

INDICE

1.- DEFINICIONES

2.- NORMATIVA LEGAL

3.- FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

4.- TRIBUTOS

5.- DURACIÓN DEL CONTRATO

- PLAZO MINIMO

- RESOLUCIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO POR EL ARRENDATARIO

6.- PRÓRROGA DEL CONTRATO

7.- RENTA

- 7.1.- ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA

- 7.2.- ELEVACIÓN DE RENTA POR MEJORAS

8.- OBRAS EN LA VIVIENDA ALQUILADA

- 8.1.- OBRAS NECESARIAS

- 8.2.- OBRAS DEL ARRENDATARIO

- 8.3.- ARRENDATARIOS CON MINUSVALÍA

9.- CESION DEL CONTRATO

10.- SUBARRIENDO

11.- GASTOS GENERALES Y DE SERVICIOS INDIVIDUALES

12.- INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES

13.- EXTINCIÓN DEL ARRENDAMIENTO

1.- DEFINICIONES

a.- VIVIENDA

Edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario.

b.- CONTRATO

Conjunto de pactos realizados entre dos o más personas y en virtud del cual nacen obligaciones y derechos entre ellos.

c.- CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Contrato celebrado entre el propietario de una vivienda, llamado arrendador, con otra persona llamada arrendataria, por el cual aquél pone a disposición de éste último una vivienda para que la use como tal por un precio cierto y determinado.

d.- ARRENDADOR

Persona propietaria de la vivienda objeto de alquiler.

e.- ARRENDATARIO

Persona que adquiere el derecho de usar la vivienda objeto de alquiler.

f.- RENTA

Cantidad de dinero anual o mensual pactada entre las partes al celebrar el contrato de arrendamiento, y a la que viene obligado a entregar el arrendatario (inquilino) al arrendador (propietario) por el uso que hace de la vivienda alquilada.

g.- INDICE DE PRECIOS AL CONSUMO (IPC)

Índice o controlador de la variación porcentual que experimentan los precios de productos que consumimos diariamente. Dicho índice es publicado mensualmente por el Instituto Nacional de Estadística (calle Avellanas de Valencia).

h.- FIANZA

Es una cantidad de dinero equivalente a una mensualidad de renta en el arrendamiento de vivienda, y que debe obligatoriamente entregar el arrendatario (inquilino) al arrendador (propietario) en el momento de firmar el contrato. Su finalidad es la de garantizar al arrendador (propietario) que se le va a devolver la vivienda en las mismas condiciones en que le fue entregada al arrendatario (inquilino).

2.- NORMATIVA LEGAL

El arrendamiento de vivienda y las normas legales que lo regulan se extiende también al mobiliario, los trasteros, las plazas de garaje y cualesquiera otras dependencias, espacios arrendados o servicios cedidos como accesorios de la finca por el mismo arrendador (propietario).

Los arrendamientos de vivienda están sometidos a:

1.- La Ley 29/1994 de 24 de noviembre sobre arrendamientos urbanos (publicada en el B.O.E. de 25 de noviembre 94)

2.- La voluntad de las partes

3.-Código Civil.

Son nulos, y se tendrán por no puestos, los pactos que modifiquen en perjuicio del arrendatario las normas contenidas en la Ley 29/1994 de 24 de noviembre sobre arrendamientos urbanos, salvo los casos en que la propia norma expresamente lo autorice.

3.- FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

El contrato de arrendamiento **puede ser verbal o escrito**, pero en todo caso las partes pueden exigirse que se formalice por escrito.

Se recomienda que se haga por escrito para tener constancia de los derechos y obligaciones que cada una de las partes ha contraído al firmar el contrato.

Si se formaliza por escrito, se deberá hacer constar:

- la identidad de los contratantes
- la identificación de la vivienda arrendada
- la duración pactada
- la renta inicial del contrato
- y las demás cláusulas que las partes hubieran libremente acordado.

Dentro de estas últimas, **se recomienda** que se hagan constar los gastos que cada una de las partes debe soportar; también es recomendable hacer un inventario de los bienes, enseres, muebles (...), existentes en la vivienda y el estado en que se nos entregan, para poder reclamar después la devolución íntegra de la fianza y para evitar que el arrendador (propietario) nos pueda reclamar la restitución de los mismos.

4.- TRIBUTOS

A efectos tributarios la formalización de un contrato de arrendamiento está sujeta al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, cuyo pago se hace efectivo si el contrato se perfecciona en papel timbrado que puede adquirirse en los estancos. En caso contrario, habrá que liquidar el citado impuesto ante la Administración correspondiente (actualmente en la oficina del PROP de la calle Gregorio Gea de Valencia).

Los rendimientos obtenidos por el arrendador (propietario) derivados del contrato de arrendamiento, son considerados como rendimientos del capital inmobiliario y están sujetos al impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) cuyo pago trimestral corre a cargo de aquél.

NOTA: Si el arrendador (propietario) ha solicitado los servicios de una **agencia inmobiliaria** será él quien deberá asumir los costes de la misma, puesto que el arrendatario (inquilino) no ha contratado en ningún momento tales servicios.

5.- DURACIÓN DEL CONTRATO

La duración del contrato de arrendamiento será la que **libremente pacten** las partes.

PLAZO MINIMO

La Ley de arrendamientos urbanos trata de garantizar al arrendatario (inquilino) que pueda disfrutar de la vivienda alquilada durante un mínimo de cinco años.

Dentro de esa idea puede suceder lo siguiente:

a.- Que no se haya pactado ningún plazo de duración o éste sea indeterminado, en tal caso la duración del contrato se entiende que es **por un año**.

b.- Que la duración estuviese determinada y fuese inferior a cinco años.

En estos dos casos (a y b) el **arrendatario** (inquilino) **puede obligar** al arrendador (propietario) **a prorrogar el contrato por plazos anuales hasta** que el arrendamiento alcance una duración mínima **de cinco años**.

EXCEPCIÓN: que se haga constar expresamente en el contrato la necesidad para el arrendador (propietario) de ocupar la vivienda alquilada antes del transcurso de cinco años para destinarla a vivienda permanente para si.

En el supuesto de que nos encontremos dentro de la excepción anteriormente citada, si a los tres meses desde la extinción del contrato el arrendador (propietario) no la ocupa efectivamente, el arrendatario (inquilino) tendrá derecho a optar por lo siguiente:

- Ser repuesto en el uso y disfrute de la vivienda arrendada por un nuevo periodo de hasta cinco años con derecho a ser indemnizado por los gastos que el desalojo le hubiese ocasionado hasta el momento de la reocupación.
- Ser indemnizado con una cantidad igual al importe de la renta por los años que quedasen hasta completar cinco.

RESOLUCIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO POR EL ARRENDATARIO

El arrendatario (inquilino) puede dar por finalizado el contrato antes de que se cumplan los cinco años de duración.

REQUISITOS: deberá obligatoriamente comunicarle al arrendador (propietario) **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.

Una vez notificado por el arrendatario (inquilino) al arrendador (propietario), con una antelación mínima de treinta días, su voluntad de no renovar el contrato, éste seguirá vigente hasta que finalice el contrato o la prórroga correspondiente.

c.- Que el arrendamiento se pacte por una duración superior a cinco años, en este caso la duración es la que marca el contrato. Sin embargo, transcurridos los cinco primeros años de duración, el arrendatario (inquilino) podrá desistir del contrato siempre que preavise al arrendador (propietario) con una **antelación mínima de dos meses** a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas su voluntad de no renovarlo.

Para estos supuestos, las partes podrán pactar en el contrato que si el arrendatario (inquilino) desiste del contrato deberá indemnizar al arrendador (propietario) con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste de cumplir. Los períodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.

6.- PRÓRROGA DEL CONTRATO

Si al pasar los cinco primeros años de duración del contrato y llegar la fecha de su vencimiento, ninguna de las partes ha comunicado su voluntad de rescindirlo o prorrogarlo, el contrato se irá **prorrogando automáticamente por años** hasta un tope de tres años más. Con lo cual el arrendatario (inquilino) podría estar, en ese caso, hasta un total de ocho años en la vivienda arrendada desde que formalizó el contrato. El arrendatario (inquilino) seguirá teniendo el derecho de finalizar el contrato al vencimiento de cada prórroga sin tener la obligación de agotar los tres años adicionales que se le conceden, siempre que se lo comunique al arrendador (propietario) con una **antelación mínima de un mes** a la fecha de su vencimiento.

Mientras se vaya prorrogando el contrato, sus cláusulas seguirán siendo de aplicación al igual que la Ley 29/1994 de 24 de noviembre sobre Arrendamientos Urbanos.

7.- RENTA

- Su importe será el que **libremente pacten** las partes.
- Salvo que se pacte algo distinto la renta será mensual y deberá pagarse dentro de los **siete primeros días** de cada mes.
- El arrendador (propietario) puede exigir el **pago anticipado** de la renta, pero sólo de una mensualidad.
- El pago se hará en el lugar y en la forma que pacten las partes.

Si no se pacta nada se hará en metálico y en la vivienda del arrendador. En este caso habrá que **exigirle** al arrendador (propietario) que nos haga entrega de un **recibo de pago**. El recibo deberá acreditar separadamente las cantidades de pago por los distintos conceptos.

Es **recomendable** hacer el pago mediante una **transferencia bancaria** en la cuenta del arrendador (propietario), puesto que así el arrendatario (inquilino) además de cumplir con su obligación de pago, tiene un justificante (recibo del banco) de haberlo efectuado sin tener que estar pendiente de que el arrendador (propietario) nos entregue el recibo.

7.1.- ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA

a.- Durante los cinco primeros años de duración del contrato.

La renta sólo se podrá actualizar una vez cumplido el primer año de contrato, aplicando sobre la que se está pagando durante ese año el **I.P.C.** (Índice de Precios al Consumo) de los doce meses anteriores. Ello implica que el arrendador (propietario) no puede de forma unilateral aumentar la renta en la cantidad que quiera.

b.- A partir del sexto año.

La actualización de la renta se hará **según lo pactado** por las partes y si no se hubiese pactado nada se actualizará aplicando el I.P.C. de los doce últimos meses anteriores al mes en que se va a proceder a la actualización.

¿A partir de cuando podrá el arrendador (propietario) exigir la renta actualizada?

A partir del mes siguiente a aquel en que lo notifique por escrito al arrendatario (inquilino), haciendo constar el porcentaje de alteración aplicado (I.P.C. aplicado).

En todo caso, el arrendatario (inquilino) **puede exigirle** al arrendador (propietario) que aporte un **certificado** del Instituto Nacional de Estadística que acredite el porcentaje del I.P.C. a aplicar.

7.2.- ELEVACIÓN DE RENTA POR MEJORAS

Si el arrendador (propietario) hiciese obras de mejora en la vivienda arrendada podrá aumentar la renta en la cantidad que resulte de aplicar, al dinero invertido en la mejora (restándole las subvenciones públicas obtenidas), el tipo de interés legal del dinero vigente al momento de finalizar las obras incrementado en tres puntos.

Excepciones:

1.- No se podrá aumentar la renta por mejoras dentro de los cinco primeros años de duración del contrato.

2.- Tampoco podrá aumentarse si en el contrato así se pacta.

3.- El aumento no podrá exceder del 20% de la renta vigente al momento de su revisión.

Las obras de mejora cuya ejecución se prevea que no puedan llevarse a cabo transcurrido el contrato, obligarán al arrendatario (inquilino) a soportarlas, siempre que el arrendador (propietario) le comunique por escrito y con al menos tres meses de antelación, la naturaleza de las obras, duración y coste previsible.

El arrendatario (inquilino) podrá desistir del contrato en un plazo de un mes desde dicha notificación, salvo que las obras afecten de forma irrelevante a la vivienda alquilada.

El arrendatario (inquilino) tiene derecho a una reducción de la renta en proporción a la parte de la vivienda que no pueda utilizar por causa de las obras y podrá reclamarle al arrendador (propietario) los gastos que las obras le obliguen a soportar.

8.- OBRAS EN LA VIVIENDA ALQUILADA

8.1.- OBRAS NECESARIAS

El arrendador (propietario) está obligado a realizar todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad, **sin** que tenga por ello **derecho a elevar la renta**.

El arrendatario (inquilino) deberá poner en conocimiento del arrendador (propietario), en el plazo más corto posible, la necesidad de efectuar tales reparaciones, y podrá realizar las más urgentes para evitar un daño grave o una grave incomodidad, exigiendo inmediatamente su importe al arrendador (propietario).

8.2.- OBRAS DEL ARRENDATARIO

El arrendatario (inquilino) **no puede realizar obras** en la vivienda arrendada que modifiquen su configuración o que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad de la misma, **sin el consentimiento por escrito** del arrendador (propietario).

Si el arrendador (propietario) no hubiese prestado su consentimiento, podrá resolver el contrato y exigir del arrendatario (inquilino) que restituya la vivienda a su estado anterior a las obras o bien conservar las modificaciones sin que quepa indemnizar al arrendatario (inquilino).

Las pequeñas reparaciones derivadas del uso ordinario de la vivienda serán a cargo del arrendatario (inquilino). **PROBLEMA:** La Ley no define "pequeña reparación" por lo que se recomienda que se especifiquen las mismas en la medida de lo posible en el contrato o, en su caso, establecer un tope máximo por dicho concepto.

8.3.- ARRENDATARIOS CON MINUSVALÍA

El arrendatario (inquilino) podrá realizar en la vivienda las obras que sean necesarias para adecuarla a su condición de minusválido, estando obligado al término del contrato, a reponer la vivienda al estado anterior si así lo exige el arrendador (propietario).

Para realizar tales obras el arrendatario (inquilino) deberá notificar previamente por escrito al arrendador (propietario). En este caso no se requiere consentimiento expreso y por escrito del arrendador (propietario).

9.- CESION DEL CONTRATO

Ceder un contrato de arrendamiento significa que el arrendatario (inquilino) transmite a un tercero su condición de arrendatario, con lo cual este último le reemplaza y asume los derechos y obligaciones que habían nacido al firmar el contrato inicial de arrendamiento.

En caso de cesión, la persona a quien se cede el contrato de arrendamiento pasa a ocupar la posición del arrendatario (inquilino) frente al arrendador (propietario). Es decir que el primer arrendatario (inquilino) deja de tener responsabilidades frente al arrendador (propietario), siendo el nuevo arrendatario (persona a la que le ceden el contrato de arrendamiento) quien asume las obligaciones del contrato de arrendamiento.

Sólo se podrá ceder el contrato por el arrendatario si tiene el **consentimiento escrito** del arrendador, en caso contrario no cabe la cesión.

10.- SUBARRIENDO

El subarriendo supone que si el arrendatario (inquilino), tiene reconocida tal facultad, puede a su vez alquilar parte de la vivienda que está usando en alquiler.

Sólo se podrá subarrendar de **forma parcial** y **previo consentimiento escrito** del arrendador (propietario) la vivienda arrendada.

El derecho del subarrendatario (persona a la que se le alquila parte de la vivienda) se extinguirá, en todo caso, cuando lo haga el del arrendatario (inquilino) que subarrendó.

El precio del subarriendo no podrá exceder, en ningún caso, del que corresponda al arrendamiento.

11.- GASTOS GENERALES Y DE SERVICIOS INDIVIDUALES

a.- Salvo pacto en contrario el ARRENDADOR (propietario) está **obligado a pagar**:

- Los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble (gastos de comunidad, gastos de conservación del edificio, rehabilitación de fachada ...)
- servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la vivienda arrendada o a sus accesorios. **A modo de ejemplo:** Impuesto de Contribución Urbana (I.B.I), reparación del calentador, aire acondicionado, tuberías, lavabos, puertas, armarios... siempre que la necesidad de cambiarlos no se deba a una actuación intencionada por parte del arrendatario (inquilino).

Para que el arrendatario (inquilino) deba asumir el pago de dichos gastos deberá hacerse constar **por escrito** y se deberá **determinar el importe anual** de los mismos a la fecha del contrato; en caso contrario no tendrá validez dicho pacto.

Durante los cinco primeros años de vigencia del contrato sólo podrán incrementarse los gastos generales, anualmente, y nunca en un porcentaje superior al doble de aquél en que pueda incrementarse la renta.

b.- Salvo pacto en contrario, serán por cuenta del ARRENDATARIO (inquilino):

Los gastos por servicios con que cuente la finca arrendada que se individualicen mediante aparatos contadores serán en todo caso de cuenta del arrendatario (agua, luz, teléfono, gas ...).

El pago de los gastos **se acreditará** mediante entrega por parte del arrendador (propietario) al arrendatario (inquilino) de un **recibo de pago**, salvo que se pacte que el pago se realice de forma que quede acreditado su cumplimiento efectivo (como puede ser una transferencia bancaria).

11.- FIANZA

Es una cantidad de dinero equivalente a **una mensualidad de renta** en el arrendamiento de vivienda, que debe **obligatoriamente** entregar el arrendatario (inquilino) al arrendador (propietario) en el momento de firmar el contrato.

Si no se hace expresa mención en el contrato de haberla entregado, es preciso que se solicite del arrendador (propietario) un recibo de haber efectuado el pago en concepto de fianza. De esa forma el arrendatario (inquilino) puede justificar su pago.

La finalidad de la fianza es garantizar al arrendador (propietario) que se le va a devolver la vivienda en las mismas condiciones en que le fue entregada al arrendatario (inquilino).

- La fianza **no se actualizará** durante los cinco primeros años de contrato.

- Transcurridos los cinco primeros años de contrato cada vez que se prorrogue la fianza podrá **incrementarse** (si lo solicita el arrendador) **o disminuirse** (si lo pide el arrendatario) hasta hacerla igual a una mensualidad de la renta vigente al momento de solicitar su variación.

- Si se pacta un plazo para el arrendamiento superior a cinco años se estará a lo que los contratantes hayan **pactado** en relación a la actualización de la renta.

- El importe de la fianza debe **ser restituido al arrendatario** (inquilino) al final del contrato. Si no lo hiciera el arrendador (propietario) transcurrido un mes desde la entrega de las llaves, deberá devolver la fianza más los intereses legales.

- La fianza debe ser ingresada en el plazo máximo de los 15 días hábiles siguientes a la celebración del contrato, o al comienzo real del alquiler, si éste fuese anterior a aquél, en una cuenta bancaria de la Consellería de Economía y Hacienda cumplimentando al efecto unos impresos en las oficinas de las entidades Caja de Ahorros del Mediterráneo (CAM) o en la Caja de Ahorros de Castellón Valencia y Alicante (BANCAJA).

- Cuando la finca objeto del contrato se halle ubicada en un término municipal que no cuente con sucursal de ninguna entidad colaboradora de la Generalitat Valenciana en la gestión depositaria de fianzas, el plazo al que se alude en el párrafo anterior será de 30 días hábiles.

- La fianza así constituida quedará depositada en la Generalitat Valenciana hasta la extinción del correspondiente contrato, bajo la forma de depósito sin interés.

- El resguardo expedido por la entidad colaboradora en la que se efectúe el ingreso de la fianza será título suficiente para la acreditación del depósito efectuado.

- El citado ingreso viene determinado por **el DECRETO 333/1995, de 3 de noviembre**, del Gobierno Valenciano, por el que se regula el régimen de fianzas por arrendamiento de fincas urbanas y prestaciones de servicios o suministros complementarios en la Comunidad Valenciana, publicada en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana nº 2622, de 9 de noviembre de 1995.

- Para efectuar el ingreso se requiere además de cumplimentar el impreso que tenemos a nuestra disposición en las entidades bancarias citadas, fotocopia del contrato, fotocopia del DNI del arrendador (propietario) y del arrendatario (inquilino) y depositar en la cuenta bancaria el importe de un mes de renta en concepto de fianza.

12.- INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES

Cualquiera de las partes que incumpla con sus obligaciones dará derecho a la que haya cumplido con las suyas a **exigir el cumplimiento** de la obligación o a pedir la **resolución** del contrato.

Además, el ARRENDADOR **podrá resolver** el contrato por las siguientes causas:

- a) La falta de pago de la renta.
- b) La falta de pago de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario.
- c) La falta de pago del importe de la fianza o de su actualización.
- d) El subarriendo o la cesión sin consentimiento por el arrendador.
- e) La realización de daños causados de forma intencionada en la finca o de obras no consentidas por el arrendador cuando el consentimiento de éste sea necesario.

f) Cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

g) Cuando la vivienda deje de estar destinada de forma primordial a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario.

El ARRENDATARIO **podrá resolver** el contrato por las siguientes causas:

a) La no realización por el arrendador de las reparaciones de conservación de la vivienda.

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

13.- EXTINCIÓN DEL ARRENDAMIENTO

El contrato de arrendamiento se extinguirá además por las siguientes causas:

a) Por la pérdida de la finca arrendada por una causa de la cual no sea responsable el arrendador.

b) Por la declaración firme de ruina acordada por la autoridad competente.

Nota: Las cláusulas de los contratos que, a modo de ejemplo, se incluyen seguidamente, pueden variar de un contrato a otro, dado que rige como principio general el de sometimiento a la voluntad de las partes. Por lo tanto, es posible que al ir a firmar un contrato de arrendamiento, determinadas obligaciones varien con las que se contienen en los modelos de contrato que se relacionan a continuación. Lo que se pretende al incluir varios modelos de contrato es que los futuros arrendatarios (inquilinos) tengan una idea de las obligaciones y derechos que pueden contraer, en todo caso lo que necesariamente tiene que contener un contrato es:

- la identidad de los contratantes
- la identificación de la vivienda arrendada
- la duración pactada
- la renta inicial del contrato
- y **las demás cláusulas que las partes hubieran libremente acordado.** (Nota: En este apartado es donde pueden variar las condiciones de un contrato a otro).