



by María Lancho Cáceres

Móv 699 49 55 40/ 691 47 70 57
contacto@glsabogadas.com

1. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO TRAS LA PUBLICACIÓN DEL REAL DECRETO 7/2019, DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA Y ALQUILER

Comenzamos este post con la intención de que conozca que debe tener en cuenta en el momento de formalizar un contrato de arrendamiento de vivienda.

Si ya ha elegido la opción de arrendar una vivienda le informamos de cada uno de los pormenores a la hora de formalizar el contrato con las mínimas garantías legales.

Habrá de saber que la materia ha sufrido una serie de modificaciones legislativas tendentes a otorgar mayores o menores derechos a propietarios o inquilinos dependiendo del signo político de nuestro Gobierno.

Así, desde la vigencia de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, que derogaba la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 (la denominada ley de renta antigua), una de las modificaciones que ha sufrido la materia ha sido la del plazo de duración del contrato de arrendamiento, regulándose **plazos de cinco años, para pasar a reducirse a tres** y volver tras la última modificación a restaurarse el **plazo de cinco años vigente en la actualidad.**

En la actualidad la Ley de Arrendamientos Urbanos vigente es la aprobada en virtud de Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo materia de Vivienda y Alquiler, cuyas novedades entre otras se encuentran en regular un distinto plazo de duración mínima del contrato ya sea el arrendador una persona física o jurídica. Asimismo, respecto de la duración del contrato la nueva regulación retoma el plazo de duración legalmente previsto con anterioridad a la ley del año 2013, es decir, de 5 años.



by María Lancho Cáceres

Móv 699 49 55 40/ 691 47 70 57
contacto@glsabogadas.com

Exponemos punto por punto **las novedades de la Ley de Arrendamientos Urbanos** suponen para el contenido del contrato de arrendamiento que se formalice a partir del día 6 de marzo de 2019, al día siguiente de su publicación en el BOE, siendo convalidada por el Congreso de los Diputados en fecha 3 de abril de 2019.

■ REGULACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

El contrato de arrendamiento se regirá por los pactos, cláusulas y condiciones determinados por la voluntad de las partes, siempre que respeten lo dispuesto en la Ley de Arrendamientos Urbanos y, supletoriamente por el Código Civil, en virtud del contenido del **artículo 4.2 de la referida Ley**.

De manera que, arrendador y arrendatario pueden llegar a los pactos que tengan a bien, sin embargo, si alguno de ellos va en contra del contenido del **Título II de la Ley de Arrendamientos Urbanos**, se consideraran nulos y se tendrán por no puestos.

2. EN CUANTO AL CONTENIDO IMPRESCINDIBLE DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

■ PARTES CONTRATANTES

El contrato de arrendamiento se celebrará entre arrendador y arrendatario, pudiendo ser ambos **personas físicas o jurídicas**, siendo lo imprescindible que **el inmueble se destine a vivienda**. El cambio que se ha introducido en la Ley de Arrendamientos Urbanos es el relativo a la ampliación del plazo del arrendamiento en el supuesto en que el arrendador sea persona jurídica.



by María Lancho Cáceres

Móv 699 49 55 40/ 691 47 70 57
contacto@glsabogadas.com

En relación con este aspecto debemos de tener en cuenta el contenido del **artículo 7** tras la nueva regulación, siendo que, ya **no es necesario que el arrendatario tenga su vivienda permanente en la vivienda arrendada**, siempre que en ella habiten su cónyuge no separado legalmente o de hecho, o sus hijos dependientes.

■ VIVIENDAS EXCLUIDAS DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

Están excluidas las **viviendas de uso turístico**, es decir, aquellas viviendas amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada con canales de ofertas turística o cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, en virtud del contenido por el **artículo 5. e) de la LAU**. Dichas viviendas se rigen por la **regulación sectorial turística**.

El referido **artículo 4** excluye de la aplicación de la LAU a aquellas **viviendas de más de 300 metros cuadrados**, cuya renta inicial sea superior al 5,5 del salario mínimo interprofesional en cómputo anual y el arrendamiento corresponda a la totalidad de la vivienda, siendo que, estas viviendas no se rigen por la LAU sino **por la voluntad de las partes**, en su defecto por la Ley de Arrendamientos Urbanos y, supletoriamente por el Código Civil.

■ PLAZO DE DURACION DEL CONTRATO Y PRÓRROGAS

La **duración del contrato** de arrendamiento será la libremente pactada por las partes. No se establece la necesidad de estipular una duración mínima en el contrato. Debe tenerse en cuenta que si se establece una duración inferior a **5 años** si el arrendador es **persona física**, o **7 años** si el arrendador es **persona jurídica** se prevén **prórrogas anuales** hasta alcance dicha duración mínima. Cabe la posibilidad de que no se apliquen estas prórrogas anuales en el supuesto en que el arrendatario comunique al arrendador con un plazo de **treinta días** antes de la terminación del contrato o de cualquiera de sus prórrogas su



by María Lancho Cáceres

Móv 699 49 55 40/ 691 47 70 57
contacto@glsabogadas.com

voluntad de no renovarlo, suponiendo esta **comunicación fehaciente** la finalización del contrato de arrendamiento. Todo ello en aplicación de lo dispuesto en el artículo **9.1 de la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos**.

Si usted **no ha fijado** en el contrato de arrendamiento **la duración del mismo o es de duración indeterminada**, se considera que la duración del contrato de arrendamiento es de **un año**, según lo estipulado en el **artículo 9.2 de la LAU**.

El arrendador que sea **persona física** además tiene derecho a recuperar la vivienda a pesar de haber formalizado un contrato de arrendamiento, siempre que, **haya transcurrido un año** de contrato, y **necesite la vivienda para sí o para sus 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 además deberá de haber dejado **constancia** de esta necesidad de ocupar la vivienda arrendada antes del cumplimiento de los cinco años de contrato, de forma **expresa** en el contrato de arrendamiento, comunicando esta circunstancia al arrendatario de forma fehaciente con **dos meses de antelación** a la fecha en la que la vivienda se va a utilizar y estando obligado a ocupar la vivienda en los **tres meses siguientes** al desalojo o a la terminación del contrato a riesgo de tener que **reponer al arrendatario en el uso y disfrute de la vivienda** por plazo de cinco años y con las mismas condiciones que tenía en el contrato a fecha de la extinción y además **indemnizar los perjuicios** ocasionados al arrendatario o, en su defecto tener que indemnizar al arrendatario con **una mensualidad por cada año de contrato** que restara por cumplir hasta el plazo de cinco años. Esto no se aplicará en los supuestos en que la **ocupación fuera imposible** por causas de **fuerza mayor**. Artículo **9.3 de la nueva LAU**.

Respecto de las **prórrogas** a las que se tiene derecho a la **terminación del contrato**. A la fecha de terminación del contrato, siempre que hayan transcurrido **cinco años** en el supuesto de que el arrendador sea persona física o **siete años** en el supuesto de que el



by María Lancho Cáceres

Móv 699 49 55 40/ 691 47 70 57
contacto@glsabogadas.com

arrendador sea persona jurídica, éste se prorrogará por periodos anuales hasta un total de **tres años**, siempre que, el arrendador no hubiera comunicado al arrendatario con **cuatro meses de antelación** a la finalización del contrato o de cada una de las prórrogas y el arrendatario al arrendador con **dos meses de antelación** a la finalización del contrato o de cada una de las prórrogas su **voluntad de no renovarlo**. Dicha **comunicación** habrá de ser **fehaciente (Artículo 10 de la nueva LAU)**. Al contrato prorrogado se le aplica el mismo régimen legal y convencional que al que estuviera sometido.

DE LA RENTA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En relación con las novedades relativas a la renta del contrato se encuentran reguladas en el **artículo 18 de la nueva LAU**. Sigue en vigor la libertad de pactos en relación a la estipulación de la renta, por lo que, **las partes determinarán libremente la renta**.

Sin embargo, las novedades se refieren a la **actualización de la renta**. Con anterioridad a la nueva Ley la actualización de la renta una vez alcanzada cada anualidad del contrato se realizaba aplicando el Índice de Precios al Consumo de los doce meses anteriores al momento en que haya de actualizarse la renta. En la actualidad, la renta **se actualizará en virtud de los pactos de las partes que se realizaron en el contrato**. **No se actualizará la renta**, si las partes no han adoptado pacto expreso a tal fin.

Pactando las partes la actualización de las rentas pero **no existiendo pacto expreso sobre el método de actualización**, se aplicará el **Índice de Garantía de Competitividad** (se calcula a partir del dato corregido del IPC armonizado de la eurozona) a fecha de cada actualización, siendo mes de referencia aquel en que el índice estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato.

Nunca el resultado de la actualización podrá ser superior a aquel que resulte de aplicar el Índice de Precios al Consumo.



by María Lancho Cáceres

Móv 699 49 55 40/ 691 47 70 57
contacto@glsabogadas.com

DE LAS OBRAS DE MEJORA

Se regulan en el **artículo 19 de la nueva LAU**. El apartado primero del mencionado artículo da **derecho al arrendador a elevar la renta de los contratos** de arrendamiento cuando realice en la vivienda **obras de mejora** siempre que las obras se realicen una vez **cumplidos cinco años del contrato**, si el arrendador es persona física, o **siete años** si es persona jurídica. Cabe pacto en contrario.

La **renta anual** se elevaría en la cuantía resultante de aplicar al **capital invertido** (descontadas las ayudas o subvenciones públicas obtenidas para la realización de la obra), el **tipo de interés legal del dinero** en el momento de la **terminación de las obras**, **incrementado** este interés en **tres puntos**. La elevación de la renta **no podría exceder del veinte por ciento** de la renta vigente en aquel momento.

El arrendador deberá **notificar por escrito** el incremento de la renta y se podrá exigir dicho incremento **desde el mes siguiente a la finalización de las obras**. En dicho escrito el arrendador deberá **ofrecer al arrendatario tanto los cálculos** de los que se deducen el incremento de la renta, como los documentos que determinen el capital invertido en la realización de las obras. (**Artículo 19.3 de la LAU**).

En cualquier momento de vigencia del contrato pueden realizarse **obras de mejora** por el arrendador (que excedan del **deber de conservación** de la vivienda por el arrendador previsto en el **artículo 21 de la LAU**). Para ello debe existir un **pacto** en tal sentido **entre arrendador y arrendatario incrementándose por ello la renta del contrato**. Dichas obras de mejora **no suponen la interrupción de los periodos de prórroga** obligatoria o tácita, ni siquiera el inicio de un nuevo cómputo de los plazos de prórroga.



by María Lancho Cáceres

Móv 699 49 55 40/ 691 47 70 57
contacto@glsabogadas.com

Estas estipulaciones relativas a las **obras de mejora** no impiden el derecho que tiene el **arrendatario a la indemnización de los gastos** que las obras le obliguen a efectuar, regulada en el **artículo 22.3 de la LAU**.

GASTOS COMUNES Y DE INTERMEDIACIÓN INMOBILIARIA

El artículo 20.1 de la nueva LAU permite **los pactos entre las partes** con el fin de que los **gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades** y que correspondan a la vivienda arrendada o a sus accesorios **sean de cuenta del arrendatario**. Dichos pactos siempre deberán **constar por escrito** determinándose en el contrato **el importe anual de los mencionados gastos** a fecha del contrato.

El **apartado 2º del artículo 18**, dispone que durante los **cinco primeros años** de vigencia del contrato, en el supuesto de que el arrendador fuera persona física o **siete primeros años**, si este es persona jurídica, dichos gastos generales o comunes, no así los tributos, **se podrán incrementar** en cada anualidad del contrato, **por acuerdo de las partes**, pero **nunca** en porcentaje **superior al doble** de aquel en que pueda incrementarse la renta en aplicación del artículo 18.1 de la LAU.

Otra de las novedades que se derivan de la vigencia del Real Decreto 7/2019 se refiere a los **gastos de gestión inmobiliaria y gastos de formalización del contrato de arrendamiento**. Estos gastos serán siempre **a cargo del arrendador persona jurídica**, no existiendo tal obligación de asunción de los referidos gastos de gestión y formalización del contrato cuando el arrendador es persona física.

DE LA FIANZA Y DE LAS GARANTÍAS ACCESORIAS



by María Lancho Cáceres

Móv 699 49 55 40/ 691 47 70 57
contacto@glsabogadas.com

El **artículo 36 de la Ley de Arrendamientos Urbanos** regula la obligatoriedad de prestar fianza tanto en el arrendamiento de vivienda como en el arrendamiento para uso distinto de vivienda.

Sigue siendo obligatorio que a la fecha del contrato de arrendamiento se exija prestar **fianza en metálico** en cantidad equivalente a **una mensualidad de renta** si se trata de un arrendamiento de vivienda o **dos mensualidades de renta** para arrendamientos para uso distinto de vivienda.

Durante el plazo mínimo del contrato (5 años si el arrendador es persona física o 7 años si es persona jurídica) la fianza **no está sujeta a actualización**.

Tras la duración mínima del contrato y **en cada una de sus prórrogas** el arrendador podrá exigir el **incremento de la fianza** y el arrendatario su **disminución**. El límite de dicha modificación será de una o dos **mensualidades de renta vigente al tiempo de la prórroga**, según se trate de arrendamientos de vivienda o para uso distinto de vivienda.

En aquellos contratos de arrendamiento cuya duración pactada **exceda de cinco años** (arrendador persona física) o de **siete años** (arrendador persona jurídica), la actualización de la fianza durante el periodo de contrato será en atención a los **pactos a los que las partes lleguen al respecto**.

Si las partes no han llegado a acuerdo alguno sobre la actualización de la fianza se presume que se **aplicarán las estipulaciones de las partes sobre la renta del contrato**.

La cuantía en que consiste la fianza debe ser restituida al arrendatario al final del arriendo. Si no se produce tal restitución en el plazo de un mes de la entrega de llaves dicha cantidad devengará el interés legal del dinero.



by María Lancho Cáceres

Móv 699 49 55 40/ 691 47 70 57
contacto@glsabogadas.com

Además de la fianza en metálico las partes podrán pactar cualquier tipo de **garantías accesorias** con el fin de asegurar el cumplimiento por el arrendatario de sus obligaciones arrendatarias, no pudiendo exceder esta garantía de **dos mensualidades de renta** en contratos de hasta cinco años de duración siendo el arrendador persona física o siete años, si es persona jurídica. Esto supone una modificación de la situación anterior, siendo que, en virtud de la libertad de pactos del **artículo 1255 del Código Civil**, las partes podían acordar garantías accesorias sin el límite de dos mensualidades de renta.

Existen determinadas **excepciones a la obligación de prestar fianza**, tales como, entre otras, la Administración del Estado, de las Comunidades Autónomas, etc.

3. DE LAS CAUSAS Y FORMAS DE FINALIZACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

RESOLUCIÓN DE LOS DERECHOS DEL ARRENDADOR Y EXTINCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En virtud de las estipulaciones del **artículo 13 de la nueva LAU**, en aquel supuesto en que se ejercite un **retracto convencional** (derecho a recuperar la vivienda por parte del vendedor) o la **apertura de una sustitución fideicomisaria** (supuesto reconocido por el artículo 781 del Código Civil, por el que, se encarga al heredero que conserve y transmita a un tercero el todo o parte de la herencia, entre cuyos bienes puede encontrarse la vivienda alquilada) o la **enajenación forzosa de la vivienda** alquilada en virtud de un **procedimiento de ejecución hipotecaria** o de **sentencia judicial** o, finalmente el supuesto en que se ejercite el **derecho de opción de compra**, dentro del plazo de cinco años, si se tratara de un arrendador persona física o siete años si el arrendador fuera una



by María Lancho Cáceres

Móv 699 49 55 40/ 691 47 70 57
contacto@glsabogadas.com

persona jurídica, **el arrendatario tendrá derecho a continuar en el arrendamiento** hasta que se cumplan el plazo de cinco o siete años, sin perjuicio de que manifieste su voluntad de no renovarlo con sesenta días de antelación a la finalización del contrato.

Si el plazo de duración del contrato fuera superior a cinco años (persona física) o siete años (persona jurídica), se resuelve el derecho del arrendador sobre la vivienda arrendada por cualquiera de los supuestos previstos en el párrafo anterior, extinguiéndose el arrendamiento, salvo que el contrato de arrendamiento hubiera **accedido al Registro de la Propiedad** con anterioridad a que concurran los derechos que determinan la resolución del contrato de arrendamiento, **continuando el mencionado contrato** durante el **tiempo pactado**.

Respecto de las restantes causas de resolución del contrato no han sufrido modificación tras la vigencia del Real Decreto 7/2019.

ENAJENACIÓN DE VIVIENDA ARRENDADA

En virtud de lo dispuesto en el **artículo 14 de la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos**, si decide usted adquirir una vivienda y la misma se encuentra arrendada debe de saber que **el arrendamiento perdurará** a pesar de su adquisición, subrogándose usted en la posición del arrendador durante los primeros **cinco años** de duración del contrato si este era una persona física o **siete años** si era una persona jurídica, lo cual es independiente de que usted tenga la condición de tercero de buena fe del **artículo 34 de la Ley Hipotecaria** y de que los contratantes hubieran pactado que la enajenación de la vivienda extinguiría el arrendamiento.

En el caso de que el contrato tuviera una **duración superior a cinco años (persona física) o siete años (persona jurídica)**, el adquirente deberá de soportar el tiempo que reste de contrato, subrogándose en los derechos y obligaciones del arrendador, salvo que



by María Lancho Cáceres

Móv 699 49 55 40/ 691 47 70 57
contacto@glsabogadas.com

concurrán en él los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, siendo que, en este caso, el adquirente solo deberá soportar el arrendamiento durante el tiempo que reste hasta cumplir cinco años de contrato (o siete si el arrendador era persona jurídica).

FALLECIMIENTO DEL ARRENDATARIO

Otra de las novedades de la Ley de Arrendamientos Urbanos, se encuentra regulada en el **artículo 16.4**. Para el supuesto de arrendamientos de duración pactada superior a cinco años (arrendador persona física) o siete años (arrendador persona jurídica), las partes pueden pactar que en caso de **fallecimiento del arrendatario** sus familiares **no puedan subrogarse** en su posición, siempre que el fallecimiento se produzca una vez cumplido el tiempo de cinco o siete años de duración, en su caso. Si el fallecimiento se ha producido con anterioridad a los cinco años de duración (persona física) o siete años (persona jurídica), pueden pactar las partes que **el arrendamiento se extinga al alcanzar los cinco o siete años**, dependiendo de que el arrendador fuera persona física o jurídica.

Existe una excepción al pacto de renuncia cuando las personas que tengan derecho a la subrogación se encuentren en situación de especial vulnerabilidad y afecte a menores de edad, personas con discapacidad o personas mayores de 65 años.

DERECHO DE TANTEO Y RETRACTO EN CASO DE ENAJENACIÓN DE VIVIENDA ARRENDADA

Las novedades en este aspecto se contienen en el **apartado 7º del artículo 25 de la LAU**.

Este derecho es diferente en el supuesto de tratarse de una única vivienda arrendada en un inmueble o distintos pisos y locales en un inmueble.



by María Lancho Cáceres

Móv 699 49 55 40/ 691 47 70 57
contacto@glsabogadas.com

Así, si en un inmueble solo existe **una vivienda**, el arrendatario tendrá **derecho de tanteo** (cuando el arrendador pretenda enajenar la vivienda a un tercero, el arrendatario podrá adquirir la misma con carácter preferente abonando el precio que este tercero abonaría por ella) o **retracto** (podrá adquirir con carácter preferente dicha vivienda ya enajenada por el arrendador a un tercero abonando el mismo precio que el tercero haya abonado al arrendador).

A partir de la vigencia del Real Decreto 7/2019, **no habrá derecho de tanteo o retracto** en el caso de que la vivienda arrendada se venda conjuntamente con las restantes viviendas o locales propiedad del arrendador que formen parte de un mismo inmueble.

Tampoco habrá derecho de tanteo o retracto cuando se venda la totalidad de los pisos y locales de un mismo inmueble de forma conjunta por distintos propietarios a un mismo comprador.

Sí cabrá tal derecho en favor del órgano que designe la Administración competente en materia de vivienda respecto de la totalidad del inmueble, siempre que así lo determine la legislación sobre vivienda.

María Lancho Cáceres