

CLAVES PARA ENTENDER EL ARRENDAMIENTO Y SUBARRENDAMIENTO
DE VIVIENDA EN ESPAÑA: CUESTIONES LEGALES DE INTERÉS



RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE EN EL ALQUILER DE HABITACIONES Y VIVIENDAS

- ¿Has alquilado una vivienda o habitación?
- ¿Sabes cuál es el régimen jurídico que regula el contrato de arrendamiento o subarrendamiento de una habitación?

■ Cuando alquilas una habitación directamente al propietario o al inquilino de un piso arrendado con uso compartido de cocina y baño se aplicará el **Código Civil**.

- **PRECIO:** las partes tienen libertad para establecer el precio del arrendamiento. No es necesario que sea en dinero, sino que puede ser en especie o consistir en la prestación de un servicio a cambio.
- **PAGO DE LA RENTA:** las partes pueden determinar cómo se efectuará el pago. A falta de pacto el pago se hará en metálico y en la vivienda arrendada.
- **FIANZA:** no es obligatoria, pero te la pueden solicitar. Lo normal es que sea de un mes.
- **DURACIÓN DEL CONTRATO:** las partes pueden pactar la duración que quieran. El contrato debe tener una duración determinada o determinable. No cabe por tiempo indefinido. Transcurrido el plazo pactado, el contrato quedará extinguido, si bien cabe una renovación tácita si, al terminar el contrato, permanece el arrendatario disfrutando quince días de la cosa arrendada con el consentimiento del arrendador. Si las partes no han fijado nada, se tendrá en cuenta la manera en que se ha pactado el alquiler: durará años si el pago del alquiler es anual, meses si es mensual, y días si es diario.
- **INSCRIPCIÓN:** cabe la inscripción del contrato en el Registro de la Propiedad. Los gastos de escrituración correrán a cargo del arrendatario, salvo pacto en contrario.
- **GASTOS CORRIENTES:** los gastos derivados del uso del bien alquilado serán por cuenta del arrendatario.
- **REPARACIONES:** el arrendador está obligado a realizar las reparaciones necesarias para conservar la cosa en un estado que sirva para el uso al que ha sido destinada. No obstante, las partes pueden pactar que se haga cargo de ellas el arrendatario. El arrendatario debe notificar al arrendador la necesidad de las reparaciones en el plazo más breve posible. Si la reparación dura más de 40 días, el arrendatario tendrá derecho a una disminución de la renta en proporción al tiempo y parte de la cosa de la que se viera privado. Si la parte de la que se ve privado es la que él y su familia necesitan para vivir, puede optar entre la rebaja del precio o la resolución del contrato.
- **RESPONSABILIDAD DEL ARRENDADOR:** el arrendador es responsable de los daños que se produzcan por los vicios ocultos que tenga la vivienda y en caso de que haya alquilado una vivienda que no es suya y el subarrendatario se vea privada de ella porque el verdadero propietario lo expulsa.
- **DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE:** el arrendatario no tendría preferencia para adquirir la vivienda alquilada en caso de que el arrendador quisiera venderla.
- **FALLECIMIENTO DEL ARRENDATARIO:** no hay subrogación de sus familiares en el contrato, salvo que se haya pactado.

■ Cuando alquilas una vivienda completa al propietario, se aplicará la **Ley de Arrendamientos Urbanos**.

- **PRECIO:** las partes tienen libertad para establecer el precio del arrendamiento. Cabe la posibilidad de pactar la actualización de la renta en el contrato, algo que sólo se puede producir una vez que haya transcurrido el primer año de alquiler y de manera anual. Si no se ha previsto expresamente la actualización de la renta en el contrato, no podrá actualizarse. En cualquier caso, la actualización no puede ser superior al IPC.
- **PAGO DE LA RENTA:** salvo que las partes hayan pactado otra cosa distinta, se producirá en los siete primeros días de cada mes y será mensual. Las partes pueden fijar la cantidad, el tiempo, el lugar y la forma de pago. Si no han pactado nada sobre la forma de pago, el pago se realizará en metálico.
- **FIANZA:** es obligatoria y su cuantía no puede superar la de un mes de renta.
- **GARANTÍAS ADICIONALES:** las partes pueden pactar las partes -ej.: depósito o aval bancario-. No obstante, no pueden superar la cuantía de dos meses de renta en aquellos contratos de duración igual o inferior a 5 años -cuando el casero es una persona física- o a 7 años -si es una empresa-.
- **DURACIÓN DEL CONTRATO:** las partes pueden pactar la duración que quieran, pero se puede imponer al arrendador una duración mínima de 5 años. Si el contrato durara menos, se irá prorrogando anualmente hasta cubrir dicha duración, salvo que el inquilino avise al casero, con al menos una antelación de 30 días, de que no desea prorrogarlo. Si no han pactado nada sobre la duración, durará un año con posibilidad de prórrogas anuales hasta llegar a los 5 años. En cualquiera de los casos, una vez transcurridos esos 5 años, se producirá una prórroga tácita automáticamente, mediante prórrogas anuales, hasta 3 años más, salvo que alguna de las partes manifieste su voluntad de no prorrogar.
- **DESISTIMIENTO:** el inquilino puede desistir del contrato una vez que hayan transcurrido, al menos, seis meses, siempre que lo comunique al casero con una antelación de 30 días. Las partes pueden pactar en el contrato, para estos casos, el pago de una indemnización por el inquilino.
- **GASTOS CORRIENTES:** los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, tributos y cargas no susceptibles de individualización, los pagará el inquilino, salvo que se pacte lo contrario en el contrato -ej.: gastos de comunidad, impuestos de basuras IBI-. Los gastos que se puedan individualizar mediante contadores -ej.: luz, agua y gas- serán por cuenta del inquilino.
- **REPARACIONES:** el casero estará obligado a realizar las reparaciones necesarias para la conservación y habitabilidad de la vivienda, sin que pueda subir la renta por ello. El inquilino debe realizar las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda -ej.: cambiar una bombilla-. El inquilino no podrá realizar obras que modifiquen la configuración de la vivienda o provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad de la misma, sin el consentimiento escrito del arrendador. El arrendador puede hacer obras de mejora en la vivienda para aumentar su valor o su utilidad, aunque tiene la obligación de notificárselas al inquilino con tres meses de antelación.
- **VENTA DE LA VIVIENDA A TERCERO:** cuando el propietario venda la vivienda a un tercero, este se colocará en la posición de aquél en el contrato, durante el tiempo que reste hasta cumplirse los 5 años. En consecuencia, el nuevo propietario no podrá expulsar al inquilino de la vivienda. Para que se produzca este efecto, no es necesario que el contrato esté inscrito en el Registro de la Propiedad. Si la duración del contrato es superior a cinco años, el adquirente (nuevo propietario) sólo tendrá que soportar el arrendamiento por el tiempo que exceda de los cinco años si el contrato está inscrito en el Registro de la Propiedad. Si no lo estuviera, podrá expulsar al inquilino de la vivienda.
- **DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE:** el inquilino tiene derechos de adquisición preferente sobre la finca arrendada, en caso de que el dueño decida venderla. No obstante, puede renunciar anticipadamente a ellos.
- **FALLECIMIENTO DEL ARRENDATARIO:** en caso de fallecimiento del inquilino, su cónyuge, descendientes, ascendientes, hermanos y parientes hasta el tercer grado podrían colocarse en la posición del inquilino en el contrato. No obstante, las partes pueden excluir esta posibilidad.



Una iniciativa llevada a cabo por la Clínica Jurídica de la facultad de Derecho de la Universidad Autónoma de Madrid, el despacho Gómez-Acebo & Pombo y la Fundación Fernando Pombo en el curso 2020-2021.

Una iniciativa de:



En colaboración con:



Para más información sobre cuestiones relacionados con el arriendo o subarriendo de habitaciones, puedes consultar la guía ***Subsistiendo en habitaciones: Cuestiones legales en el subarriendo de habitaciones por personas en situación de vulnerabilidad.***



El contenido de este folleto es divulgativo y en ningún caso constituye asesoramiento jurídico, pues cada caso debería analizarse individualmente.