado, salvo que se den las circunstancias del art. 34 de la Ley Hipotecaria, en cuyo caso solo tendrá que admitir el arrendamiento hasta



que se llegue al mínimo de 5 o 7 años, dependiendo si el arrendador anterior era persona física o jurídica.

¿Qué se puede y qué no incluir en el contrato de alquiler?

Habitualmente nos encontramos con contratos de alquiler que incluyen cláusulas que se podrían considerar nulas, entre ellas destacan:

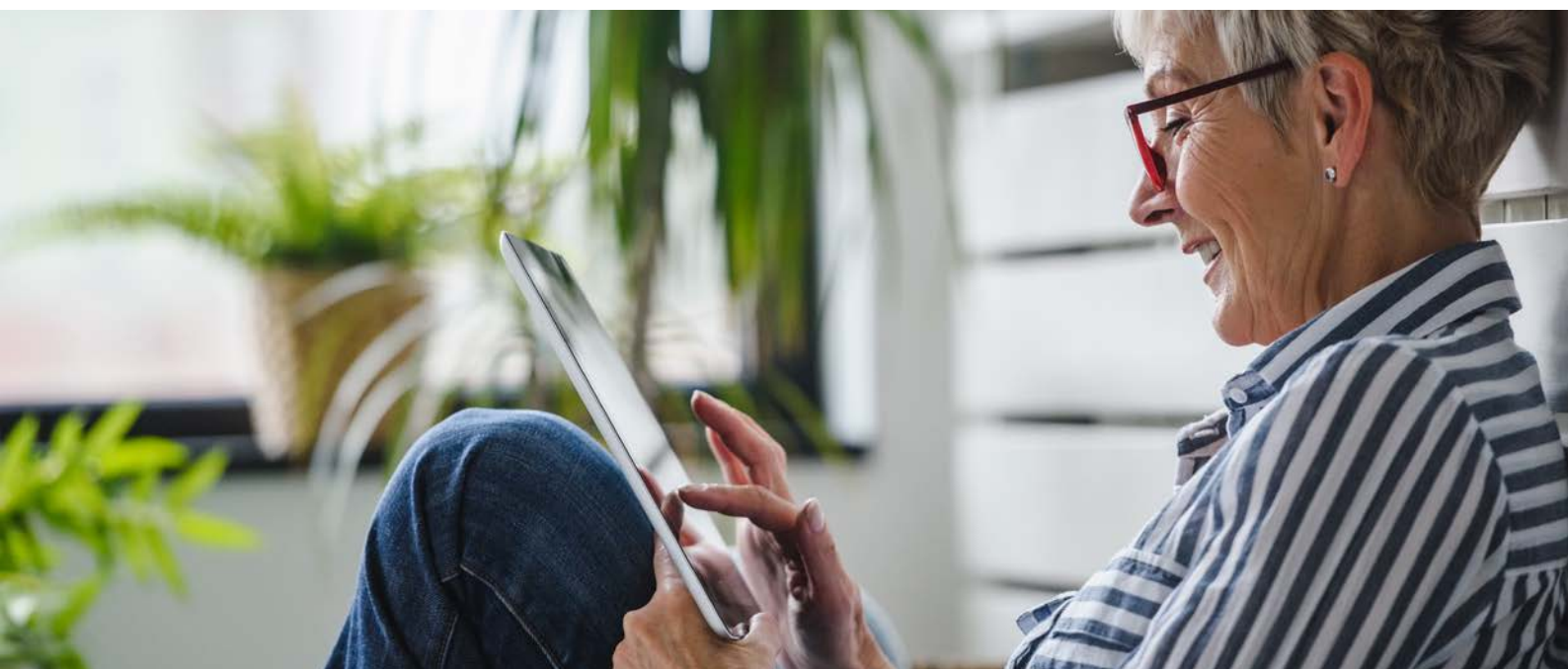
- Obligación de permanencia en la vivienda arrendada durante un año, bajo penalización económica para el inquilino si deja antes de ese año la casa. Con la última reforma legislativa, el inquilino puede dejar la vivienda transcurridos seis meses del contrato y solo sería válida la penalización pactada según lo establecido en la Ley: "El arrendatario podrá desistir del contrato de arrendamiento, una vez que hayan transcurrido al menos seis meses, siempre que se lo comunique al arrendador con una antelación mínima de treinta días. Las partes podrán pactar en el contrato que, para el caso de desistimiento, deba el arrendatario indemnizar 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 darán lugar a la parte proporcional de la indemnización."
- Otra cláusula que se consideraría nula, sería aquella que permitiera al propietario entrar cuando quisiera en la vivienda alquilada. El domicilio es inviolable, como recoge la Constitución y, por tanto, solo podrá entrar en la vivienda si lo permite el inquilino.
- Una tercera cláusula que nos encontramos en los contratos de alquiler y que se considera nula, es aquella que imposibilita la prórroga del contrato en los periodos que permite al inquilino prorrogarlo cuando es su vivienda habitual.

En cuanto a las cláusulas que sí se pueden incluir en el contrato, y que ahorrarían problemas futuros son:

- Prohibición de hacer cambios drásticos en la estética de la vivienda, por ejemplo, modificaciones importantes del color de las paredes.
- Prohibición de realizar agujeros en alicatados y maderas de la vivienda.
- Prohibición de animales en la vivienda alquilada, aunque se están aprobando leyes que van encaminadas que pudieran más adelante derivar en que la cláusula sea nula.

Otras obligaciones administrativas a tener en cuenta por parte del arrendador

- Para poder arrendar una vivienda el arrendador tiene que exhibir al arrendatario el Certificado de Eficiencia Energética, es obligatorio si se vende o arrienda desde que se aprobó el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.
- También es obligatorio depositar la fianza en el organismo correspondiente, si es que en la Comunidad Autónoma donde está la vivienda fuere obligatoria. Por ejemplo, en Andalucía en el AVRA, en Cataluña en el Incasol, en Madrid en la Agencia de la vivienda social, etc.



Impago del alquiler

El arrendador puede iniciar el procedimiento de desahucio por falta de pago en el momento en que haya un impago de renta del alquiler, pero es conveniente, a fin de evitar que el arrendatario, pagando, enerve la acción (evite el desahucio mediante el pago de lo adeudado), enviarle previamente un requerimiento fehaciente (burofax normalmente) y que entre el burofax y la presentación de la demanda medie un plazo de un mes. Una vez pasado ese mes, el pago del inquilino ya no tendrá efecto enervatorio, de manera que, incluso aunque pague, el procedimiento continuará hasta el efectivo desalojo del arrendatario.

El arrendador puede iniciar el procedimiento de desahucio por falta de pago en el momento en que haya un impago de renta del alquiler, conforme a La Ley 42/2015 de 5 de octubre de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Los pasos más recomendables a seguir por el arrendador al que su inquilino ha dejado de pagar la renta serían:

1. El arrendador debe enviar al inquilino un requerimiento fehaciente por medio de burofax con certificado de texto y acuse de recibo instándole al abono de las rentas adeudadas y anunciándole que emprenderá acciones judiciales tendentes al desahucio si no procede al inmediato pago de las mismas.
2. Si el arrendatario no paga, pero continúa ocupando el inmueble, el propietario podrá interponer la referida demanda. Será competente el Tribunal del lugar en que esté situada la finca. El procedimiento es el juicio verbal y es obligatorio abogado y procurador.
3. Si en la demanda se solicitase el desahucio de finca urbana por falta de pago de las rentas o cantidades debidas al arrendador, el demandante podrá anunciar en ella que asume el compromiso de perdonar al arrendatario todo o parte de la deuda y de las costas, con expresión de la cantidad concreta, condicionándolo al desalojo voluntario de la finca dentro del plazo que se indique por el propietario, que no podrá ser inferior al plazo de 15 días desde

que se notifique la demanda. Igualmente, podrá interesarse en la demanda que se tenga por solicitada la ejecución del lanzamiento en la fecha y hora que se fije por él. Es decir, el propietario puede comprometerse en la demanda a perdonar toda o parte de la deuda al inquilino si este se va en el plazo que determine aquel, y que no podrá ser inferior a 15 días.

4. En los casos de demandas en las que se ejercite la pretensión de desahucio por falta de pago de rentas o cantidades debidas, el letrado de la administración de justicia (antiguo secretario judicial), tras la admisión, y previamente a la vista que se señale, requerirá al demandado para que, en el plazo de 10 días, desaloje el inmueble, pague al actor o, en caso de pretender la enervación, pague la totalidad de lo que deba o ponga a disposición de aquel en el tribunal o notarialmente el importe de las cantidades reclamadas en la demanda y el de las que adeude en el momento de dicho pago enervador del desahucio; o en otro caso comparezca ante éste asistido por abogado y procurador y alegue sucintamente, formulando oposición, las razones por las que, a su entender, no debe, en todo o en parte, la cantidad reclamada o las circunstancias relativas a la procedencia de la enervación.
5. Si el demandado no atiende el requerimiento de pago o no compareciere para oponerse o allanarse, el letrado de la administración de justicia dictará



decreto, dando por terminado el juicio de desahucio y se procederá el lanzamiento en la fecha fijada.

6. Además, el requerimiento expresará el día y la hora que se hubieran señalado para que tengan lugar la eventual vista en caso de oposición del demandando, para la que servirá de citación, y la práctica del lanzamiento en caso de que no hubiera oposición. Asimismo, se expresará que en caso de solicitar asistencia jurídica gratuita el demandado, deberá hacerlo en los tres días siguientes a la práctica del requerimiento, así como que la falta de oposición al requerimiento supondrá la prestación de su consentimiento a la resolución del contrato de arrendamiento que le vincula con el arrendador.
7. El requerimiento se practicará apercibiendo al demandado de que, de no realizar ninguna de las actuaciones citadas, se procederá a su inmediato lanzamiento, sin necesidad de notificación posterior.
8. Si el demandado atendiere el requerimiento en cuanto al desalojo del inmueble sin formular oposición ni pagar la cantidad que se reclamase, el secretario judicial lo hará constar, y dictará decreto dando por terminado el procedimiento, y dejando sin efecto la diligencia de lanzamiento, a no ser que el demandante interese su mantenimiento para que se levante acta sobre el estado en que se encuentre la finca, dando traslado al demandante para que



inste el despacho de ejecución en cuanto a la cantidad reclamada, bastando para ello con la mera solicitud.

9. En los dos supuestos anteriores, el decreto dando por terminado el juicio de desahucio, impondrá las costas al demandado e incluirá las rentas debidas que se devenguen con posterioridad a la presentación de la demanda hasta la entrega de la posesión efectiva de la finca, tomándose como base de la liquidación de las rentas futuras, el importe de la última mensualidad reclamada al presentar la demanda. Si el demandado formulara oposición, se celebrará la vista en la fecha señalada.
10. En todos los casos de desahucio, también se apercibirá al demandado en el requerimiento que se le realice que, de no comparecer a la vista, se declarará el desahucio sin más trámites y que queda citado para recibir la notificación de la sentencia que se dicte el sexto día siguiente al señalado para la vista. Igualmente, en la resolución que se dicte teniendo por opuesto al demandado se fijará día y hora para que tenga lugar, en su caso, el lanzamiento, que deberá verificarse antes de treinta días desde la fecha señalada para la vista, advirtiendo al demandado que, si la sentencia fuese condenatoria y no se recurriera, se procederá al lanzamiento en la fecha fijada, sin necesidad de notificación posterior.



- 11.** Si ha transcurrido un mes desde el requerimiento por burofax u otro medio fehaciente sin que el inquilino haya pagado, ya no podrá enervar la acción, es decir ya no podrá evitar el desalojo pagando. Lo mismo sucederá en el caso en el que ya hubiera enervado la acción una vez anterior.
- 12.** Si paga antes, la resolución que declare enervada la acción de desahucio condenará al arrendatario al pago de las costas devengadas, salvo que las rentas y cantidades debidas no se hubiesen cobrado por causas imputables al arrendador.
- 13.** En los juicios verbales en que se pida el desahucio de finca urbana, la sentencia se dictará en los cinco días siguientes.
- 14.** Si el inquilino optase por el allanamiento y se comprometiera en el Juzgado a abandonar el inmueble, de no cumplirse con el plazo del desalojo establecido en la transacción, ésta quedará sin efecto, y se llevará a cabo el lanzamiento sin más trámite y sin notificación alguna. En las sentencias de condena por allanamiento, en previsión de que no se verifique por el arrendatario el desalojo voluntario en el plazo señalado, se fijará con carácter subsidiario día y hora en que tendrá lugar, en su caso, el lanzamiento directo del demandado, que se llevará a término sin necesidad de ulteriores trámites en un plazo no superior a 15 días desde la finalización de dicho periodo voluntario. Del mismo modo, en las sentencias de condena por incomparecencia del demandado, se procederá al lanzamiento en la fecha fijada sin más trámite.

LEGÁLITAS