



Universidad
Zaragoza

Trabajo Fin de Máster

El contrato de arrendamiento de vivienda.

The housing rental contract.

Autor:

D. José Luis Sobreviola Bravo.

Director:

Prof. Dr. Aurelio Barrio Gallardo.

Máster en Gestión Administrativa.

Facultad de Derecho.

2023

A mis hijos, Balbino y Nicolás, gracias por vuestro apoyo incondicional,
sin él, no habría llegado hasta aquí. Os amo.

ÍNDICE:

MARCO TEÓRICO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA	6
1. INTRODUCCIÓN.....	6
1.1. Obligaciones básicas del arrendador	6
1.2. Obligaciones básicas del arrendatario.....	6
1.3. Características de la Ley de Arrendamientos Urbanos y el Código Civil	7
2. CARACTERÍSTICAS PARA PODER CALIFICAR EL ARRENDAMIENTO COMO VIVIENDA HABITUAL	8
3. LAS PARTES EN UN CONTRATO DE ALQUILER: EL ARRENDADOR Y EL ARRENDATARIO.....	11
3.1. La parte arrendadora.....	11
3.2. La legitimación de la parte arrendadora.....	12
3.3. La parte arrendataria.....	15
4. LA EVOLUCIÓN LEGISLATIVA DE LA LAU, DESDE SU ORIGEN HASTA LA ACTUALIDAD.	16
5. ANÁLISIS DEL ARTICULADO MÁS RELEVANTE DE LA LAU.	20
5.1. Artículo 4. Régimen aplicable.....	20
5.2. Artículo 9. Plazo mínimo.....	21
5.3. Artículo 10. Prórroga del contrato.	23
5.4. Artículo 11. Desistimiento del contrato.....	25
5.5. Artículo 16. Muerte del arrendatario.....	26
5.6. Artículo 17. Determinación de la renta.....	27
5.7. Artículo 18. Actualización de la renta.	30
5.8. Artículo 20. Gastos generales y de servicio individuales	33
5.9. Artículo 25. Derecho de adquisición preferente	33
MARCO PRÁCTICO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA	39
1. MODELO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA.	39
1.1 CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA.....	39
<i>1.1.1 Cabecera del contrato de arrendamiento de vivienda</i>	<i>39</i>
1. 2. CLAUSULADO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA.....	40

	4
<i>1.2.1. Primero. - Arrendamiento y objeto.....</i>	40
<i>1.2.2. Segundo. Duración</i>	41
<i>1.2.3. Tercero. Desistimiento</i>	43
<i>1.2.4. Cuarto. - Renta.....</i>	44
<i>1.2.5. Quinto. - Actualización de la renta</i>	45
<i>1.2.6. Sexto. - Gastos Generales y Servicios individuales</i>	46
<i>1.2.7. Séptimo. - Destino</i>	47
<i>1.2.8. Octavo. - Obras</i>	48
<i>1.2.9. Noveno. - Derecho de adquisición preferente</i>	49
<i>1.2.10. Décimo. - Usos de buena vecindad.....</i>	50
<i>1.2.11. Decimoprimer. - Fianza.....</i>	50
<i>1.2.12. Decimosegundo. - Domicilio para notificaciones.....</i>	51
<i>1.2.13. Decimotercero.- Cláusulas complementarias</i>	52
BIBLIOGRAFÍA.	53
ÍNDICE DE LEGISLACIÓN.....	53
JURISPRUDENCIA.....	54

ABREVIATURAS.

LAU: Ley de Arrendamientos Urbanos.

CC: Código Civil.

R.P.: Registro de la Propiedad.

IPC: Índice de Precios al Consumo.

IGC: Índice de Garantía de Competitividad.

IPR: Índice de Precios de Referencia.

RDL: Real Decreto Ley.

CCAA: Comunidades Autónomas.

LIRPF: Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

LRHL: Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

IRPF: Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

IBI: Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

MARCO TEÓRICO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA.

1. INTRODUCCIÓN.

La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU)¹, regula las relaciones entre arrendadores y arrendatarios en el ámbito de los arrendamientos urbanos. La ley establece los derechos y obligaciones de ambas partes y define las condiciones de los contratos de arrendamiento.

Existen una serie de obligaciones básicas, tanto para el arrendador como para el arrendatario; ambas las podemos encontrar de manera genérica en el Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil² (CC) y otras de manera más específica en la LAU.

1.1. Obligaciones básicas del arrendador.

- Entregar la vivienda al arrendatario en las condiciones pactadas en el contrato (art. 1554 CC).
- Realizar las reparaciones necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad necesarias (art. 21 LAU, art. 1554 CC).
- Garantizar al arrendatario la pacífica posesión de la vivienda durante el plazo del contrato (art. 1554 CC).
- No interrumpir los servicios necesarios para la habitabilidad de la vivienda, salvo por razones de fuerza mayor o por necesidades de reparación que no puedan posponerse (art. 21 LAU).
- Facilitar al arrendatario el ejercicio de acciones judiciales y administrativas para la defensa de sus derechos.

1.2. Obligaciones básicas del arrendatario.

- Pagar la renta en la forma y plazos pactados (art. 17 LAU, art. 1555 CC).
- Conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad convenidas.
- Hacer las reparaciones necesarias para conservar la vivienda en buen estado, salvo, las que correspondan al arrendador (art. 21 LAU).

¹ Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. . <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1994-26003>

² Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763>

- No modificar la forma ni la distribución de la vivienda sin el consentimiento del arrendador. (art. 23 LAU).
- No realizar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas en la vivienda. (art. 27 LAU).

Es importante que tanto el arrendador como el arrendatario cumplan con estas obligaciones para evitar problemas y conflictos en el desarrollo del contrato de arrendamiento. En caso de incumplimiento, la LAU establece las medidas que pueden tomar las partes para exigir el cumplimiento de las obligaciones.

1.3. Características de la Ley de Arrendamientos Urbanos y el Código Civil.

La LAU y el CC tienen algunas similitudes en cuanto a las disposiciones que regulan los contratos de arrendamiento de viviendas, por ejemplo:

- La obligación del arrendador de entregar la vivienda en las condiciones acordadas y la del arrendatario de conservarla y devolverla en buen estado al final del contrato (art. 1561, 1563 CC).
- La obligación del arrendador de realizar las reparaciones necesarias para mantener la vivienda en condiciones de habitabilidad, y la del arrendatario de hacer las reparaciones necesarias para conservar la vivienda en buen estado (art. 1554. 2. CC).
- La obligación del arrendatario de pagar la renta en la forma y plazos pactados (art. 1555. 1. CC).
- La duración del contrato de arrendamiento y la posibilidad de prórroga del mismo si ninguna de las partes lo denuncia (art. 1566 CC).

A pesar de estas coincidencias, la LAU incorpora algunas disposiciones más específicas para los contratos de arrendamiento de viviendas que no están contempladas en el Código Civil, como por ejemplo, la duración mínima del contrato, la revisión anual de la renta en función del IPC, la obligación de depositar una fianza o las causas de extinción del contrato.

Con todo lo anterior podemos afirmar que, el contrato de alquiler es un contrato oneroso y consensuado, es decir, las partes quedan obligadas por su propio acuerdo de voluntad y que el arrendador queda obligado a facultar el goce de la cosa arrendada durante el tiempo de duración del contrato (art. 1554. 3 CC).

Por otro lado, el arrendatario tiene como obligación, entre otras: pagar la renta en forma y tiempo, aunque como ya veremos más adelante, el pago periódico de la renta se puede sustituir por el pago a cuenta de las reformas que por voluntad de las partes realice el arrendatario en la vivienda alquilada, asimismo; tiene la obligación de mantener el objeto del contrato, responder por los daños y perjuicios que él o sus familiares produzcan en la vivienda arrendada o en las zonas comunes del edificio donde este situado dicha vivienda.

2. CARACTERÍSTICAS PARA PODER CALIFICAR EL ARRENDAMIENTO COMO VIVIENDA HABITUAL.

Según el art. 4 LAU, en los arrendamientos para vivienda habitual, se estará a lo pactado entre las partes, **dentro** del marco del título II, (art. 6 al 28 LAU), ambos inclusive, es decir, si lo pactado entre las partes en el contrato de alquiler va en contra de las normas contenidas dentro del título II, se tendrá por no pactado.

En relación con dicho art. 4 LAU, tenemos el art. 6 LAU, en el que se indica que, *“son nulas y se tendrán por no puestas las estipulaciones que modifiquen en perjuicio del arrendatario o subarrendatario las normas del presente Título, salvo los casos en que la propia norma expresamente lo autorice”*.

Sin embargo, si el arrendamiento es para uso distinto de vivienda, se regirá por la voluntad de las partes, **en su defecto** por lo recogido en el título III, (art. 29 al 35 LAU), ambos inclusive, por lo que podemos observar, que tienen un mayor grado de autonomía para pactar las cláusulas que contienen el contrato de alquiler cuando el uso sea distinto al de vivienda, en ambos casos, se regirán supletoriamente por el CC.

Con ello, podemos indicar que el alquiler de vivienda será aquel que recaiga en una edificación habitable y cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda por el arrendatario (art. 2.1 LAU), así mismo, se incluyen en este concepto aquellos equipamientos como trasteros, garajes...etc. siempre que se alquilen como accesorios de la vivienda principal y por el mismo arrendador, no así, cuando dicho garaje o trastero, se alquile de manera individual.

Al alquiler de un garaje de manera unitaria e independiente de la vivienda, no le será de aplicación la LAU, si no que se estará a lo recogido en el CC, existiendo para ello mayor autonomía de pacto entre las partes, siendo de especial relevancia el clausulado de dicho contrato de alquiler, puesto que, lo que no se refleje en el contrato de alquiler le será de aplicación la legislación de los contratos del CC; asimismo, hay que reseñar que la limitación de uso del garaje será al uso exclusivo de guardar un vehículo, no pudiendo utilizarse para guardar objetos que no sean vehículos, colocar cualquier tipo de cerramiento o disponer de inmovilización de vehículos, tipo cepos, vallas...etc.

Todo ello no limita a la voluntad de las partes ya que en el contrato de alquiler se puede estipular expresamente que la vivienda destinada a dicho alquiler será de uso exclusivo como residencia habitual del arrendatario y su familia, sin que pueda permitirse otros usos secundarios, entre ellos, el uso de dicha vivienda de alquiler como sede social de cualquier tipo de sociedad, pudiendo el arrendador, en caso contrario, resolver el contrato de alquiler (art. 21. 1. LAU).

Del mismo modo para poder aplicar uno u otro régimen de arrendamiento se deberá determinar el destino primordial de la vivienda de alquiler, dado que, el uso de la vivienda deberá ser permanente, ya que si este fuera temporal o tuviera un uso estacional sería de aplicación la legislación de referencia (art. 3.2 LAU), es decir, la normativa para contratos de alquiler de uso distinto al de vivienda, recogidos en el título III, (arts. 29 al 35 LAU), ambos inclusive.

Volviendo al artículo 2 LAU y concretamente al concepto de “vivienda habitable”, dicha habitabilidad venía establecida en la célula de habitabilidad, pero a través del Decreto 60/2009, de 14 abril del Gobierno de Aragón³, por el que se regula el Plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y

³ Decreto 60/2009, de 14 abril del Gobierno de Aragón. https://www.zaragozavivienda.es/m07_rehabilitacion-urbana/documentos/Plan-Aragones-Vivienda-2009-2012.pdf

fomentar la rehabilitación 2009-2012, se suspendió la célula de habitabilidad, tanto la de primera ocupación, como segunda y ulteriores ocupaciones.

Quedando absorbida por la licencia de primera ocupación, cuya competencia es municipal; dicha licencia justifica que la vivienda cumple con las condiciones de habitabilidad y es exigible, tanto para la primera utilización de los edificios de nueva construcción, así como, una vez se hayan llevado a cabo modificaciones sustanciales de un edificio o ampliación del mismo.

La licencia de primera ocupación acredita que las obras se han realizado conforme al proyecto aprobado inicialmente y por ello, el edificio está en condiciones para ser utilizado.

Como vemos, la licencia de primera ocupación es simplemente un trámite administrativo, concedida por la Administración Autonómica o en el caso de Aragón por la Administración Municipal. Y como tal, la falta de dicho trámite no excluye el objeto final del uso como vivienda habitual, sino que nos encontraríamos ante una posible sanción administrativa subsanable por el arrendador y, por ende, no sería motivo de resolución del contrato de alquiler por la parte arrendadora (art. 27. 3. LAU), por el contrario, si la vivienda no cumple con unos mínimos de salubridad, o se realizasen actividades en ella que sean peligrosas, nocivas o ilícitas, el arrendador sí que podría resolver el contrato de alquiler (art. 27. 2. LAU).

Por ello, ante la falta de algún documento administrativo, licencia o permiso, no se invalidaría “per se” el contrato de alquiler, con independencia de las sanciones en las que pudiera incurrir el arrendador; ahora bien, si el arrendatario por falta de licencia no pudiera habitar la vivienda alquilada o no pudiera contratar los servicios básicos (agua, luz, internet...etc.) en ese caso, el arrendatario podría resolver el contrato de alquiler, según el art. 27. 3. b) LAU.

3. LAS PARTES EN UN CONTRATO DE ALQUILER: EL ARRENDADOR Y EL ARRENDATARIO.

3.1. La parte arrendadora.

La capacidad para ser arrendador, como regla general, y considerando el arrendamiento como un acto de disposición, requiere la mayoría de edad con capacidad plena para obrar.

No obstante, si en el acto de disposición interviene como arrendador un menor emancipado requerirá de la asistencia de sus padres o curador, para que dicho acto tenga validez.

Por el contrario, si el arrendador es un menor **no** emancipado, el acto de disposición lo podrá realizar a través de sus representantes legales, padres o tutores, quienes requerirán de la autorización previa de un juez.

En cambio, si en vez de considerar el trámite de alquiler de vivienda como un acto de disposición (siendo aquel, el que se supone la facultad de disposición en todas sus variantes), lo consideráramos como un acto de administración (el que se refiere solo a la conservación, uso y goce de un bien), los menores emancipados lo podrían otorgar libremente, y los representantes de los menores **no** emancipados no requerirían de autorización previa judicial para su otorgamiento.

En esta línea expositiva estaría, Pérez Gurrea, Rosana⁴, donde en su artículo en la “Revista Critica de Derecho inmobiliario”, incide en que, “como **regla general**, podemos decir que el arrendamiento es un **acto de administración** [...] entendiendo como tal, el que tiene por finalidad la conservación y explotación de un inmueble [...] mientras que el acto de disposición tiene un sentido más amplio que comprende, entre otros, la compraventa, la donación, la modificación hipotecaria y/o cancelación registral”.

⁴ Pérez Gurrea, Rosana, “el arrendamiento como acto de administración otorgado por mayoría de los copropietarios: reflexiones acerca de la RDGRN de 22 de abril de 2006” Revista Critica de Derecho Inmobiliario, N.º 697, 2006. PP. 2095- 2102 (p.2100).

No obstante, “los progenitores o tutores, respecto de los bienes de los menores y los administradores de bienes que no dispongan de poder especial, no podrán dar en arrendamiento la cosas por periodos que excedan de más de 6 años” (art. 1548 CC).

Es decir, y trasladando el asunto, al alquiler de viviendas, aquellos actos que pudieran exceder de 6 años será necesaria autorización judicial para que dicho acto no se pueda impugnar.

Por ende, “a sensu contrario” cuando el propietario de la vivienda fuese un menor **no** emancipado, no haría falta una autorización judicial para que los padres o tutores pudieran realizar contratos de arrendamiento, siempre y cuando no se fije un plazo inicial de más de 6 años (el CC no deja claro si los 6 años, es con la inclusión de la prórroga tácita u/o extraordinaria que hace mención el artículo 10 de LAU, o se cuenta solo con el plazo mínimo recogido en el artículo 9 de la LAU, es decir, los 5 años para personas físicas).

Por otro lado, al igual que Pérez Gurrea, estaría Fuentes-Lojo, Alejandro⁵, el cual afirma que los arrendamientos de los padres o tutores que involucren la propiedad de sus hijos por un término superior a seis años son nulos por la parte del término para el cual carecieron de autoridad.

En consecuencia, el contrato sería ineficaz por el tiempo que careció de facultades, es decir, el contrato de arrendamiento sería válido por el período que no exceda de seis años.

3.2. La legitimación de la parte arrendadora.

La legitimación ordinaria para alquilar, como norma general, la tiene el propietario de la vivienda, aunque también tiene dicha legitimación aquellas personas que tengan igual derecho de goce sobre la vivienda y/o posibilidad de transmisión del bien, como podría ser la figura del “usufructuario” o el titular de derecho de superficie, “superficiario”, es aquella persona que tiene el derecho de uso de la superficie o percibe los frutos de una heredad o finca rústica, pagando una renta anual al titular de la misma.

⁵ Fuentes-Lojo, Alejandro. “Arrendamientos urbanos 2011-2012”. Memento práctico Francis Lefebvre. 2011. Pp. 10-225 (p.23).

Es por ello por lo que la celebración de un contrato de arrendamiento por medio de un usufructuario no protege los intereses del arrendatario de igual manera que cuando se realiza directamente con el propietario de la vivienda, según el art. 13. 2. LAU, observamos, que los contratos de arrendamiento realizados por medio de usufructuario o superficiario se extinguirán cuando termine el derecho que ambos tienen sobre el bien.

Por ejemplo, si se diese el caso que sobre la vivienda que tenemos en alquiler, siendo la parte arrendadora el propietario, tanto si entre este y el arrendatario no hubiera mediado en el contrato de alquiler una duración pactada del mismo, o por el contrario, sí que existiera duración pactada en el mismo aunque está fuera superior al plazo mínimo, y se produjera una enajenación forzosa sobre la vivienda en alquiler a través de una sentencia judicial, el arrendatario tendría derecho a continuar con el arrendamiento de la vivienda hasta que se cumplieran los plazos mínimos, es decir, aunque tuviera una duración mayor a la mínima, el límite de duración del contrato de arrendamiento quedaría sujeto al plazo mínimo (art. 9 LAU).

Ahora bien si el contrato de arrendamiento teniendo una duración pactada superior al plazo mínimo y el contrato se hubiera inscrito en el Registro de la Propiedad con anterioridad al hecho que produjo la finalización del derecho del arrendador por la enajenación forzosa a través de sentencia judicial, el contrato de alquiler continuaría vigente hasta finalizar la duración pactada en el mismo (art. 13 LAU).

Por ejemplo, un arrendatario que tuviera un contrato de alquiler de una vivienda con el propietario del inmueble por una duración pactada de 10 años, una vez realizado el contrato, a la semana siguiente, el arrendatario inscribe el contrato de alquiler en el Registro de la Propiedad, pero un año más tarde de la inscripción, se produce una enajenación forzosa por sentencia judicial por la cual se da por finalizado el derecho del arrendador sobre la vivienda en alquiler, como el hecho causante de la enajenación forzosa se ha producido con posterioridad al hecho de inscripción del contrato en el Registro de la Propiedad, el contrato de alquiler seguirá vigente hasta la conclusión de la duración de los 10 años pactados inicialmente.

Con todo ello, prevalecerá siempre la opción del arrendatario: la voluntad de no renovación del plazo mínimo (art. 9.1 LAU), voluntad de no renovación de la prórroga tácita (art. 10 LAU), desistimiento del contrato, previo aviso de 30 días al arrendador, cuando al menos se hayan cumplido 6 meses desde

el inicio del contrato de alquiler, con la consiguiente indemnización al arrendador si previamente estuviera recogida en el contrato (art.11 LAU).

Sin embargo, si el contrato de arrendamiento se realiza con el “usufructuario” de la vivienda como parte arrendadora (art. 13.2. LAU), finalizará cuando termine el derecho que el usufructuario tenga sobre la vivienda alquilada, tanto si se recoge en el contrato una duración previamente pactada como si no existiese la misma, incluso si el contrato se hubiera inscrito por el arrendatario en el Registro de la Propiedad, siempre y cuando el nuevo propietario hiciera valer dicha extinción sobre el arrendatario, según diversos autores, la mera aceptación por el nuevo propietario de una mensualidad haría que el contrato de alquiler que se firmó con anterioridad a la enajenación, estuviera en vigor hasta la duración del plazo mínimo si no hubiera tiempo pactado o hasta la duración máxima previamente pactada en el contrato de alquiler.

Es decir, siguiendo con el caso anterior de enajenación forzosa de la vivienda de alquiler a través de sentencia judicial, si el arrendatario hubiera realizado el contrato de alquiler por medio del “usufructuario” en la figura del arrendador y este tuviera o no, duración pactada del mismo, o estuviera inscrito o no, en el Registro de la Propiedad, prevalecerá la extinción del derecho del arrendador frente al derecho del arrendatario, siempre que el arrendador haga valer dicho derecho.

Según Parra, M.^a Ángeles⁶, este derecho del arrendatario no prevalece en todas las situaciones, por ejemplo, en relación con las enajenaciones forzosas por ejecución hipotecaria (art. 14 LAU), se trataría de una situación particular, dado que, tratándose de una hipoteca, esta es una inscripción constitutiva, por tanto, tiene que estar inscrita con anterioridad a la celebración del contrato de alquiler, y en su caso no sería de aplicación lo descrito anteriormente, aunque el arrendatario hubiese inscrito el contrato de alquiler en el Registro de la Propiedad.

En sentido contrario disponen las resoluciones de las Sentencias del Tribunal Constitucional, STC 6/1992, de 16 de enero⁷ y la STC 21/1995 de 24 de enero⁸, las cuales afirman que, el arrendamiento

⁶ Parra, M.^a Ángeles. “el contrato de arrendamiento de vivienda: desde la salvaguardia de los derechos del arrendatario a su desprotección”. Cuadernos de Aranzadi Civil- Mercantil. 2014. (p. 83).

⁷ STC 6/1992, de 16 de enero.
https://hj.tribunalconstitucional.es/HJ/es/Resolucion/Show/1893#complete_resolucion&completa

⁸ STC 21/1995 de 24 de enero.
https://hj.tribunalconstitucional.es/HJ/es/Resolucion/Show/2875#complete_resolucion&completa

debe subsistir más allá de la enajenación forzosa por ejecución hipotecaria, si el contrato de alquiler es posterior a la hipoteca que se ejecuta.

3.3. La parte arrendataria.

La capacidad para ser arrendatario, como norma general y al no existir ninguna regla específica que otorgue capacidad para celebrar contratos de alquiler, debería bastar con la propia capacidad para administrar. Es decir, la parte arrendataria será aquella persona física o jurídica que tengan la capacidad para contratar.

Por ello, y analizando el art.1263 CC indica que, los menores no emancipados no pueden prestar consentimiento para la celebración de contratos, y extrapolando esto a los contratos de alquiler se podría deducir que:

Los mayores de 18 años⁹ tienen capacidad para ser arrendatarios en un contrato de alquiler de vivienda, teniendo en cuenta que, donde anteriormente, la norma marcaba la excepción de aquellos mayores de edad que hubieran sido incapacitados legalmente, y dado que desde la entrada en vigor de la Ley 8/2021¹⁰ de 2 de junio por la que se reforma la legislación civil y procesal para el apoyo a las personas con discapacidad en el ejercicio de su capacidad jurídica, ya no existe la figura de la persona incapacitada, ni por tanto, la consiguiente tutela, dicha limitación solo queda para los menores no emancipados en situación de desamparo o no sujetos a patria potestad (art. 199 CC).

En cuanto a los menores de 18 años, alcanzarán a prestar consentimiento si están emancipados, pero los menores **no** emancipados requerirán prestar consentimiento a través de sus representantes, padres o tutores.

No sucede igual en el caso de los menores **no** emancipados con vecindad civil aragonesa, a los cuales se les aplica el Código Derecho Foral Aragonés¹¹(CDFA), donde se indica que, el representante del

⁹ En Aragón y según el Código de derecho Foral Aragonés (CDFA), la mayoría de edad con capacidad para contratar se puede adquirir por un menor de 14 años, emancipado y que haya contraído matrimonio, (art. 4.1.b), art. 23.3. CDFA), es decir, quien se ha casado deja de estar sujeto a la autoridad familiar, tutela o curatela y es capaz para todos los actos de la vida civil.

¹⁰ Ley 8/2021 de 2 de junio por la que se reforma la legislación civil y procesal para el apoyo a las personas con discapacidad en el ejercicio de su capacidad jurídica. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2021-9233>

¹¹ Código Derecho Foral Aragonés. <https://www.boe.es/ccaa/boa/2011/067/d06490-06616.pdf>

menor necesita autorización previa de la Junta de Parientes o del Juez para realizar actos de disposición (art. 15 CDFA).

4. LA EVOLUCIÓN LEGISLATIVA DE LA LAU, DESDE SU ORIGEN HASTA LA ACTUALIDAD.

Analizando las diferentes Exposiciones de Motivos de la LAU desde 1994, pasando por la reforma de 2013 hasta la reforma de 2019 y llegando a la actualidad, con la última reforma de 2023, que sigue en vigor a día de hoy, podemos ver que, desde sus inicios la LAU, fue promulgada en un intento de regular las relaciones jurídicas entre arrendadores y arrendatarios de viviendas, esta Ley se aplicó en sustitución de la anterior LAU, que databa de 1964 y que ya se había quedado obsoleta.

Entre los principales objetivos de la ley inicial de 1964 destacaban la necesidad de actualizar la regulación de los arrendamientos urbanos para adecuarla a las nuevas circunstancias sociales y económicas, así como para mejorar la protección de los derechos de los arrendatarios.

Así pues, entre los cambios introducidos por la ley de 1994, destacaba la eliminación de la prórroga forzosa de los contratos de arrendamiento, que permitía a los arrendatarios mantener su vivienda de forma indefinida; la posibilidad de pactar libremente la duración del contrato, con un mínimo de tres años y un máximo de cinco; y la regulación de la figura del arrendamiento de temporada, también se establecieron medidas para proteger a los arrendatarios más vulnerables, como los mayores de 65 años o las personas con discapacidad, y para garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada.

Todo ello, tratando de modernizar y mejorar la regulación de los arrendamientos urbanos, con el propósito de equilibrar las relaciones entre arrendadores y arrendatarios y garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada.

Sin embargo, la reforma de 2013 de la LAU, a través de la Ley 4/2013, de 4 de junio¹², de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, tuvo como principal finalidad

¹²Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2013-5941>

impulsar el mercado del alquiler de viviendas, mejorando la seguridad jurídica y aportando flexibilidad en las relaciones entre arrendadores y arrendatarios.

Por ello, en el análisis de la Exposición de Motivos de la LAU de la reforma de 2013 se señala la necesidad de adaptar la legislación a las nuevas demandas sociales y económicas, fomentando el mercado del alquiler como alternativa a la compra de vivienda y mejorando la protección de los derechos de los arrendatarios.

Entre los principales cambios introducidos por la reforma de 2013, destacan la reducción de los plazos para la resolución de conflictos en los juzgados sobre arrendamientos, con el objetivo de garantizar una respuesta judicial rápida y eficaz; la eliminación de la obligatoriedad de depositar la fianza en organismos públicos, permitiendo a las partes acordar su depósito en entidades privadas; y la ampliación de la duración de los contratos de arrendamiento, estableciendo un plazo mínimo de tres años.

Asimismo, dicha reforma estableció medidas para fomentar el alquiler de viviendas vacías, como la eliminación de las restricciones a la duración de los contratos de alquiler y la posibilidad de que las partes acuerden libremente la actualización de la renta.

En cuanto a la protección de los derechos de los arrendatarios, la reforma de 2013 implantó la posibilidad de que las partes acuerden la renuncia a la prórroga forzosa del contrato de arrendamiento, siempre que se establezcan garantías para el arrendatario. Asimismo, se amplió la protección de los arrendatarios más vulnerables, como los mayores de 65 años o los discapacitados, y se estableció un régimen específico para los arrendamientos de viviendas de protección oficial.

Por otro lado la reforma de la LAU de 2019, que se realizó a través del Real Decreto-ley 7/2019¹³, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, tuvo como objetivo actualizar la normativa en materia de alquiler de viviendas, con el fin de fomentar el mercado del alquiler y mejorar la protección de los derechos tanto de arrendadores como de arrendatarios.

¹³ Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2019-3108>

Entre los fines de la reforma de 2019, destacan la necesidad de establecer un marco normativo que favorezca la oferta de viviendas en alquiler y que, al mismo tiempo, garantice la estabilidad y seguridad jurídica tanto para los arrendadores como para los arrendatarios.

Entre los principales cambios introducidos por dicha reforma, destacan la ampliación de la duración mínima de los contratos de arrendamiento de vivienda de 3 a 5 años si el arrendador es persona física o 7 años si el arrendador es persona jurídica, así como la posibilidad de que las partes acuerden una prórroga obligatoria de un año adicional.

Asimismo, se instauró la posibilidad de añadir garantías adicionales en el contrato de arrendamiento, siempre y cuando el importe complementario no excediera de dos mensualidades de renta.

En esta misma reforma de 2019 también se modificó el régimen de actualización de la renta, estableciendo que dicha actualización se haría anualmente en función del IPC, salvo que las partes acuerden otra fórmula de actualización. Igualmente, se estableció un plazo mínimo de 5 años para la revisión de la renta en los contratos de larga duración.

En cuanto a la protección de los arrendatarios más vulnerables, se dispuso de un plazo mínimo de 3 años para el desahucio por impago de renta en los casos de viviendas de titularidad pública o de grandes tenedores, y se establecieron medidas para evitar la vulneración del derecho a la vivienda en situaciones de extrema necesidad.

Dado que todo lo anterior no ha servido para revitalizar el mercado de alquiler en nuestro país, se ha aprobado recientemente la Ley 12/2023¹⁴, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, a través de la cual se ha llevado a cabo la última modificación de la LAU, aunque no se trata de una reforma a fondo de la misma, sí que pretende revertir el actual sistema del mercado de alquiler de vivienda.

Para ello, los principales objetivos de la Ley 12/2023, son:

- Instaurar una regulación sobre los derechos y deberes de los ciudadanos en relación con la vivienda, tanto en alquiler como en propiedad.

¹⁴ Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2023-12203>

- Garantizar el acceso a la vivienda a jóvenes y colectivos vulnerables, a precios asequibles, tanto en el entorno rural como urbano.
- Asegurar la habitabilidad de las viviendas, a través de la rehabilitación o regeneración del mercado inmobiliario, así como aumentar la eficiencia energética de los edificios.
- Planificar nuevos programas estatales de vivienda, que faciliten el acceso a una vivienda asequible, promoviendo la creación de un parque público de viviendas.
- Desarrollar nuevas tipologías de vivienda, adecuadas a las actuales exigencias de los hogares.
- Proteger las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda, instaurando unos mínimos de información obligatoria que proporcionen seguridad y garantía durante el proceso.

En base a estos fines, se han reformado e incluido diferentes apartados en la LAU que analizaremos más adelante, aunque podemos destacar, entre otros:

- Prórroga extraordinaria por situación de vulnerabilidad del arrendatario (art. 10.2. LAU).
- Prórroga extraordinaria en zonas tensionadas (art.10. 3. LAU).
- Modificación de la forma de pago de la renta de alquiler, el cual se realizará de forma preferente por medios electrónicos (art.17.3 LAU).
- Determinación de la renta en zonas tensionadas (art. 17.6 LAU).
- Determinación de la renta para grandes tenedor en zonas tensionadas (art. 17.7 LAU).
- Gastos inmobiliarios y de formalización del contrato a cargo del arrendador (art. 20 LAU).
- Índice de Referencia para la Actualización Anual de los contratos de arrendamiento de vivienda (Disp. Adicc. Undécima LAU).
- Aplicación de medidas para grandes tenedores y zonas tensionadas (Disp. Trans. Séptima LAU).

Tras este breve análisis de la LAU desde sus inicios en 1994 y a lo largo de toda esta evolución normativa, observamos la importancia y transformación que ha tenido la voluntad de las partes en la realización de los contratos de arrendamiento de vivienda, (art. 4 LAU), aunque dicha autonomía de pacto este limitada por la protección de los derechos del arrendatario, “serán nulas y se tendrán por

no puestas las estipulaciones que modifiquen en perjuicio del arrendatario o subarrendatario las normas del presente título, salvo los casos que la propia norma expresamente lo autorice (art. 6 LAU)”.

5. ANÁLISIS DEL ARTICULADO MÁS RELEVANTE DE LA LAU.

Llegados a este punto y atendiendo a la variedad de artículos de la LAU que se han ido modificando a lo largo de esta evolución normativa, me gustaría hacer un breve análisis de aquellos artículos y apartados que son de uso más común en la realización de un contrato de arrendamiento y que, entre otros, podemos destacar:

5.1. Artículo 4. Régimen aplicable.

Con la entrada en vigor de la Ley 4/2013¹⁵ de 4 de junio de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, se dio prioridad a los pactos, cláusulas y voluntad de las partes, siempre y cuando estén dentro de lo establecido en el título II (arts. 6 al 28), así pues, se modifica el art. 4, donde en el texto original de 1994, se daba prioridad al título II de la LAU frente a la voluntad de las partes y como suplemento el CC.

En la siguiente reforma de la LAU a través del Real Decreto-ley 7/2019¹⁶, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, se ha mantenido el texto mencionado anteriormente y se añadió el párrafo original de 1994 que se había suprimido en la reforma de 2013, [...] donde se exceptúan de lo dispuesto [...] el arrendamiento de viviendas de más de 300 metros cuadrados, donde predominan la voluntad de las partes sobre el propio título II, manteniendo a su vez como supletorio el CC.

En la reciente reforma de 2023, no se ha modificado nada con respecto a la anterior, por tanto, en lo que concierne a este artículo, sigue estando en vigor la reforma efectuada en 2013.

¹⁵ Ley 4/2013 de 4 de junio. <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2013-5941>

¹⁶ Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo. <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2019-3108>

5.2. Artículo 9. Plazo mínimo.

La duración de los contratos, de la LAU de 1994, fue otro de los apartados que se modificaron a raíz de la entrada en vigor de la Ley 4/2013. Cambio que, por otro lado, no se veía como un objetivo prioritario para dinamizar el mercado de alquiler de viviendas y al contrario de lo que parecía ser un motivo sustancialmente importante, hizo el efecto contrario, precarizando aún más el mercado de vivienda de alquiler, dado que limitaba el uso de la vivienda habitual de 5 a 3 años, lo que generaba inseguridad jurídica al arrendatario que buscaba en la vivienda de alquiler su domicilio habitual y/o familiar, lo que conllevó, no solo a que no se incrementara el número de familias en viviendas de alquiler, si no que ayudó a aumentar el modelo de vivienda en propiedad.

Adentrados en la reforma de 2019 se volvió al modelo original e incluso se diferenció entre si el arrendador es persona física o si es persona jurídica, en el primer caso, se estipula una duración mínima del contrato de alquiler de 5 años y en el segundo caso, se recoge una duración mínima de 7 años, todo ello, respetando la voluntad de continuar del arrendatario, el cual puede comunicar al arrendador su intención de no continuar con las prórrogas si al menos le preavisa con una antelación mínima de 30 días naturales.

Dentro del mismo artículo 9 de la LAU, en el punto 3, vemos como ha ido evolucionando la potestad del arrendador para recuperar la vivienda alquilada, en el texto original de 1994 en ese mismo apartado, para anular la prórroga obligatoria de renovación del contrato de alquiler, se debía hacer constar en el contrato, de forma expresa, la necesidad del arrendador de ocupar la vivienda para destinarla como vivienda habitual para sí mismo.

No fue hasta la entrada en vigor de la Ley 4/2013 de 4 de junio, en la que se eliminó la obligatoriedad de recoger en el contrato de alquiler de forma expresa dicha necesidad previa del arrendador de ocupar la vivienda para sí mismo (o terceros afines), siendo tan solo preceptivo para la no renovación de las siguientes prórrogas del contrato de alquiler, siempre a partir del primer año de alquiler, la simple comunicación (siendo válida igualmente, la comunicación verbal) del arrendador al arrendatario, indicándole en la misma que en el plazo de dos meses, el arrendatario debía de abandonar la vivienda alquilada para que pudiera darle uso el propio arrendador como para sus propios familiares hasta primer grado y/o cónyuges legalmente separados, ampliando así el abanico de sujetos por los cuales el arrendatario se vería obligado a abandonar su vivienda alquilada, creándole así una inseguridad

habitacional que para nada servían para dinamizar el mercado de alquiler, dado que, con la simple comunicación, verbal o escrita, y si no se llegaba a ningún otro tipo de acuerdo, se veían abocados al abandono definitivo de la vivienda.

En diferentes estudios se observó que esta cláusula era utilizada por los arrendadores de manera subrepticia para realizar nuevas negociaciones de la renta de alquiler lo que a la larga encarecía el coste de la misma, si bien es cierto que se podía articular un mecanismo de defensa del arrendatario, el cual, si el arrendatario veía que pasado el tiempo estipulado de 3 meses, el arrendador no hacía uso de la vivienda por el que supuestamente debió abandonar la vivienda, el arrendatario disponía de un plazo de 30 días para solicitar la reposición del contrato con las características iniciales del mismo o en su defecto, a ser indemnizado con una mensualidad por cada año que quedara para cumplir los 3 años mínimos que recogía el mismo artículo 9 de la LAU, salvo, que la falta de ocupación de la vivienda por el arrendador no se hubiera llevado a cabo por causa de fuerza mayor.

Por ello en la reforma de 2019, y viendo que la cláusula del artículo 9.3 de la LAU, no mejoraba la protección de los derechos de los arrendatarios, y a través del RDL 7/2019 de 1 de marzo, se intentó reforzar los derechos de los arrendatarios, pero sin menoscabar los derechos de los arrendadores, para lo cual, se reformó el clausulado 3 del artículo 9 de la LAU, intentando aunar, por un lado, el texto original de 1994 y por otro lado, el texto de la reforma de 2013, es decir, en la reforma de 2019, se vuelve a la obligatoriedad de pactar y recoger de forma expresa, previamente en el contrato de alquiler, la posibilidad que ante la necesidad del propio arrendador o de familiares hasta primer grado y/o cónyuges legalmente separados y siempre y cuando se avise al arrendatario de dicha necesidad con al menos dos meses de antelación, y haya pasado al menos un año del inicio del contrato de alquiler, añadiendo en dicha comunicación que se especifiquen las causas por las que no es posible la prórroga del contrato de alquiler (esto último no aparecía en la LAU de 2013).

Igualmente se mantiene en la reforma de 2019, la posibilidad que se le daba al inquilino de reclamar el coste del contrato de alquiler, así como los gastos de desalojo y la posible mensualidad por cada año que falte hasta los 5 años mínimos de duración, sí el propio inquilino ve que en el plazo de 3 meses no se ha hecho ocupación efectiva de la vivienda desalojada por parte del arrendador y las causas se hallen dentro de las que refirió en la comunicación, salvo, causas de fuerza mayor o suceso que no pudiendo preverse y/o fuera inevitable, se vuelven ampliar los motivos de fuerza mayor.

Todo ello, si el arrendador es persona física, ya que, no se contempla pacto de no renovación en el contrato de alquiler, si el arrendador es una persona jurídica (mínimo 7 años de duración).

En la actualidad y tras la reciente reforma de 2023, no se han introducido cambios significativos, por tanto sigue en vigor la reforma de 2019.

5.3. Artículo 10. Prórroga del contrato.

En la LAU de 1994 se incluyó la prórroga obligatoria del contrato de arrendamiento si ninguna de las partes se comunicaba lo contrario al finalizar el plazo mínimo de 5 años; dicha prórroga era por periodos anuales con un plazo máximo de 3 años, siempre y cuando, el arrendatario desistiera del contrato con al menos un mes de antelación.

En la siguiente reforma de 2013, se añadió un párrafo, sin modificar la prórroga inicial, por el cual, si el contrato de alquiler se inscribía en el Registro de la Propiedad, le permitía al arrendatario continuar con al menos el primer año de prórroga obligatoria, frente a terceros que hubieran adquirido la vivienda.

Dicha cláusula de prioridad del arrendatario frente a terceros se mantuvo hasta la reforma de 2019, en la cual se volvió a eliminar y a ampliar los plazos para el preaviso de no renovación de la prórroga obligatoria, pasando está de un mes a cuatro meses por parte del arrendador y de al menos dos meses en el caso del arrendatario.

No ha sido hasta la última modificación de 2023, cuando se han incluido hasta dos puntos más en dicho artículo, es decir, además de la prórroga tácita que ya hemos comentado, se han añadido dos prórrogas más, por un lado, la prórroga extraordinaria por situación de vulnerabilidad del arrendatario y, por otro, la prórroga extraordinaria en “zonas tensionadas”.

El punto 2 del artículo 10, “prórroga extraordinaria por situación de vulnerabilidad del arrendatario”, recoge que, se podrá aplicar una nueva prórroga extraordinaria al plazo del contrato de arrendamiento, por un plazo máximo de 1 año, durante la cual se mantendrán las mismas condiciones establecidas en

el contrato en vigor, para solicitar dicha prórroga extraordinaria, bastara con la mera acreditación por parte del arrendatario de hallarse en una situación de vulnerabilidad social y económica, todo ello, sobre la base de un informe o certificado emitido en el último año por los servicios sociales (municipales o autonómicos) y este informe o certificado deberá ser aceptado por el arrendador, cuando este, sea un “gran tenedor”¹⁷, salvo, que se suscriba entre las partes un nuevo contrato.

En el punto 3 del mismo artículo 10, “prórroga extraordinaria en zonas tensionadas”¹⁸, observamos que dicha prórroga se aplicará en aquellas viviendas de alquiler que estén situadas dentro de las “zonas tensionadas”, por plazos anuales y por un periodo máximo de 3 años durante los cuales se aplicaran las mismas condiciones que estaban establecidas en el contrato de arrendamiento en vigor, esta solicitud de prórroga extraordinaria (no se recoge en la Ley 12/2023 plazo alguno de solicitud), deberá ser aceptada obligatoriamente por el arrendador, sea este, persona física o jurídica, salvo, se hayan modificado las condiciones del contrato por acuerdo entre las partes, se haya suscrito otro nuevo contrato con las limitaciones establecidas en los artículos 17. 6. y 17. 7 LAU, o se haga valer el derecho del arrendador de necesidad de ocupar la vivienda de manera permanente para sí, para cónyuges separados legalmente o hasta familiares de primer grado. (art. 9.3 LAU).

¹⁷ “Gran tenedor” (art. 3. k). Ley 12/2023). Como norma general, persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m² de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros. Como norma particular, en entornos de mercado residencial tensionado hasta aquellos titulares de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial ubicados en dicho ámbito, cuando así sea motivado por la comunidad autónoma. En Aragón, se considera gran tenedor, aquellos propietarios que tengan más de 15 inmuebles.

¹⁸ “Zona tensionada” (art. 18. 3. Ley 12/2023). Las Administraciones competentes en materia de vivienda podrán declarar, de acuerdo con los criterios y procedimientos establecidos en su normativa reguladora y en el ámbito de sus respectivas competencias, zonas de mercado residencial tensionado. Para ello, se requerirá la elaboración de una memoria que justifique, a través de datos objetivos y fundamentada en la existencia de un especial riesgo de abastecimiento insuficiente de vivienda para la población residente, por producirse una de las circunstancias siguientes: a) Que la carga media del coste de la hipoteca o del alquiler en el presupuesto personal más los gastos, supere el 30% de los ingresos de los hogares, b) Que el precio de compra o alquiler de la vivienda haya experimentado en los cinco años anteriores, un incremento de 3 puntos frente al IPC DE LA CCAA. En la actualidad no existe en Aragón la aprobación de ninguna zona tensionada.

5.4. Artículo 11. Desistimiento del contrato.

Por otro lado, y en relación con el desistimiento por parte del arrendatario, recogido en el art. 11 LAU, y en relación con lo expuesto anteriormente del art. 9 LAU, donde analizábamos el derecho del arrendador para poner fin al contrato de alquiler, manifestado de forma expresa en la firma del contrato de alquiler, y que el arrendatario se podía acoger a la solicitud de una indemnización si pasado un plazo determinado, 3 meses, el arrendador no hacía uso del derecho de ocupación, como hemos visto, lo único que daba pie a dicha indemnización era el pacto previo y expreso en el contrato de alquiler de dicha cláusula de ocupación, siendo intrínseca la indemnización a dicho pacto.

No ocurre del mismo modo si es el desistimiento por la parte arrendataria según el art. 11 de la LAU de 1994, se recogía que el arrendatario tenía la posibilidad de desistir del contrato de alquiler, siempre y cuando se hubiera cumplido con al menos el contrato mínimo de 5 años y dando un preaviso de 2 meses al arrendador de su intención de abandonar la vivienda de alquiler, es decir, no había que mediar causa justificada y si el arrendador quería solicitar indemnización por dicho desistimiento, se debería haber incluido expresamente en el contrato de alquiler.

Con la reforma de 2013, a través de la Ley 4/2013 de 4 de junio, no solo no se corrige el tema de la indemnización, si no que, se rebajan los periodos mínimos de estancia en la vivienda alquilada para el arrendatario, es decir, al inicio y en contratos pactados por más de 5 años, el arrendatario al menos tenía que cumplir con esos 5 años, pero tras la reforma de 2013, se rebaja hasta el mínimo de 6 meses, tras los cuales el arrendatario puede desistir del contrato de alquiler aun cuando dicho contrato hubiese estado estipulado para 5 años, siempre que, se avise al arrendador de dicho desistimiento con una antelación mínima de 30 días, límite de preaviso que inicialmente era de 2 meses, sin embargo, se ha mantenido las mismas condiciones, en relación con la indemnización que el arrendador puede solicitar del arrendatario por dicho desistimiento, es decir, debe seguir estando pactada previamente en el contrato de alquiler y expresamente nombrando tal desistimiento.

En este caso, podemos observar que es el arrendador quien se ve perjudicado, y que si se hubiese querido incentivar el mercado de alquiler con la Ley 4/2013 de 4 de junio y posteriores, se debería haber modificado de tal manera que dicha indemnización fuera “de facto” en el momento que el arrendatario incumple el periodo mínimo pactado en el contrato de alquiler.

En la reciente reforma de la LAU no ha habido ninguna modificación de este artículo, por tanto, sigue en vigor la reforma de 2013.

5.5. Artículo 16. Muerte del arrendatario.

En la misma línea que los anteriores artículos se modificó el artículo 16.4 de la LAU de 1994, sobre la muerte del arrendatario y la subrogación del contrato de alquiler, donde el texto original indicaba que, el derecho de subrogación con la muerte del arrendatario se extingue, si así se pacta en contrato, con la finalización del contrato firmado cuya duración inicial fuera superior a 5 años.

Con la reforma de 2013, a través de la Ley 4/2013, se limitó el derecho de subrogación a la muerte del arrendatario, pasando de 5 a 3 años, siempre que existiese pacto de voluntad entre las partes.

Sin embargo, tras la reforma de 2019 a través del RDL 7/2019, se da la característica de que dicha subrogación a la muerte del arrendatario queda supeditada al límite temporal comprendido en el artículo 9 de la LAU, es decir, a 5 o 7 años, según sea el arrendador persona física o jurídica.

Pero, no dejando opción a la voluntad de las partes, es decir, dado que, no puede pactarse la renuncia al derecho de subrogación a la muerte del arrendatario cuando se trate de sujetos que puedan ejercer el derecho de subrogación, tales como los recogidos en el apartado 1 del artículo 16 de la LAU, y que además se encuentren en situación de especial vulnerabilidad y afecte a menores de edad, personas con discapacidad, reconocida al menos en un 33% o personas mayores de 65 años.

Con todo ello, se está dando cabida en el contrato de alquiler a sujetos no recogidos en el mismo y con ello ampliamos la legitimación del arrendatario por derecho de subrogación.

La ampliación de esta legitimación podría llevarnos a diferentes situaciones, cuando menos peculiares y de difícil resolución, por ejemplo, en el caso de discapacitados o mayores de 65 años, debemos intuir que se debe cumplir con tal requisito en el momento del hecho causante, pudiendo encontrarnos con una discapacidad sobrevenida posterior a la firma del contrato e incluyendo en el mismo contrato una renuncia expresa de subrogación por muerte del arrendatario, por ende ¿Cuál sería el derecho

preferente? El derecho del arrendador a lo previamente pactado o el derecho del arrendatario en virtud de dicho artículo.

Asimismo, se podría dar un caso similar para los mayores de 65 años, los cuales, en el momento de la firma del contrato se podría dar la situación de que no tuvieran dicha edad y por ello, podrían renunciar de manera expresa en la firma del contrato, pero, que en la fecha del hecho causante tuvieran 65 años o más, entendiendo que lo que se recoge en la normativa actual, [...] *en todo caso* [...], podría llevar que a los casos posteriores, tanto discapacidad sobrevenida, como mayor de 65 años en la fecha del hecho causante, aun firmada la renuncia, se dejara la misma sin validez por aplicación del artículo 16 de la LAU.

En la actualidad con la reforma de 2023, el desarrollo del texto normativo referente a dicho artículo no ha sufrido modificación alguna, por ende, sigue en vigor lo expuesto anteriormente.

5.6. Artículo 17. Determinación de la renta.

La modificación llevada a cabo a través de la Ley 4/2013 de 4 de junio, de la determinación de la renta, concretamente con la inclusión del nuevo apartado 5, en el que, en la LAU de 1994 no existía, fue hasta la reforma de 2023, uno de los cambios más significativos en lo que a dicho artículo se refiere.

En ese caso se daba prioridad absoluta a la voluntad de las partes para el abono de dichas rentas ya que permite que dicho pago se pueda realizar, incluso, en “especie”, es decir, las partes pueden pactar libremente que durante un tiempo determinado, el arrendatario realice obras de rehabilitación o reforma, en la vivienda de alquiler (con consentimiento previo del arrendador) y que el coste de dichas obras, asumidas por el arrendatario, se tenga en cuenta, de manera proporcional, al pago de dichas rentas, sustituyéndose está por el coste de las obras; sin perjuicio de que una vez pactada la sustitución entre las partes, las obras de reforma o rehabilitación no se llevasen a cabo por parte del arrendatario, tal motivo, propiciara que el arrendador pueda resolver el contrato de alquiler.

Si comenzadas las obras no se concluyeran o se dejaran a medias, el arrendador podría solicitar al arrendatario que, reponga las cosas al estado anterior, sin recibir, el arrendatario, indemnización alguna, cfr. art. 23.2 de la LAU.

En este sentido, nos podríamos preguntar: ¿cuánto tiempo tendría que esperar el arrendador para dar por finalizado el contrato de alquiler por la paralización de las reformas o el simple hecho de no haberlas ni si quiera comenzado?, por analogía, podríamos considerarlo una falta de pago de la renta pactada y por ende la aplicación del artículo 27 de la LAU, incumplimiento de obligaciones, concretamente el punto 2, letra a), por la cual, el arrendador podría resolver el contrato de alquiler por la falta de inicio de las reformas pactadas o por la paralización de las obras ya comenzadas, y cuando al menos haya transcurrido un mes desde el hecho causante.

En la actualidad y aprobada la Ley 12/2023, que da lugar a la reforma de la LAU de 2023, podemos analizar que el artículo 17 es uno de los que más cambios e inclusiones se han realizado con dicha reforma.

Por ejemplo y comenzando con su apartado 3, en el cual, desde el inicio de la LAU, se dejaba a la voluntad de las partes el método de pago de la renta de alquiler, pudiendo por defecto realizarse en metálico; con la reforma de 2023, la voluntad de las partes desaparece y se indica que, el pago se efectuara por medios electrónicos, y que excepcionalmente si alguna de las partes carece de cuenta bancaria o acceso a medios electrónicos de pago y a solicitud de la parte que no disponga de dichos medios, se podrá realizar el pago en metálico.

Además de lo anterior, la actual reforma incluye en el artículo 17, dos apartados nuevos, concretamente el apartado 6 “determinación de la renta en zonas de alquiler tensionadas” y el apartado 7 “determinación de la renta para grandes tenedores que tengan las viviendas alquiladas en zonas tensionadas”.

En el primero de los apartados de reciente creación, el apartado 6 “determinación de la renta en zonas de alquiler tensionadas” podemos analizar que, la renta pactada al inicio de un nuevo contrato de arrendamiento no podrá exceder de la última renta del contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos 5 años en la misma vivienda (incluyendo las diferentes actualizaciones de renta) sin poder incluir nuevas cuotas o gastos que no estuviesen ya recogidas en el anterior contrato.

Aun a pesar de lo anterior, existe una excepción a dicho caso, es decir, se podrá incrementar hasta un máximo del 10% sobre la renta del contrato de arrendamiento vigente en los últimos 5 años en la misma vivienda, cuando se acredite alguno de los siguientes supuestos:

- Cuando la vivienda se hubiese rehabilitado en los 2 años anteriores a la fecha de la celebración del contrato de alquiler y tal rehabilitación tenga como objeto principal la reconstrucción de la vivienda mediante la consolidación y el tratamiento de las estructuras, fachadas o cubiertas, siempre que el coste global de la rehabilitación exceda del 25% del precio de adquisición, si se hubiese efectuado esta durante los dos años inmediatamente anteriores al inicio de la rehabilitación o, en otro caso, del valor de mercado que tuviera la vivienda en el momento de inicio de las obras, en ambos casos, se habrá de descontar del precio de adquisición, la parte proporcional del suelo.
- Cuando en la vivienda se hubieran realizado mejoras o rehabilitaciones dentro de los 2 años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento, que a través de sendos certificados de eficiencia energética de la vivienda (uno de ellos, posterior a la rehabilitación o mejora y otro anterior a la misma, este último debe haberse registrado como máximo 2 años antes de iniciar las obras) que acrediten un ahorro de energía primaria (combustibles fósiles por los que se obtengan el gas, la luz, tanto de manera térmica como eléctrica).
- Cuando en los 2 últimos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento se hubieran finalizado actuaciones de mejora de accesibilidad, debidamente acreditadas. (no se especifica si serian validas como tal, las realizadas en la comunidad de propietarios o solo las realizadas en la propia vivienda alquilada).
- Cuando el contrato de arrendamiento se firme por un periodo de 10 o más años, o siendo inferior a dicho periodo, se establezca un derecho de prórroga extraordinaria que le permita al arrendatario prorrogar el contrato en los mismos términos y condiciones durante la misma fase de tiempo referido.

Por otro lado, en el apartado 7 “determinación de la renta para grandes tenedores que tengan las viviendas alquiladas en zonas tensionadas”¹⁹, en este caso, y sin perjuicio del apartado anterior, se deben reunir varias características: el arrendador debe tener la condición de “gran tenedor” (Cf. Pp. 17) y que dichas viviendas de alquiler se encuentren en una “zona tensionada” (Cf. Pp. 18), si se dan ambas circunstancias, la renta pactada el inicio del contrato de arrendamiento no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de Índices de Precios de Referencia²⁰ (IPR).

Asimismo, se recoge en dicho apartado 7, que al igual que se aplica en el caso anterior con las características reseñadas al IPR para determinar la renta pactada, dicho IPR, será de aplicación para limitar el máximo del precio de alquiler a aquellas viviendas que encontrándose en “zonas tensionadas” no hubieran tenido ningún contrato de arrendamiento vigente en los últimos 5 años, es decir, este último párrafo entra en colación con el apartado 6 del mismo artículo.

5.7. Artículo 18. Actualización de la renta.

La primera modificación de este artículo no se llevó a cabo hasta la reforma de 2013, a través de la Ley 4/2013 de 4 de junio, otorgando prioridad a lo que hayan pactado las partes en el contrato de alquiler y durante todo la vigencia del mismo, dado que en el texto original de 1994 se limitaba durante los 5 primeros años a la subida de la renta al Índice de Precios al Consumo “IPC”, dejando la libertad de pacto para la actualización de la renta a partir del sexto año de contrato.

No obstante, cabe resaltar que si no existe pacto expreso entre las partes no se puede actualizar la renta y en el caso de existir dicho pacto expreso no se recogiera ninguna relación monetaria de referencia, se estará al marcado por el Índice de Garantía de Competitividad “IGC” dicho índice, contiene actualizaciones inferiores al IPC, en todo caso el IGC no podrá ser superior al IPC del mismo periodo.

¹⁹ Se añade la Disposición Transitoria Séptima LAU, por la que se recoge que, las medidas para determinar la renta para grandes tenedores que tengan sus viviendas en zonas tensionadas (art. 17.7 LAU) se aplicarán cuando se apruebe el Índice de Precios de Referencia.

²⁰ Índices de Precios de Referencia. (Disposición Adicional Undécima, LAU) indica que, el Instituto Nacional de Estadística (INE), definirá antes del 31 de diciembre de 2024 un índice de referencia para la actualización anual de los contratos de alquiler de vivienda, los cuales se fijaran como límite de referencia para la actualización de la renta (art. 18 LAU), con el objetivo de evitar incrementos desproporcionados en la renta de los contratos de arrendamiento.

Todo lo anterior, y a través de la reciente entrada en vigor de la Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda, ha sufrido modificaciones con respecto a los diferentes índices de referencia que servirán para realizar la actualización de la renta de alquiler.

La Ley 12/2023 en su Disposición Final Sexta se recoge una limitación extraordinaria de la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda, lo que conlleva una modificación sustancial del artículo 46 del Real Decreto-ley 6/2022²¹, de 29 de marzo, en el que el nuevo redactado hace una clara diferenciación entre si el arrendador es un “gran tenedor” o si por el contrario no lo es, a su vez se abren dos periodos distintos de aplicación de la norma, el primero, la actualización de la renta en aquellos contratos de alquiler que su revisión de actualización de la renta sea durante todo el 2023, y segundo, aquellos contratos de arrendamiento que su revisión de la renta asea durante el año 2024.

Pero vayamos por partes, empezando por las actualizaciones de 2023 y siguiendo el redactado del artículo 46.1 del RDL 6/2022, analizamos que durante dicho periodo de 2023 se distinguen dos tipos de arrendadores con los cuales el arrendatario podrá negociar la actualización de la renta:

En primer lugar, cuando el “arrendador es gran tenedor”: la norma deja libertad de pacto entre las partes, pero, el límite de dicho pacto lo marcara el IGC* (para el periodo de 2023 está en un 2%), en caso de no existir pacto entre las partes el incremento de la renta queda ligado igualmente al límite del ICG, es decir, existiendo pacto de actualización de la renta de alquiler en el contrato de arrendamiento, no se recoge ni cantidad, ni índice de referencia.

**¿de dónde sale el controvertido límite del 2%, por el cual, no se puede subir más allá de dicho límite la actualización de las rentas?, para analizar dicho límite, debemos acudir a la Ley 2/2015²², de 30 de marzo, en concreto a su artículo 7, el cual, indica que en el caso de que se haya pactado en el contrato de alquiler una actualización de la renta, pero, sin especificar el índice de referencia, le será de aplicación el IGC, con el límite recogido en el anexo de la propia Ley, donde se recoge que el límite será el 2% el cual es el objetivo para la inflación marcado por el Banco de Central Europeo.*

²¹ Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2022-4972#top>

²² Ley 2/2015, de 30 de marzo. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2015-3443#top>

Y en segundo lugar, cuando el “arrendador **NO** es gran tenedor”: se respeta el pacto entre las partes, a diferencia del anterior, no se limita dicho pacto a ningún índice de referencia, pero en caso de que no existiese pacto entre las mismas el incremento de la renta no puede exceder del ICG (2%).

En referencia con las actualizaciones que se realicen durante todo el año 2024, el artículo 46.2 del RDL 6/2022, también recoge dos modalidades diferentes de arrendador:

Primeramente, cuando el “arrendador es gran tenedor”: la actualización de la renta se puede pactar entre las partes, sin que la variación anual de la renta no pueda exceder del 3% (se elimina cualquier referencia a ningún índice y se marca directamente un porcentaje), y en ausencia de pacto, el límite del aumento de la renta no podrá exceder de dicho 3%.

Y en segundo término, cuando el “arrendador **NO** es gran tenedor”: el incremento de la renta será el que resulte del nuevo pacto entre las partes (al igual que el año anterior no se limita dicho pacto a ningún índice de referencia ni al 3% del año en curso), pero en ausencia de nuevo pacto entre las partes, el incremento de la renta no podrá superar dicho 3%.

A partir del año 2024 y en relación con la reciente Disposición Adicional Undécima LAU, será el INE quien deba definir antes de que acabe el año 2024 un nuevo índice de referencia para las posteriores actualizaciones de renta, es decir desaparecerá lo aplicado hasta ahora para unir el incremento del arrendamiento a un nuevo índice que todavía está por determinar.

En mi opinión y dada la ambigüedad de redacción del RDL 6/2022 da lugar a interpretaciones varias, entre otras, si existe pacto entre las partes anterior a la entrada en vigor de dicho RDL 6/2022, se deberá estar a lo pactado “*pacta sunt servanda*”, principio primordial del Derecho Civil, en otras palabras, los pactos siempre deben ser cumplidos y cumplidos en los términos pactados.

Por ende, el RDL 6/2022 se aplicará a todos aquellos contratos de alquiler firmados con anterioridad a la entrada en vigor de dicho RDL, aunque estos no tuvieran pacto expreso de actualización de rentas o aun teniendo pacto, se hubiera firmado el contrato de alquiler posterior a la entrada en vigor del RDL 6/2022.

5.8. Artículo 20. Gastos generales y de servicio individuales.

Este artículo es uno de los que apenas ha sufrido modificaciones desde su aprobación inicial en 1994, de hecho, no fue hasta la reforma de 2019, en los que se incluyó que los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato se debían llevar a cargo del arrendador, cuando este fuera un “gran tenedor” y “a sensu contrario” podríamos entender que dichos gastos podrían ser motivo de pacto entre las partes o bien correr a cargo del arrendatario.

Por tanto, no ha sido hasta la última reforma de la LAU de 2023 cuando se ha dejado de manera clara y concisa que los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización de contrato deberán correr a cargo del arrendador, sin hacer ningún tipo de distinción entre ellos; podríamos entonces afirmar que para dichos gastos no cabe negociación alguna entre las partes, dado que el artículo 6 LAU, indica que son nulas y se tendrán por no puestas aquellas cláusulas en perjuicio del arrendatario.

5.9. Artículo 25. Derecho de adquisición preferente.

En el texto original de 1994 el pacto de voluntad entre las partes para renunciar al derecho de tanteo y/o retracto, su validez se limitaba en aquellos contratos de alquiler que tuvieran una duración inicial pactada superior a 5 años, no siendo válido dicho pacto en contratos de alquiler con una duración inferior.

A pesar de ello, con la reforma de 2013 a través de la Ley 4/2013 de 4 de marzo se eliminó la duración mínima del contrato de arrendamiento pudiendo pactar las partes la renuncia al derecho de adquisición preferente en cualquier tipo de contrato, independientemente de su duración; con la única condición de que el arrendador debía de comunicar al arrendatario su intención de vender la vivienda alquilada al menos con una antelación mínima de 30 días naturales de la fecha de formalización del contrato de compraventa, pudiendo así el nuevo propietario no tener que asumir a los inquilinos, permitiendo que la adquisición de vivienda alquilada se destine a su propia vivienda, facilitando igualmente al arrendador la transacción económica.

En la actualidad y tras la reforma de la LAU, a través de la Ley 12/2023, no se ha producido ningún cambio en dicho precepto, estando vigente lo hasta ahora mencionado.

6. CONCLUSIONES

Primero: Las diferentes reformas que se han ido realizando desde la aprobación inicial de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre, Arrendamientos Urbanos, hasta la reciente reforma de la misma, en todas y cada una de ellas se ha tratado, con mayor o menor éxito, de fomentar el alquiler de viviendas, el principal objetivo ha sido tratar de cambiar la cultura que tenemos los españoles sobre la vivienda, dado que somos uno de los países Europeos en los que las tasas de propietarios de viviendas son de las más altas de la Unión Europea, tanto en primeras residencias para uso de vivienda habitual, como en segundas residencias de temporada o solamente por inversión.

Lo que conlleva a un estancamiento en el mercado inmobiliario de multitud de viviendas vacías que unido a la inseguridad jurídica que crea nuestra normativa tanto para arrendador como para arrendatario, no ha hecho otra cosa que promover en aquellas personas que requieren de soluciones habitacionales, la compra de vivienda como método de entrada al mercado inmobiliario, lo que acarrea un desajuste entre la oferta y la demanda, encareciendo el coste de la compra de la vivienda y por ende, aumentando el endeudamiento de las familias.

De momento, tanto arrendador como arrendatario, aún están lejos de sentirse seguros, unos de poner sus pisos de propiedad en alquiler, con la posibilidad real del impago de las rentas y los otros de encontrar una vivienda con las mínimas garantías de que esta sea su vivienda habitual de manera permanente y sin la temida espada de Damocles acechando la temporalidad de su residencia.

Segundo: como hemos visto a lo largo de todo el trabajo el legislador se empeña en seguir aprobando normativa de vivienda, en la que recae la responsabilidad del buen funcionamiento de la misma, en los propietarios de la vivienda.

analizando desde los inicios de la LAU hasta nuestros días, observamos que prima más la protección del arrendatario que la protección dispensada al arrendador, dado que entienden desde el poder legislativo que el eslabón más débil de la cadena del mercado de alquiler es el arrendatario, tomándolos como empresarios inmobiliarios, nada más lejos de la realidad si tenemos en cuenta que en España los “grandes tenedores” representan el 1% del mercado inmobiliario, concretamente en Aragón solo hay 57 “grandes tenedores” y el resto son propietarios que en el mejor de los casos tienen

dos viviendas, una su vivienda habitual y otra de segunda residencia, sin mencionar que muchas de ellas están en un entorno rural o bien como inmueble de inversión; entonces de que sirven todas las medidas hasta ahora adoptadas; porque se empeñan en seguir cargando la responsabilidad del mercado de alquiler en los propietarios, la respuesta es clara: por que la administración, ni tienen medios económicos para sufragar la necesidad de vivienda pública, ni disponen de suficiente suelo propio para realizar nuevos proyectos de vivienda en aquellos entornos donde el alquiler está más saturado por las elevadas rentas y la falta de vivienda de alquiler.

Por todo ello la parte arrendadora es a quien más se castiga con la normativa de vivienda, como así podemos observar en la reciente Ley 12/2023 de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, además de las modificaciones que afectan a la LAU se han realizado diferentes cambios en otras normativas que afectan a la mayoría de propietarios, como son la Ley 35/2006²³, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio (LIRPF), además de la Real Decreto Legislativo 2/2004²⁴, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (LRHL).

Por ello, nos centramos en dos puntos claves de la Ley 12/2023, por un lado, los llamados “incentivos fiscales” (LIRPF) y por otro lado, “la modulación del recargo a los inmuebles de uso residencial desocupados con carácter permanente en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles” (LRHL), en un breve análisis de ambos, observamos que lo que nace en un principio para incentivar el mercado de alquiler y fomentar que los propietarios de vivienda accedan a poner sus viviendas en arrendamiento, se convierte en una suerte de “sanción” para aquellos que no sacan sus viviendas para alquilar o que aun poniéndolas, no reúnen los requisitos necesarios para poder aplicarle dichos incentivos.

Primeramente, los “incentivos fiscales” (LIRPF), sin carácter retroactivo, es decir con efectos para aquellos contratos de arrendamientos formalizados a partir del 24 de mayo de 2023.

²³ Ley IRPF. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2006-20764>

²⁴ Real Decreto Legislativo 2/2004. LRHL. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2004-4214>

El recién aprobado paquete de incentivos fiscales se aplicarán en los supuestos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda, por el cual el rendimiento neto positivo se reducirá desde un 50 por ciento hasta el 90 por ciento, dependiendo de diferentes casuísticas.

Las reducciones más altas son para aquellos contratos de alquiler que se encuentren en zonas tensionadas y a su vez reduzcan el alquiler un 5% con respecto al último contrato firmado, estos accederán a una reducción del 90 por ciento de los rendimientos netos positivos.

Los contratos de alquiler que se realicen con jóvenes entre 18 a 35 años o sean cedidos a la Administración Pública para que esta a su vez los ponga alquileres sociales, se les aplicará una reducción del rendimiento neto positivo del 70 por ciento.

Una reducción menor se aplicará a los contratos de alquiler donde la vivienda en cuestión se haya rehabilitado con unas características específicas, llegando dicha reducción hasta el 60 por ciento de los rendimientos netos positivos.

La reducción más “genérica”, es decir, la que la gran mayoría de propietarios se podrán aplicar será la reducción de un 50 por ciento de los rendimientos netos positivos para el resto de contratos de alquiler que no cumplan con ninguna de las causalidades anteriores.

Hasta ahora solo existía un único tramo del 60 por ciento para aquellos contratos de alquiler que se destinaran a vivienda habitual, por tanto lo que se va a conseguir con esta segregación de incentivos es cargar la responsabilidad sobre los propietarios de a quien alquilar y en qué circunstancias, puesto que de ello dependerán sus posibles reducciones en el IRPF.

Todo lo anterior, sin contar en el arduo trabajo que nos espera el año que viene a los Gestores Administrativos, puesto que van a coexistir diferentes reducciones dependiendo de la fecha de formalización del contrato de alquiler pudiendo encontrar multitud de variables en los que un mismo sujeto pasivo se le tenga que aplicar una u otra reducción.

Por otro lado, tenemos “la modulación del recargo a los inmuebles de uso residencial desocupados con carácter permanente en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles” (LRHL), este recargo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) no distingue entre la infinidad de casuísticas que se pueden dar por que

el propietario no decide no sacar su vivienda al mercado de alquiler; solo se aplica un coeficiente sobre el tiempo que la vivienda está vacía, en disposición de venta o de alquiler y de ello dependerá que se aplique una subida del 50 por ciento de recargo del IBI si la vivienda está más de 2 años vacía o hasta un 100 por ciento de recargo del IBI si la vivienda está más de 3 años vacía.

No satisfechos con lo anterior, el legislador ha decidido que si el propietario lleva más de un año con la vivienda a la venta y no consigue venderla se le aplique un recargo del 50 por ciento del IBI y el mismo recargo se le aplicará a la vivienda que aun estando puesta en el mercado de alquiler, en un plazo de 6 meses no se haya alquilado; todo ello sin tener en cuenta si las viviendas están situadas en zonas de menor rotación de alquiler como pueden ser los entornos rurales o sin prever que el mercado de venta de vivienda se puede estacionar dada la incertidumbre económica a nivel global.

Y por último: en mi opinión creo que se podrían aplicar diferentes fórmulas para incentivar el mercado de alquiler mejorando las ya existentes o aplicando reducciones sin límites preestablecidos.

En primer lugar, se debería invertir en un mercado público de alquiler, pero no como lo conocemos hasta ahora dado que apenas hay vivienda pública que cubra las necesidades de los más vulnerables, si no, un mercado de vivienda pública de titularidad propia sin intermediarios y que sean los propios ciudadanos quienes se beneficien de dicho mercado de vivienda, es decir las ganancias que reporte el alquiler de dichas viviendas vayan a sufragar los gastos de las mismas y el sobrante para incentivar la construcción de nuevas promociones de vivienda pública;

Una vez constituido ese mercado de vivienda pública, se viera que no es suficiente o aun siéndolo, hubiera zonas que por falta de rehabilitación se están quedando obsoletas se deberían realizar promociones de rehabilitación pública, no dejar en manos de los propietarios la rehabilitación para que este en la siguiente declaración del IRPF se pueda deducir una serie de incentivos fiscales puesto que está más que comprobado que esas deducciones no incentivan ni la rehabilitación, ni la puesta a disposición de la vivienda al mercado de alquiler.

En segundo lugar, al igual que existe una serie de deducciones por alquiler a los propietarios aplicar esas mismas deducciones a los arrendatarios o que se amplíen las que ya existen y no solo para vivienda alquilada hasta una fecha concreta.

En tercer lugar, la protección del arrendatario es algo primordial pero no menos que la del arrendador, por tanto se debería de tratar más a fondo los principales temores de los propietarios como son: el impago de la renta, junto con los posibles deterioros que el arrendatario pueda producir en la vivienda alquilada.

Pues bien, para el tema de los impagos de la renta se podrían crear una especie de “FOGASA” pero para el pago de rentas atrasadas y sobre todo hacer frente a las rentas atrasadas de aquellos arrendatarios más vulnerables, así, la parte arrendadora podría cobrar los impagos de renta (se podría poner incluso un límite del 80% de lo impagado) y el arrendatario no tendría que desalojar su vivienda.

Por otro lado y no menos importante está el tema de los posibles desperfectos que se puedan crear en la vivienda alquilada por ello se podría legislar que en el momento que el arrendatario preavisa al arrendador su intención de abandonar la vivienda alquilada el arrendador pueda realizar una inspección previa en la que se cerciore de que la vivienda está en perfecto uso, asimismo, se debería poder permitir revisiones periódicas de la vivienda arrendada, tanto en contratos de alquiler con duración determinada como en aquellos de larga duración pudiendo articular alguna medida que en caso de que existan algún tipo de desperfecto, los arrendadores puedan exigir la reposición del inmueble a su estado original y que los gastos corran a cargo del arrendatario si bien es cierto que todo ello en la actualidad se podría pactar entre las partes, pero al no existir una legislación que lo permita de manera clara son pocos los contratos de alquiler que recogen dichas cláusulas.

Con todo lo expuesto hasta ahora y viendo el escaso resultado positivo que han tenido las diferentes normativas de vivienda, tendremos que esperar a que otros legisladores más avezados, realicen un análisis más en profundidad de la realidad del mercado del alquiler de vivienda y que su implicación legislativa vaya más allá de buenas palabras y/o buenas intenciones, aunque sería más que suficiente que no se desarrolle este tipo de normativa junto a la proximidad de nuevas elecciones electorales.

MARCO PRÁCTICO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA.

1. MODELO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA.

Analizados los anteriores artículos así como las diferentes reformas que se han ido realizando en la LAU podemos ver cómo llevar todo ello a la práctica habitual, desde mi punto vista profesional así como personal, a la hora de realizar un contrato de alquiler de vivienda habitual, las diferentes cláusulas que añadido a dicho contrato varían en función de si mi cliente es el arrendador o el arrendatario, tratando de velar por los intereses de ambos y cumpliendo con la normativa vigente, primo por la protección de mi cliente.

En el siguiente contrato de alquiler de vivienda habitual, vamos a ver de qué manera un mismo contrato se puede realizar desde la perspectiva del arrendador o del arrendatario, sabiendo que hay diferentes cláusulas que son comunes a ambos, pero, que otras cláusulas que se incluyen en el mismo pueden inclinar la balanza hacia el arrendador o al arrendatario, dependiendo de quien sea nuestro cliente.

1.1 CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA.

1.1.1 Cabecera del contrato de arrendamiento de vivienda.

En Zaragoza, a 1 de julio de 2023

*De una parte D. XXXXXXX, con N.I.F. XXXXXX, con domicilio a efectos de notificaciones en Zaragoza, en Calle XXXXX, N.º 1, 4º C. - C.P. 50XXX y, en su calidad de propietario de la finca objeto de este contrato, como parte **ARRENDADORA**.*

*De la otra parte Dª. XXXXXXX, con DNI. XXXXXX, con domicilio, a efectos de notificaciones, en Calle XXXXX, N.º 3, 9º B. C.P.50XXX, de Zaragoza, como parte **ARRENDATARIA**.*

Las partes en la calidad con que actúan se reconocen mutuamente con capacidad legal para obligarse cuanto en derecho fuera menester para otorgar el presente contrato de arrendamiento de vivienda.

“En la cabecera del contrato de arrendamiento se recogen los datos personales, tanto del arrendador como del arrendatario, asimismo, incluyo en ambos párrafos, [...] a efectos de notificaciones[...] dada la importancia que tiene en el contrato de arrendamiento que ambas partes se puedan comunicar, por ejemplo, y entre las más importantes, cuando por parte del arrendador pretende hacer uso del

derecho que le asiste de necesidad de vivienda para el arrendador o familiar (art. 9 LAU), por otro lado, cuando por parte del arrendatario tiene intención de desistir del contrato de arrendamiento (art. 11 LAU), remarcar que sin el inicial desistimiento por parte del arrendatario, aunque medie abandono de la vivienda de alquiler, ello no conllevaría la finalización del contrato de arrendamiento.

No suelo recomendar añadir el número de teléfono móvil, dado que suele ser un medio de comunicación que está expuesto a cambios de manera más repentina aunque sí que suelo incluir en párrafos posteriores el Correo Electrónico de ambas partes, siempre y cuando, ambos dispongan de uno.”

“[...] Las partes en la calidad con que actúan se reconocen mutuamente con capacidad legal[...] está frase aunque sencilla es totalmente necesaria, dado el carácter especial de los contratos de alquiler y su fórmula de pacto entre las partes, además, en este punto y si alguna de las partes actúa en nombre de tercero, podemos indicar si se actúa por representación, siendo esta debidamente justificada.”

1. 2. CLAUSULADO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA.

EXPONEN Y ACUERDAN.

1.2.1. Primero. - Arrendamiento y objeto. - *El arrendador cede en arrendamiento al arrendatario, que recibe y acepta la vivienda de la siguiente descripción: sita en la Calle XXXX, N.º 3, 9º B. Con referencia catastral XXXXXXXX. C.P.50XXX, de Zaragoza. El arrendatario manifiesta recibir la vivienda en perfecto estado de uso y conservación.*

Que Dª. XXXXXX está interesada en arrendar para uso permanente de vivienda suya y de su familia XXXXXXXXX el inmueble descrito.

“Se debe indicar e identificar la vivienda con la suficiente claridad, reflejando en todo caso, la dirección completa de la misma, si se dispone de la referencia catastral, también podemos incluirla, asimismo, los anexos que se alquilen con la finca, como puede ser, un trastero, garajes...etc.

En el caso de que se alquile la vivienda amueblada, recomiendo incluir en este párrafo una referencia que nos lleve a un anexo del contrato en el que se reflejaren de manera más detallada el listado de todos y cada uno del mobiliario que conforme la vivienda alquilada.

El segundo párrafo, sería uno de los que, según si nuestro cliente es arrendador o arrendatario se podría o no incluir, es decir, en el caso de que nuestro cliente fuese el arrendador, el disponer del listado de componentes que habitan en la vivienda de alquiler “garantiza” de algún modo el posible subarriendo de habitaciones, ya que nos permite en una comprobación rutinaria, siempre y cuando el arrendatario nos permita adentrarnos en la vivienda de alquiler, saber si los que allí habitan son los que originariamente aparecían en el contrato, asimismo, por parte del arrendatario, la inclusión de dicha cláusula y en caso de muerte del propio arrendatario, su cónyuge o descendientes que convivieran con él podrían hacer valer el derecho de subrogación del contrato de alquiler, cabe mencionar que la inclusión o no de dicha cláusula no es preceptiva para el uso del derecho de subrogación, dado que en el contenido del propio artículo se enumera de manera detallada una serie de personas con derecho a la subrogación del contrato en caso de muerte del arrendatario. (art. 16 LAU).

Por otro lado, y en caso de que nuestro cliente fuese el arrendatario, podríamos omitir la totalidad de la cláusula o solamente aquella que menciona familiares, dado que como hemos visto, la omisión de la misma no deja sin efecto el derecho de subrogación del contrato de alquiler en caso de muerte del arrendatario”

1.2.2. Segundo. Duración. - *Este contrato tendrá una duración de un año, comenzando a regir el día 01/06/2023, finalizando por tanto, el día 01/06/2024, pudiendo ser prorrogado por otros períodos anuales hasta el máximo de cinco años, salvo, que el arrendatario manifieste al arrendador con 30 días de antelación como mínimo a la fecha de la terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo.*

“En la duración del contrato de alquiler prevalece lo pactado libremente entre las partes, si no se estableciera duración, se entenderá como el celebrado por un año (art. 9.2 LAU); ahora bien, a través de la reforma de 2019, se estableció que aquellos contratos de alquiler que inicialmente, el plazo estipulado fuera inferior a 5 o 7 años, según arrendador persona física o jurídica, el contrato se prolongará obligatoria y automáticamente por plazos anuales hasta el cumplimiento del límite de los

5 o 7 años (art. 9.1 LAU), a excepción hecha de la notificación previa con 30 días de antelación por parte del arrendatario de no continuar con el contrato de arrendamiento.

En la actualidad y con la reciente reforma de la LAU de 2023, se han establecido dos nuevas prórrogas extraordinarias: por un lado, la prórroga extraordinaria por situación de vulnerabilidad del arrendatario y por otro, la prórroga extraordinaria en “zonas tensionadas”, como ya hemos analizado, adquieren una especial relevancia, dado que en la primera de las prórrogas extraordinarias, la llamada de vulnerabilidad del arrendatario, bastará con un certificado expedido por los trabajadores sociales para que dicha prórroga sea de aceptación obligatoria si se tratase de un arrendador “gran tenedor”, por otro lado, en la llamada prórroga extraordinaria en “zonas tensionadas” a la solicitud de la misma por parte del arrendatario se deberá aceptar de manera obligatoria por el arrendador, sea este persona física o jurídica.

Esta prórroga no procederá en caso de necesidad para el arrendador de ocupar la vivienda para el uso de dedicarla a su propia vivienda, avisando con al menos 2 meses de antelación a la fecha en el que la vivienda se vaya a necesitar y el arrendatario estará obligado a entregar la vivienda arrendada en dicho plazo, todo ello, en virtud del art. 9 de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos.

“La segunda parte de esta cláusula segunda, podríamos incluirla o no, dependerá de si nuestro cliente es arrendador o arrendatario, es decir, si nuestro cliente es el arrendador, inevitablemente le aconsejaríamos su inclusión como preceptiva, dado que, la falta de incorporación de la misma de forma expresa, no podría hacer valer el derecho de recuperar la vivienda para uso y disfrute propio o de terceros afines (art. 9.3 LAU) más aun, con la reciente entrada en vigor de las novedosas prórrogas extraordinarias, las cuales, como hemos visto, se pueden volver obligatorias para el arrendador y la única manera de rebatirlas es a través de dicho derecho.

Por otro lado, si nuestro cliente es el arrendatario, le aconsejaría que dicha cláusula no fuera incorporada en el contrato de alquiler, ya que, en muchos casos, dicha cláusula más que utilizarse para recuperar el piso por necesidad para el propio arrendador o familiares, se suele utilizar como medida de presión para obligar al arrendatario a negociar las futuras rentas al alza, o para conseguir que las prórrogas extraordinarias carezcan de validez, por ello, la no inclusión de la misma, le garantiza al arrendatario el disfrute de la vivienda alquilada al menos hasta el cumplimiento del límite mínimo establecido, incluso de las diferentes prórrogas, tanto la tacita como las extraordinarias (art. 10 LAU), siempre y cuando el propio arrendador no hubiera comunicado al arrendatario la voluntad

de no continuar con el contrato de alquiler, dentro de los cuatro meses anteriores a la fecha de vencimiento del contrato de alquiler (art. 10.1 LAU).

1.2.3. Tercero. Desistimiento. - *El arrendatario podrá desistir del contrato de arrendamiento, una vez que hayan transcurrido al menos 6 meses desde el inicio del arrendamiento y siempre que se lo comunique al arrendador con una antelación mínima de 30 días.*

En caso de desistimiento del arrendatario de este contrato, incumpliendo el plazo mínimo de 6 meses o que el plazo de comunicación del desistimiento sea inferior a 30 días. El arrendatario deberá 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, según recoge el art. 11 de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos.

“El análisis de esta cláusula lo vemos en dos partes, por un lado, el primer párrafo que hace mención al desistimiento del contrato por parte del arrendatario, la considero una cláusula básica, por el cual el arrendador dispone de seis meses en los cuales se “asegura” el cumplimiento del contrato de alquiler y por ende el cobro de las rentas, además, el arrendador dispondría de 30 días para buscar un nuevo arrendatario, pudiendo incluso pactar junto a esta cláusula que, el arrendatario se compromete a colaborar en la búsqueda activa de otro nuevo arrendatario, permitiendo, bajo petición previa, con al menos un tiempo prudencial de antelación, que el arrendador pueda enseñar la vivienda en alquiler a futuros arrendatarios, esto último, suelo incluirlo, cuando nuestro cliente es el arrendatario, dado que como veremos en el siguiente párrafo, suelo omitir la posibilidad de indemnización.”

“El segundo párrafo, es otra de las cláusulas que como hemos visto hasta ahora, es posible su inclusión o no, según nuestro criterio profesional, y según nuestro cliente sea el arrendador o el arrendatario, en el primer caso, cuando nuestro cliente sea el arrendador, incluiremos la posibilidad de que ante el desistimiento del arrendatario, cuando hayan cumplido al menos seis meses de la duración del contrato, y el arrendatario desiste del contrato de alquiler antes de la finalización del mismo, indemnice al arrendador con el equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año que reste por cumplir, sin embargo, si nuestro cliente es el arrendatario, no solo no se hará la inclusión de dicha cláusula sino que podemos acceder a que en el plazo de los 30 días de preaviso colaborará en facilitar la ocupación activa de la vivienda alquilada, como he referido anteriormente.”

“La indemnización hasta ahora vista es la que se debe referir previamente de manera expresa en el contrato de alquiler, además, el desistimiento del arrendatario debe realizarlo después de los primeros seis meses, ahora bien, que sucede si el arrendatario desiste unilateralmente antes del cumplimiento de esos seis primeros meses. En ese caso, no es necesario que se haya establecido expresamente la indemnización de desistimiento, ya que, estaríamos ante un incumplimiento de contrato y la jurisprudencia²⁵ en este caso suele ser unánime, la mayoría de tribunales establece que, si el arrendatario desiste del contrato de alquiler antes de los seis primeros meses, debe indemnizar al arrendador con el pago de las rentas que faltan hasta cumplir el periodo mínimo de seis meses, aunque esta indemnización no será viable si el arrendatario puede demostrar que la vivienda fue alquilada nuevamente durante esos meses restantes (nada se establece en la normativa, ni en jurisprudencia de cuanto es el mínimo que debe estar alquilado nuevamente la vivienda para que no proceda al pago de dicha indemnización por incumplimiento unilateral del arrendatario).”

“Asimismo, se puede dar el caso, que se hubiera pactado expresamente la indemnización por desistimiento del contrato (art. 11 LAU), y por ello, además, de realizar el pago anteriormente mencionado por las rentas restantes hasta los seis meses, deberá indemnizar al arrendador con una mensualidad por cada año que falte para finalizar el contrato.”

1.2.4. Cuarto. - Renta. - *Se pacta en la cantidad de CUATROCIENTOS CINQUENTA EUROS #450,00# Euros, cantidad inicial, fija y periódica, que el arrendatario se obliga a pagar en mensualidades anticipadas, que se harán dentro de los siete primeros días de cada mes. Para el cobro efecto de estas rentas, el arrendatario ingresará a la parte arrendadora en la cuenta ahora descrita, el importe íntegro de la mensualidad: ES25XXX8176291XXXXXXX*

“La determinación de la renta será la que libremente pacten las partes, el pago se realizará en los siete primeros días del mes y no se puede solicitar el pago anticipado de más de una mensualidad, debemos tener en cuenta en el momento que debemos asesorar a nuestro cliente del plazo máximo para realizar el pago de dicha renta, tanto si es arrendador como arrendatario, este último, debemos asesorarle de tal manera que si no realiza el pago dentro de los siete primeros días de cada mes, estará incurriendo

²⁵ Audiencia Provincial de Madrid, Sección 20, Rec 151/2017 de 13 de Junio de 2017. <https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/c0580e4aaf35456f/20170811>

en impago de la renta y el arrendador podrá interponer demanda de desahucio²⁶ (art. 27. 2. a) LAU) por impago de rentas o de otras cantidades asimiladas a la renta (no solo se puede producir el impago en la renta como tal entendida por la falta de pago del alquiler pactado, ya que, si en el contrato de alquiler se refleja que el pago de los diferentes suministros, comunidad, etc., fuera por parte del arrendatario, el impago de uno solo de esos conceptos asimilados a la renta puede conllevar a dicha demanda de desahucio).”

“Reseñar que hasta ahora cabía la voluntad de las partes para realizar la forma y el lugar del pago de las rentas y a falta de pacto, se haría el pago en metálico y en la vivienda alquilada, en la actualidad y tras la reciente reforma de 2023 de la LAU, se elimina la posibilidad del acuerdo entre las partes, refiriendo que el pago de la renta se llevará a cabo a través de medios electrónicos y que excepcionalmente y si alguna de las partes no dispone de cuenta bancaria o medios electrónicos, y la parte que carezca de estos medios así lo solicite, se podrá realizar el pago en metálico y en la vivienda de alquiler (art. 17. 3. LAU).

1.2.5. Quinto. - Actualización de la renta. - Durante la duración del contrato, la renta será actualizada al término de cada periodo anual, aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios al Consumo, en un periodo de 1 mes inmediatamente anterior a la fecha de cada actualización. Cfr. art. 18 de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos.

La realización por el arrendador de obras de mejora, le dará derecho a elevar la renta anual en la cuantía que resulte de aplicar al capital invertido en la mejora, el tipo de interés legal del dinero en el momento de la terminación de las obras incrementado en tres puntos, sin que pueda exceder el aumento del veinte por ciento de la renta vigente en aquel momento. En vista del art. 19 de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos.

“Cabe recordar, lo que hemos indicado en este trabajo en relación con la actualización de la renta, que en la actualidad, si no existe pacto expreso no se puede actualizar la renta, y en el caso de existir pacto expreso, en el mismo, no se recogiera ninguna relación monetaria de referencia, se estará al

²⁶ STS Desahucio por impago de alquiler 935/2022, 7 de marzo de 2022.
<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/6c0fc703767d0e33/20220322>

marcado por el Índice de Garantía de Competitividad “IGC” dicho índice, contiene actualizaciones inferiores al IPC, en todo caso, el IGC no podrá ser superior al IPC del mismo periodo, asimismo, debemos tener en cuenta el límite del 2% impuesto a través del RDL 6/2022, dicho límite se refiere a aquellas renovaciones que se lleven a cabo en todo el año 2023, para el próximo año 2024, los límites máximos (con las diferentes características que hemos reseñado a lo largo del trabajo) será un 3% sobre la variación anual de la renta (art. 46 RDL 6/2022), así mismo, a partir de 2025, dejarán de estar en vigor los índices conocidos hasta ahora, y será el INE, quien marque las nuevas actualizaciones de renta a través de un nuevo índice, el llamado Índice de Referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda (Disp. Adic. Undécima, LAU).

Por tanto, dicha cláusula podemos modificarla según la perspectiva del arrendador o del arrendatario, desde el punto de vista del arrendador, le será más favorable incluirla puesto que ello le permitirá actualizar la renta de manera que no perderá poder adquisitivo a lo largo de duración del contrato de alquiler, sin embargo, si nuestro cliente es la parte arrendataria, trataremos de no incluir dicha actualización, dado que su inclusión no es obligatoria y como tal no procedería a la nulidad de la misma. Si bien es cierto que, en la mayoría de los casos el arrendador no suele negociar para que se retire o no se incluya dicha cláusula, por ello, nuestra negociación como arrendatarios será que dicha actualización se acote a un determinado importe o índice establecido, pudiendo negociar hasta los límites reseñados anteriormente, pudiendo ser incluso una subida del 0%”

1.2.6. Sexto. - Gastos Generales y Servicios individuales. *-En la renta antes mencionada no están incluidos los Gastos y servicios tales como la luz, agua, internet o tributos, los cuales correrán a cargo de la parte arrendataria. Cf. art. 20 de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos.*

“La cláusula de gastos generales y servicios individualizados puede ser pactada entre las partes y por ello se recomienda que se detallen de la manera más concreta posible todos los gastos, tanto los que corren a cuenta del arrendatario, como los son por parte del arrendador, asimismo, durante el periodo de los 5 primeros años de alquiler (persona física) el importe que vaya a pagar el arrendatario por dicho concepto se podrá incrementar, anualmente, por voluntad de las partes, pero, dicho incremento, no podrá ser superior al doble de lo que se incremente la renta.”

“Otra de las novedades que nos trae la reforma de la LAU de 2023, es que los gastos de gestión inmobiliaria y los de formalización del contrato serán a cargo del arrendador (art. 20. 1. LAU), no

pudiendo pactar las partes, para que las asuma el arrendatario, ni que se repartan entre las ambos. (art. 6 LAU).

1.2.7. Séptimo. - Destino. - *La vivienda habrá de ser destinada única y exclusivamente a domicilio del arrendatario, no pudiendo cederla, ni subarrendarla. La infracción de esta prohibición dará lugar a la resolución del contrato. Cfr. art. 8 de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos.*

“En dicha cláusula se recoge la prohibición de ceder o subarrendar la vivienda en alquiler, que como en las anteriores cláusulas, prevalece la voluntad de pacto entre las partes, por ende, si representamos al arrendatario podremos indicarle de la posibilidad que dispone para subarrendar ciertos espacios de la vivienda (solo es posible el subarriendo parcial) como habitaciones, o cualquier espacio anexo al contrato de alquiler, por ejemplo, una plaza de garaje o un trastero, siempre y cuando, el límite de dicho subarriendo no exceda de la propia renta que está pagando el arrendatario, todo ello será posible en el caso de que cuente con el consentimiento previo por escrito del arrendador.”

“En el caso que representemos al arrendador, indicarle que la sola falta de dicha cláusula en el contrato de alquiler no conlleva implícitamente que el subarriendo se pueda llevar a cabo, si no que se da por hecho que el arrendatario puede subarrendar, pero, el arrendatario deberá contar siempre con el consentimiento previo por escrito del arrendador; deberemos indicarle igualmente al arrendador, que en aquellos casos que en los que se alquile la vivienda, la cual, durante el periodo en vigor del contrato de alquiler, el arrendatario, contrae matrimonio, incluyendo parejas de hecho, no será necesario el consentimiento previo del arrendador para que la pareja del arrendatario conviva con este, ya que, ese domicilio pasa a ser la vivienda habitual de la reciente pareja.”

“Es importante remarcar que el control del subarriendo por parte del arrendador es una práctica difícil de evaluar, dado que, es difícil saber quién entra y sale de dicha vivienda, por ello, lo que suelo recomendar, es que al inicio del contrato se incluyan en esta cláusula el nombre y apellidos de los que van a habitar con el arrendatario en la vivienda de alquiler.”

“Existe la posibilidad de que en el consentimiento escrito que emita el arrendador poner una serie de limitaciones, por ejemplo, que se pueda subarrendar solo a una persona y que no se prolongue más allá de un tiempo determinado, o incluso, a que una parte de subarriendo sea para el arrendador., con

todo, la duración del contrato del subarriendo se extingue con la finalización del derecho del contrato de alquiler (art. 8 LAU)”

“Hay que indicar que el subarriendo por parte del arrendatario, sin el consentimiento previo por escrito del propio arrendador, supondrá la resolución del contrato de alquiler por el arrendador por incumplimiento de obligaciones, sin que medie indemnización alguna al arrendatario, (art. 27. 2. a) LAU).”

“He de apuntar que en la LAU no se especifica nada de la fianza en el subarriendo, pero, en la Ley 10/1992, de 4 de noviembre²⁷, de fianzas de arrendamientos y otros contratos, en su artículo 1, indica que el objeto de la misma es, *[...]tratar de regular en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Aragón la gestión de las fianzas exigidas a los arrendatarios y subarrendatarios de viviendas o locales de negocios, así como las fianzas exigidas a los usuarios de suministros o servicios complementarios a viviendas o locales de negocio[...]*.

Así pues, es obligatorio la exigencia y prestación de fianza [...] *En el subarriendo parcial de vivienda, por el importe de una mensualidad de la renta pactada en el subarriendo [...]*(art. 2. 1. b) Ley 10/1992 de 4 de noviembre).”

1.2.8. Octavo. - Obras. - *Siendo la finalidad de este contrato la cesión del disfrute normal de la vivienda el arrendatario no podrá ejecutar ninguna obra o reforma en la misma, necesitando que medie para ello autorización escrita del arrendador. A su vez, las reparaciones que sean necesarias por el uso ordinario, y que tengan la consideración de “pequeñas reparaciones”, serán a cargo y por cuenta del arrendatario. A tal fin se pacta que las que no excedan de media mensualidad de renta serán calificadas como tal.*

Igualmente se pacta que las reparaciones que sean consecuencia de un daño doloso o mal uso de la vivienda arrendada, serán de la exclusiva cuenta del arrendatario.

Cuanto a obras o mejoras efectuadas con la referida autorización, quedarán en beneficio de la finca, sin que venga obligado el arrendador a entregar cantidad alguna al arrendatario en concepto de indemnización y viniendo el arrendatario a obligarse a retomar la vivienda al estado anterior al término del contrato, si el arrendador lo demandase. Cfr: art. 23 de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos.

²⁷ Ley 10/1992, de 4 de noviembre. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1992-27351>

“El arrendatario, como norma general, no puede realizar obras sin el consentimiento previo y por escrito del arrendador, ahora bien, si se tratase de obras necesarias para la adecuación de la vivienda para arrendatarios con discapacidad, solamente bastaría con la previa comunicación del arrendatario al arrendador y no sería necesario el consentimiento previo del arrendador, pero, si así lo exige el arrendador, el arrendatario a la finalización del contrato de alquiler deberá reponer la vivienda en su estado anterior a la reforma.”

“Otro punto importante de esta cláusula son las reparaciones menores o pequeñas reparaciones (art. 21. 4. LAU), que serán a cargo del arrendatario, pero, nada nos dice la LAU del coste máximo que debe conllevar dicha reparación, para considerarlo como tal o del tiempo que ha tenido que transcurrir desde el inicio del contrato de alquiler y el desgaste del objeto a reparar; sin embargo, la jurisprudencia²⁸ indica que, se considerará pequeñas reparaciones aquellas que no superen la cantidad de 150€, además, se tomará como una segunda variable el tiempo transcurrido desde el inicio del contrato de alquiler, es decir, durante el primer año del mismo, aquellas reparaciones que sean de uso ordinario y aun no superando el límite de 150€, serán a cargo del arrendador, siempre y cuando su deterioro no se produzca por un mal uso del bien o se realice este, de manera dolosa.”

“Por otro lado y según hemos analizado a lo largo de este trabajo, se puede pactar libremente por las partes, que el arrendatario realice reformas o rehabilitaciones en la vivienda y que tales inversiones supongan un pago de la renta en “especie” (art. 17. 5. LAU), y tal como indicamos en el análisis de dicho artículo la falta de comienzo de las obras pactadas, así como la paralización de las mismas sin concretar la finalización de estas, podría considerarse como impago de la renta y como tal, dar lugar a la resolución del contrato por parte del arrendador, (art. 27. 2. a) LAU).”

1.2.9. Noveno. - Derecho de adquisición preferente. - Arrendador y arrendatario, pactan que el arrendatario renuncia al derecho de adquisición preferente en caso de enajenación de la vivienda arrendada, en ese caso el arrendador deberá avisar al arrendatario su intención de vender la vivienda con una antelación mínima de 1 mes a la fecha de formalización del contrato de compraventa. Cf. art. 25 de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos.

²⁸ SAP M 15785/2015 - ECLI:ES:APM:2015:15785.

<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/2d582a7c32cbd249/20151223>

“Esta cláusula, al igual que las anteriores, prevalece el pacto entre las partes, pudiendo incluso pactar la renuncia al derecho de adquisición preferente, ahora bien, si el arrendatario pretende que dicha vivienda sea de uso como vivienda habitual, es recomendable que se incluya la cláusula de derecho de adquisición preferente, dado que en el uso de su derecho, prevalecerá el derecho de tanteo y de retracto del arrendatario frente a terceros.”

1.2.10. Décimo. - Usos de buena vecindad. - *En cuanto al uso de la vivienda y sus accesos, el arrendatario se obliga a respetar iguales derechos que otros tienen sobre su respectiva vivienda y accesos, conforme a los usos de buena vecindad, y a responder de las infracciones que al respecto cometan quienes con él convivan en la realización de obras obligatorias con arreglo a lo establecido en la Ley 29/1994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos.*

“La cláusula de buena vecindad realiza una labor de superposición de obligaciones entre dos Leyes que hasta ahora no hemos visto confrontadas, por una lado la LAU, en el caso de posible resolución del contrato de alquiler (art. 27. 2. e) LAU), donde se indica que dicha resolución del contrato se llevara a cabo cuando en la vivienda se lleven a cabo actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas e ilícitas; teniendo todo ello relación directa con el artículo 7. 2. de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal²⁹, el cual, indica que [...] *Al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas*[...]. Por tanto, ya no solo son aquellas actividades que el arrendador pueda considerar como nocivas, molestas o peligrosas, sino que también serán consideradas como tal, las que contravengan los Estatutos de la Comunidad de Propietarios o a falta de estos, los que supongan infracción en el Reglamento de Régimen Interno de la Comunidad.”

1.2.11. Decimoprimer. - Fianza. - *El arrendatario entrega al arrendador en este acto la cantidad de CUATROCIENTOS CINQUENTA EUROS #450,00# Euros, en concepto de un mes de fianza, la cual le será devuelta a la terminación de este contrato, una vez cumplidas por el arrendatario las obligaciones contraídas, a cuya responsabilidad queda afectada, así como al resarcimiento de daños y perjuicios. Sirviendo este contrato como carta de pago.*

En ningún caso, dicha fianza tendrá concepto de mensualidad de alquiler para cubrir el pago de mensualidades ordinarias atrasadas, o para el pago del último mes de mensualidad una vez desistido del contrato el arrendatario ni para cubrir los gastos generales o servicios individuales que estén a cargo del arrendatario. Cf. art. 36 de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos.

²⁹ Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1960-10906>

“En la LAU, se recoge que la exigencia de fianza en el contrato de alquiler es obligatoria, y en el caso del alquiler de vivienda, es obligatorio la entrega en metálico correspondiente a un mes de renta; durante los 5 primeros años, la fianza no estará sujeta a actualización, dicha actualización se hará en las sucesivas prórrogas, la cual podrá ser superior o inferior a la inicialmente pactada, dado que va ligado a la renta mensual establecida, en la prórroga tacita, se hará conforme a las diferentes actualizaciones, pero, en las sucesivas prórrogas extraordinarias, no será obligatorio la actualización de la fianza, dado que, se debe mantener durante dichas prórrogas las mismas condiciones anteriormente pactadas.

Finalizado el contrato de alquiler, el arrendador dispone del plazo de un mes para devolver la fianza al arrendatario, si transcurrido dicho plazo, no se hubiera devuelto, el arrendatario tendrá derecho a solicitar del arrendador, la fianza más el devengo del interés legal del dinero establecido. El arrendador una vez entregadas las llaves del piso y si este estuviera en las mismas condiciones en las que lo alquiló, deberá proceder a su devolución (art. 36 LAU).”

“En Aragón, y en desarrollo de la Disposición Adicional Tercera de la LAU, a través de la Ley 10/1992 de 4 de noviembre sobre las fianzas en dicha comunidad, en su Art. 2. 1. a), se indica que, en las viviendas arrendadas será obligatorio la entrega de un mes de renta como fianza, y que dicha fianza será depositada en las subdirecciones provinciales competentes en materia de vivienda, (art. 6.1 de la Ley 10/1992), asimismo, transcurrido los tres primeros años del contrato y en el caso de que se actualizase dicha fianza, se deberá comunicar y depositar el importe de la misma en las subdirecciones provincial de vivienda.”

1.2.12. Decimosegundo. - Domicilio para notificaciones. - *Se designa el domicilio objeto de este contrato como domicilio propio a efectos del emplazamiento o cualquier notificación que tenga por causa el presente contrato.*

“Como norma general, el domicilio a efectos de notificaciones será la propia vivienda alquilada, con todo, y según jurisprudencia, indica que, el correo electrónico certificado, es la forma de usar el email como sistema de notificaciones, válido y seguro.

Una reciente Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, ha dado valor probatorio a un correo electrónico validado por un prestador de servicios de certificación electrónica, sin embargo, el uso de la aplicación de mensajería instantánea (WhatsApp) podría ser válida si se dan las siguientes

circunstancias, por un lado y según Sentencia de la Audiencia de Barcelona, Sección 4.^a, 108/2019³⁰, [...] *el WhatsApp no acredita la existencia del arrendamiento, pues se envió desde un número del que no se acredita la titularidad. Es importante que figuren en el contrato de arrendamiento los números de los teléfonos móviles desde los que se quieran enviar o recibir mensajes[...]*.

Por otro lado, La comunicación debe tener el contenido preciso para los fines a los que se destina. En esto no se distingue del burofax o el mail. La sentencia de la Audiencia de Barcelona, Sección 13.^a, 829/2019³¹, admite el mensaje de WhatsApp enviado, pero no lo considera prueba suficiente para constatar un pacto novatorio sobre el contrato de arrendamiento alegado por quien lo envió.

En el mismo sentido, la Audiencia de Vizcaya, Sección 5.^a, sentencia 86/2019³², dio como válido el mensaje, pero consideró insuficiente el contenido para la pretensión de la parte que lo aportó al juicio.

Por ello, en esta cláusula es recomendable, añadir tanto el correo electrónico y móvil de todos los arrendadores; aunque de manera profesional, la comunicación a través de burofax es el procedimiento más utilizado para realizar todo tipo de comunicaciones.”

“Asimismo, he de indicar que la falta de pago de la fianza, así como de las posteriores actualizaciones, dará lugar a la resolución del contrato de alquiler por parte del arrendador, (art. 27. 2. b) LAU).”

1.2.13. Decimotercero. - Cláusulas complementarias. - *La Ley 29/1994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos y supletoriamente las disposiciones del Código Civil, se aplicarán en todo lo no previsto expresamente en este contrato.*

Y en prueba de conformidad con lo expresado, firman las partes el presente contrato, por duplicado ejemplar (todas las hojas) y a un solo efecto, en el lugar y fecha del encabezamiento.

ARRENDADOR

ARRENDATARIO

³⁰ Sentencia de la Audiencia de Barcelona, Sección 4.^a, 108/2019.

<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/ef2f4e9a824e862b/20191010>

³¹ Sentencia de la Audiencia de Barcelona, Sección 13.^a, 829/2019

<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/7e7a36f44b89c255/20201021>

³² Audiencia de Vizcaya, Sección 5.^a, sentencia 86/2019.
<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/f49aa2e9c5417e80/20200220>

“Es obligatorio la firma del contrato por ambas partes para que surta efecto, dado que con dicha firma se reconocen ambos el derecho y obligaciones que conlleva el contrato de alquiler se recomienda se firme en todas las hojas que componen dicho contrato.”

BIBLIOGRAFÍA.

Fuentes-Lojo, Alejandro. “Arrendamientos urbanos 2011-2012”. Memento práctico Francis Lefebvre. 2011. Pp. 10-225 (p.23).

Parra, M.^a Ángeles. “el contrato de arrendamiento de vivienda: desde la salvaguardia de los derechos del arrendatario a su desprotección”. Cuadernos de Aranzadi Civil- Mercantil. 2014. (p. 83).

Pérez Gurrea, Rosana, “el arrendamiento como acto de administración otorgado por mayoría de los copropietarios: reflexiones acerca de la RDGRN de 22 de abril de 2006” Revista Critica de Derecho Inmobiliario, N.º 697, 2006. PP. 2095- 2102 (p.2100).

ÍNDICE DE LEGISLACIÓN.

Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. Boletín Oficial del Estado.

Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil. Boletín Oficial del Estado.

Decreto-ley 1/2009, de 14 de abril, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Plan especial de dinamización del sector de la vivienda y se autoriza la prestación de avales por el Gobierno de Aragón. Boletín Oficial del Estado.

Ley 8/2021, de 2 de junio, por la que se reforma la legislación civil y procesal para el apoyo a las personas con discapacidad en el ejercicio de su capacidad jurídica. Boletín Oficial del Estado.

Decreto Legislativo 1/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba, con el título de «Código del Derecho Foral de Aragón», el Texto Refundido de las Leyes civiles aragonesas. Boletín Oficial del Estado.

Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. Boletín Oficial del Estado.

Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. Boletín Oficial del Estado.

Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Boletín Oficial del Estado.

Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania. Boletín Oficial del Estado.

Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio. Boletín Oficial del Estado.

Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales. Boletín Oficial del Estado.

Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española. Boletín Oficial del Estado.

Ley 10/1992, de 4 de noviembre, de fianzas de arrendamientos y otros contratos. Boletín Oficial del Estado.

Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal. Boletín Oficial del Estado.

JURISPRUDENCIA.

Sentencia del Tribunal Constitucional 6/1992, de 16 de enero. ECLI:ES:TC:1992:6

Sentencia del Tribunal Constitucional 21/1995, de 24 de enero. ECLI:ES:TC:1995:21

Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid 151/2017, de 13 de junio.
ECLI:ES:APM:2017:8689

Sentencia Tribunal Supremo 935/2022 de 7 de marzo. ECLI:ES:TS:2022:935

Sentencia Audiencia Provincial de Madrid 15785/2015, de 23 de septiembre
ECLI:ES:APM:2015:15785

Sentencia Audiencia Provincial de Barcelona 11163/2019, 19 de septiembre.
ECLI:ES:APB:2019:11163

Sentencia Audiencia Provincial de Barcelona 7902/2020, 22 de julio. ECLI:ES:APB:2020:7902

Sentencia Audiencia Provincial de Bilbao 2885/2019, 1 de octubre. ECLI:ES:APBI:2019:2885