



Universidad
Zaragoza

Trabajo Fin de Máster

El arrendamiento de vivienda desde el punto de
vista del Gestor Administrativo

The leasing of housing from the point of view of the
administrative manager

Autor/es

Vianney Zuzic Alcázar

Director/es

María Martínez Martínez

Facultad / Escuela

Facultad de Derecho

Año

2018-2019

Tabla de contenido

I.	ANTECEDENTES.....	5
1.1	Razón de la elección del tema y justificación de su interés.	8
1.2	Metodología seguida en el desarrollo del trabajo.....	9
II.	EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS	10
III.	VENTAJAS E INCONVENIENTES DE CELEBRAR UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS PARA EL ARRENDATARIO.	12
3.1	Ventajas.....	12
3.2	Desventajas	13
IV.	CÓMO CELEBRAR UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. CAUTELAS.....	14
4.1	FECHA Y LUGAR EN QUE SE CELEBRA EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA	14
4.2	DETERMINACIÓN DE LA INFORMACIÓN PERSONAL DEL ARRENDADOR Y DEL ARRENDATARIO.....	16
4.2.1	DATOS PERSONALES DEL ARRENDADOR.....	16
4.2.2	CONVENIENCIA DE QUE EL ARRENDADOR OSTENTE LA TITULARIDAD DE LA VIVIENDA. RIESGOS SI NO ES ASÍ.....	16
	PROPIETARIO. NOTA SIMPLE DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.	16
4.3.3.	OBTENCIÓN NOTA SIMPLE DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	18
4.3.3.1	Datos registrales	18
4.3.3.2.	También con el identificador único de finca registral	18
4.3.3.3.	Como pedir una nota simple con datos del titular	18
4.3.3.4.	Otros datos de relevancia y geolocalización	19
4.3.3.5.	Precio.....	19
V.	DURACIÓN DEL CONTRATO	20
5.1	CONTRATOS SOMETIDOS A LA LEY DE ARENDAMIENTOS URBANOS DE 1994	20
5.2	CONTRATOS SOMETIDOS A LA LEGISLACIÓN ANTERIOR	21
VI.	ESTABLECIMIENTO DE LA RENTA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL VIVIENDA.	22
6.1	RENTA	22
6.2	FIANZA, FORMALIZACIÓN y ACTUALIZACIÓN.....	23
VII.	CLÁUSULAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA. OBRAS.	26
VIII.	NORMAS SOBRE EL CUIDADO DE LA VIVIENDA POR LOS INQUILINOS:	28
8.1	VIVIENDA ALQUILADA AMUEBLADA. CONSEJOS.....	28
8.2	INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.	28

8.3 OBLIGACIÓN DEL INQUILINO DE ABONAR EL IMPUESTO DE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS.	28
IX. CESIÓN DEL CONTRATO Y SUBARRIENDO.....	30
X. SUSPENSIÓN, RESOLUCIÓN Y EXTINCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA	31
10. 1 SUSPENSIÓN Y RESOLUCIÓN.....	31
10.2 EXTINCIÓN.....	31
XI. DESISTIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR EL INQUILINO O ARRENDATARIO.	33
XII. DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO DEL ARRENDATARIO	34
XIII. SUPUESTO DE VENTA POR PARTE DEL ARRENDADOR DEL INMUEBLE ARRENDADO POR EL USUFRUCTUARIO.....	35
OBSERVACIÓN:	37
XIV. CONSEJOS.....	38
XV. NUEVO REAL DECRETO-LEY 217/2018 DE 14 DE DICIEMBRE, MEDIDAS URGENTES PARA MEJORAR EL ACCESO A LA VIVIENDA Y FAVORECER EL ALQUILER ASEQUIBLE.....	40
XVI. Conclusión.....	45
XVII. Recomendaciones.....	¡Error! Marcador no definido.
XVIII. ANEXOS.....	48
A. FOTOS DE LA CASA QUE SE VA A ALQUILAR	48
XIX. DOCUMENTO DE FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....	54
MODELO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA	54
XX. INVENTARIO DE LA VIVIENDA ARRENDADA	65
XI. BIBLIOGRAFÍA UTILIZADA	68

I. ANTECEDENTES

En el presente trabajo voy a redactar un informe técnico sobre la regulación actual del articulado del arrendamiento de viviendas, basándome en el articulado establecido por la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994,- en adelante LAU 1994, y pensando en asesorar principalmente al arrendatario.

Remontándonos a nuestro pasado, y en el Derecho Romano, la “locatio conductio”, el arrendamiento de bienes inmuebles, careció de especial relevancia, debido a los negocios celebrados por el Estado respecto de tierras públicas obtenidas debido a la expansión imperial y que habían sido inicialmente ofrecidas en precario.

El locatario romano estaba supeditado al arrendador con un poder muy limitado sobre la cosa, tanto es así que incluso no se le permitía acudir a la defensa interdictal frente a los atentados que sufriera su disfrute, protección de la situación arrendaticia independiente de la conducta o decisiones del arrendador que procede de la concepción germánica, desde la idea de la “gewere”, en el juego del dominio efectivo, apariencia y derecho, generándose como consecuencia que la enajenación del objeto arrendado no afectara al derecho del arrendatario.

Con esta antecedencia histórica, el arrendamiento de cosas ha sido vigilado por la autoridad pública respecto de los inmuebles urbanos, y su regulación ha reflejado el modo de hacer de los gobiernos. Hay que tener en cuenta que disfrutar de morada es algo imprescindible, por lo que cualquier gobierno se plantea el tema de las vivienda en sus programas, produciéndose entonces un alto grado de intervención estatal -mucho mayor en los sistemas totalitarios, para acallar demandas sociales y la protesta por los bajos salarios-, y una política de vivienda marcada por un criterio tuitivo en favor del arrendatario, con diverso contenido y alcance, según el programa social respectivo, que siempre incluye incentivos a la construcción de viviendas estatales, y una determinada restricción de derechos de los propietarios de viviendas particulares (prórroga forzosa y estabilización reglamentaria de alquileres).

Llegada la codificación, los legisladores partieron del liberalismo, y en España ya en el Real Decreto de 21 de junio de 1920, se establece un régimen especial relativo a contratos de arrendamientos de fincas urbanas, con fundamento en la escasez de viviendas y el

abuso de algunos propietarios, en detrimento de las clases sociales más desfavorecidas, y más numerosas, y que se caracterizaba por la prórroga con carácter obligatorio para los propietarios, sin alteración en la cuantía del alquiler —que no procedía cuando el propietario se proponía habitar la vivienda o que la habiten sus ascendientes o descendientes-, beneficio que en caso de fallecimiento del arrendatario alcanzaba a los individuos de su familia que con él habitaran, si se tratase de local destinado a vivienda.

Después siguió un río de normas excepcionales, hasta la Ley de 31 de diciembre de 1946, que supone un texto regulador de los arrendamientos urbanos que trata de poner orden en la materia, recogiendo la irrenunciabilidad de derechos y el beneficio de prórroga forzosa. Para los contratos que en el día de su entrada en vigor se hallaban en curso, fue necesario un derecho transitorio minucioso y particularizado a situaciones concretas, y continuó la práctica de publicar continuos decretos y órdenes, hasta llegar a la Ley 40/1964 de 11 de junio que autorizó la publicación de un Texto Refundido, aprobado por el Decreto 4104/1964 de 24 de diciembre, Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, vigente durante treinta años, aunque sin soslayar la regulación por vía complementaria de la materia, restando así un panorama de normativa de aluvión, con compleja sucesión en el tiempo, y muy casuista.

La Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 envejeció enseguida y mal, y los pocos mecanismos correctores que tenía previstos para preservar su lozanía, haciendo atractiva la inversión inmobiliaria, nunca llegaron a tener desarrollo. La prórroga forzosa, la cesión “inter vivos” de derechos, las subrogaciones, y los beneficios para el mantenimiento del arriendo incurso en causa legal de resolución mediante la enervación de la acción y la rehabilitación del contrato, se avenían mal con la perpetuación de los inquilinatos por el serio descenso del índice de mortalidad, y con el rápido envilecimiento de las rentas por efecto de la inflación, sin que la presión fiscal creciente para los propietarios pudiera repercutirse en los recibos mensuales.

Por otra parte, la doctrina de los tribunales, que pocas veces accedía a la jurisprudencia en sentido estricto en esta materia arrendaticia, se inclinó, quizá exageradamente, por el principio pro arrendatario (por ejemplo, al considerar que no existía cesión del inquilinato cuando quedaba en uso de la vivienda el cónyuge separado o divorciado que no era arrendatario, o exigir a las cláusulas de revisión acomodadas al IPC, que hicieran constar,

bajo pena de invalidez, que la publicación del índice contemplaba tanto el aumento como la reducción del alquiler, etc.)

Promulgada la Constitución, se planteaba el enfrentamiento entre el derecho a la propiedad privada del art. 33 CE, frente a cuya restricción se ponía la garantía de los poderes públicos en el art. 53.1 CE, con la reserva de Ley formal, sin atentado al contenido esencial del derecho, pero la STC 89/1994 de 17 marzo de 1994, desestimó la cuestión de inconstitucionalidad del artículo 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, regulador del régimen de prórroga forzosa, al considerar que no se sacrificaba irrazonable y desproporcionadamente el derecho de propiedad inmobiliaria. No obstante, este pronunciamiento lleva un Voto Particular, que acopia poderosas razones sobre lo inaceptable en ese momento de la lógica y suficiencia de los motivos para constreñir el derecho de dominio inmueble, y la misma Sentencia mayoritaria contiene la reflexión, tras de la referencia histórica acerca de las razones que pudieron conducir en el pasado a tal constricción, por la que advierte al Poder Legislativo que le corresponde evaluar si tales razones se mantenían.

Como no se mantenían, de cara al ingreso a la Comunidad Europea, viniendo requerida la reforma del régimen especial arrendaticio, curiosamente, quien primero se atrevió a una modificación de contexto fue un ministerio económico, entonces encabezado por el Sr. Boyer, por medio del famoso —y criticado— Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril, sobre medidas de política económica, denominada Ley Boyer, la cual alteró profundamente el panorama con cierta crudeza, a través de una rebaja en la presión fiscal, así como con la supresión de la prórroga forzosa (de inmediato se enfrentaron dos posiciones interpretativas, aunque el criterio definitivamente asentado fue el de entender que, en ausencia de pacto en contrario, el régimen legal aplicable al arrendamiento carecía del beneficio que concedía el artículo 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964). El propósito expreso consistía en estimular la oferta del mercado de viviendas y locales destinados a alquiler, bien que sin revisar la situación de los contratos en vigor, operando sólo para los que se concertaran en adelante.

Puesto que una reforma global en Ley formal pendía, el objetivo de implementar la oferta de vivienda no tuvo el éxito esperado, y los problemas prácticos menudearon, con el retardo derivado de la falta de consenso político para sus perfiles, y el siempre difícil

tratamiento de los derechos adquiridos, se ha llegado a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994.

La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos aborda directamente el asunto de la promoción del mercado de alquiler inmobiliario ágil y atractivo, pensando en sujetos reales diferentes de los “tipos” de arrendador y arrendatario tradicionales. Su entrada en vigor (disposición final 2.ª de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994) fue el día 1 de enero de 1995, si bien tuvo inmediatez la supresión de la facultad concedida por el artículo 24.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, pues caso de no haberse hecho así se hubiera propiciado el fraude de inquilinos a través de cesiones que no tendrían otra finalidad que perpetuar en el arriendo a los habitantes de la casa. Para respetar la tipología previa de rentistas e inquilinos ya instalada en relaciones jurídicas duraderas, y auspiciar un cambio paulatino de mentalidad, se ha consagrado un Derecho intertemporal que reconoce esencialmente la permanencia de los regímenes anteriores, por lo que el alcance derogatorio es más aparente que real (así “quedan derogados, sin perjuicio de lo previsto en las disposiciones transitorias de la presente Ley”, conforme a la disposición derogatoria única de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994).

Esta norma fue objeto de modificación parcial por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, en concreto, sus artículos 4, 5, 7, 9 a 11, 13 a 20, 23 a 25, 27, 35 y 36.

La reforma de 2013 tiene por objeto fundamental «flexibilizar el mercado del alquiler para lograr la necesaria dinamización del mismo, por medio de la búsqueda del necesario equilibrio entre las necesidades de viviendas en alquiler y las garantías que deben ofrecerse a los arrendadores para su puesta a disposición del mercado arrendaticio», según se proclama en su Preámbulo.

1.1 Razón de la elección del tema y justificación de su interés.

La elección de este tema tiene su razón de ser en el interés de redactar una guía práctica con un informe útil para las gestorías administrativas, con la intención de que pueda ser utilizado por los arrendatarios. También debido a los bandazos legislativos y reformas que ha sufrido la LAU 1994, lo cual puede provocar una inseguridad jurídica.

Mi interés radica en la necesidad de conocer la materia, necesidad por la cual es fundamental conocer cómo celebrar un contrato de arrendamiento en condiciones, abordando todos los temas que puedan necesitar conocerse.

La crisis económica que vive nuestro país ha provocado una disminución de la compra de inmuebles y un aumento de los alquileres de vivienda. Por ello, la celebración de contratos de arrendamientos ha aumentado en las últimas décadas. Es otra de las opciones disponibles junto al leasing o al renting. En este sentido, conocer correctamente la Ley de Arrendamientos Urbanos y todo lo que atañe a dicha disposición legal es de vital importancia tanto para el propietario como para el inquilino del piso o vivienda que se vaya a arrendar. La Ley se modificó en 2013 (las modificaciones principales se explicaran posteriormente), pero todos los contratos firmados con anterioridad a la revisión y actualización de dicha documentación legal se mantendrán con la legislación vigente a la firma del contrato.

1.2 Metodología seguida en el desarrollo del trabajo.

En cuanto a la estrategia metodológica utilizada en el presente trabajo es de tipo documental, en el sentido de que se ha basado en una reseña de distintos artículos doctrinales. Partiendo en todo momento de la legislación vigente. Además, se analiza la jurisprudencia sobre los instrumentos relativos al contrato de arrendamiento de viviendas y la doctrina relevante.

Dado el interés eminentemente práctico de este trabajo, interés y objetivo de la autora, se adjuntaran anexos que se facilitaran a quienes deseen los mismos. Preferentemente, este trabajo se centra en las cautelas que ha de tener el inquilino.

II. EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS

En el presente epígrafe, voy a centrarme en explicar qué es el contrato de arrendamiento de vivienda, su regulación, y su ámbito de aplicación, así como las modificaciones realizadas en la materia mediante la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas, - en adelante, Ley 4/2013-

En este sentido, podemos definir el contrato de arrendamiento de vivienda como un contrato por el que una de las partes se obliga a procurar a la otra el uso y disfrute de una cosa o a prestarle determinados servicios, o a realizarle una obra, a cambio de un precio o merced.

Dicho contrato de arrendamiento de vivienda viene regulado en la Ley de Arrendamientos Urbanos de 29/1994, de 24 noviembre, - en adelante LAU 1994-, que distingue entre contratos de arrendamiento de vivienda y de fincas urbanas para usos distintos de la vivienda.

Se hace necesario establecer que todavía hay algunos contratos que no se encuentran regulados por la LAU 1994; y se encuentran regulados por el conocido coloquialmente como Decreto Boye 1985/1986.

No obstante, el presente trabajo se va a centrar en la regulación del contrato de arrendamiento de vivienda vigente amparados por la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994; estableciéndose así mismo las reformas previstas en la Ley 4/2013.

En este sentido, el artículo 2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos incluye en el ámbito de aplicación de la Ley aquellos contratos que recaigan sobre una edificación habitable y cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario. No obstante, el artículo 7 dispone que el arrendamiento no perderá esta condición aunque el arrendatario no tenga en la finca arrendada su vivienda permanente, siempre que en ella habiten su cónyuge no separado legalmente o de hecho o sus hijos dependientes.

Como ya he señalado, el citado régimen ha sido modificado por la Ley 4/2013, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas, que recoge, entre otras, las siguientes novedades que cito en este momento y desarrollare posteriormente:

- En primer lugar, se reduce la prórroga obligatoria para el arrendador del contrato de cinco a tres años en tanto que la prórroga voluntaria queda reducida de 3 años a un año.
- En segundo lugar, se introduce el derecho del arrendatario a desistir del contrato una vez transcurridos los primeros seis meses de duración, sin perjuicio del derecho de las partes a pactar una indemnización para el caso de desistimiento.
- En tercer lugar, se aumenta la libertad de las partes para la actualización de las rentas.
- En cuarto lugar, se refuerza la seguridad del tráfico inmobiliario al establecerse que los arrendamientos de finca urbana solo surtirán efecto frente a terceros que hayan inscrito su derecho en el caso de que constasen inscritos en el Registro de la Propiedad.
- Por último, se introduce un registro de sentencias firmes de impagos de renta de alquiler con el fin de mejorar la protección jurídica de los arrendadores.

III. VENTAJAS E INCONVENIENTES DE CELEBRAR UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS PARA EL ARRENDATARIO.

3.1 Ventajas

- No se requiere un desembolso tan importante como en la compraventa de inmuebles.
- El papeleo y las gestiones a realizar son mínimos.
- Se puede tener acceso a zonas en las que no se podría comprar.
- Aporta beneficios fiscales tanto al inquilino como al propietario, según las condiciones que se pacten.
- Con el alquiler se tienen menos gastos, puesto que los impuestos asociados a la misma, los asume el propietario, salvo que se acuerden otras condiciones en contrato.
- En principio, con el mismo presupuesto que tendría destinado a pagar su cuota mensual de la hipoteca, puede vivir en una zona mejor, en una casa más grande y con mejores equipamientos.
- Comparado con una hipoteca, el alquiler es un compromiso de menor duración
- El arrendador se hace cargo de las reparaciones.
- Podemos ahorrarnos la compra y el mantenimiento de los electrodomésticos y, en algunos casos, de los muebles, ya que pueden estar incluidos en el alquiler.
- Para alquilar necesita menos ahorros iniciales, no es necesario hacer un desembolso inicial tan cuantioso como la entrada de una vivienda
- Su arrendador no investigarán su historial crediticio de la forma en que lo hacen los bancos y el alquiler implica menores gestiones que comprar una casa.
- Las condiciones para firmar un contrato de alquiler son más sencillas que las de los bancos y entidades de crédito para contratar una hipoteca.
- Si tiene problemas de pago debido a la pérdida de empleo o a la reducción de su salario, podrá mudarse de forma más rápida y fácil a una casa más barata.

3.2 Desventajas

- Suele estipularse en contrato un tiempo mínimo de permanencia.
- No puedes hacer obra o cambios en la misma sin permiso.
- Siempre tendrás que destinar un dinero mensual al alquiler.
- No te beneficias de los ciclos alcistas/bajistas del precio de la vivienda.
- Los arreglos y adecuaciones están limitados y los gastos son irre recuperables, ya que las mejoras en la vivienda que haya realizado se pierden al dejar el piso. Además, dichos arreglos necesitarán el permiso del dueño del inmueble.
- Pasará a tener una relación obligada con el propietario, ya que tendrá que negociar, quién paga los suministros, las reparaciones o qué pasa si quiere dejar el piso antes de que finalice el tiempo pactado en el contrato de alquiler.
- La vivienda nunca llegará a ser suya.
- Finalizado el tiempo de contrato firmado y las prórrogas obligatorias, el propietario puede decidir dejar de alquilar la vivienda, con lo que puede tener que abandonarla si el arrendatario así lo decide.
- El arrendador transcurrido un año de duración del contrato puede comunicar al arrendatario, con una antelación mínima de dos meses, la necesidad de ocupar la vivienda arrendada como vivienda permanente para sí, sus familiares en primer grado de consanguinidad o adopción o para su cónyuge, en caso de nulidad matrimonial, separación o divorcio.

IV. CÓMO CELEBRAR UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. CAUTELAS

4.1 FECHA Y LUGAR EN QUE SE CELEBRA EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

La fecha de inicio de los contratos de arrendamiento es importantísimo no sólo entre las partes contratantes (a efectos de pago de renta, subidas del IPC, fecha de terminación, prórrogas, etc), sino porque tiene efectos frente a terceras personas, como adquirentes de la cosa arrendada, gastos de Comunidad y otros.

Es importante resaltar, que la eficacia frente a terceros se produce tanto si el arrendamiento está documentado en escritura pública, como si se celebró en documento privado.

Tal y como establece Javier Vázquez Pariente, Juez de la Audiencia Nacional de Barcelona, con respecto a estos terceros si se puede probar que el contrato se formalizó en una fecha posterior a la efectiva ocupación de la vivienda por el arrendatario, será oponible la fecha en que el arrendatario comenzó realmente a disfrutar de la vivienda alquilada, y no la fecha la fecha de celebración del contrato.

Dado este supuesto todo apunta a que se haya producido una confabulación fraudulenta entre arrendador y arrendatario, y será el tercero el que tenga que probar que el arrendatario venía ocupando la vivienda con anterioridad a la fecha que figura en el contrato.

El plazo de duración del contrato comenzará a contarse desde la fecha del contrato o desde la puesta del inmueble a disposición del arrendatario si ésta fuera posterior, tal y como se establece por el artículo 9 de la LAU 1994, en su párrafo primero.

Asimismo, el citado precepto 9.1 de la LAU 1994 establece que corresponderá al arrendatario la prueba de la fecha de la puesta a disposición, de forma que si ésta se hace en un momento posterior a la fecha del contrato, el día de comienzo vendrá dado no por el día de celebración del contrato, sino por el día de la puesta a disposición.

Con esta regla se pretenden salvaguardar los intereses del arrendatario en aquellas hipótesis en las que se pone en el contrato una fecha anterior al momento en que se produce la puesta a disposición de la vivienda.

Tal y como se establece por el artículo 9.1.2 de LAU 1994, el legislador da prevalencia al criterio de la puesta a disposición de la vivienda sobre el mero formal de la celebración del contrato.

Por puesta a disposición de la vivienda arrendada se entiende la cesión posesoria real y efectiva, que permita al arrendatario entrar a disfrutar del inmueble desde ese momento.

La necesidad de realizar obras para acondicionar la vivienda de forma que sirva al uso pactado, y antes de la entrega de la misma, aun cuando se hubiera firmado el contrato de arrendamiento, es circunstancia que impide la posesión del inmueble por el arrendatario, de forma que éste no se considera entregado a los efectos de la puesta en disposición hasta que las obras se hayan definitivamente realizado.

Igualmente se entiende que si el arrendador ha entregado la vivienda apta para ser útil y servir al destino pactado, el plazo arrendaticio ha de empezar a contarse desde este momento, con independencia de que el arrendatario no ocupe el inmueble por las razones que fueran.

4.2 DETERMINACIÓN DE LA INFORMACIÓN PERSONAL DEL ARRENDADOR Y DEL ARRENDATARIO

4.2.1 DATOS PERSONALES DEL ARRENDADOR

A la hora de la celebración de un contrato de arrendamiento y/o alquiler de vivienda, es un paso fundamental la determinación de la información personal tanto del arrendador como del arrendatario, estableciéndose sus nombres y apellidos, DNI, si los arrendatarios tienen o no parejas e hijos, si están casados o no, y si son titulares de la vivienda arrendada o no.

4.2.2 CONVENIENCIA DE QUE EL ARRENDADOR OSTENTE LA TITULARIDAD DE LA VIVIENDA. RIESGOS SI NO ES ASÍ.

PROPIETARIO. NOTA SIMPLE DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

A la hora de celebrar el contrato de arrendamiento de vivienda, el arrendatario debe asegurarse de que la persona que arrienda el inmueble es la propietaria o, al menos, conocer los efectos de que no lo sea. El contrato de alquiler al fallecimiento del arrendador, sea de vivienda o de local de negocio, se extinguirá si el arrendador era el usufructuario del bien, y ello porque si el arrendador del inmueble es usufructuario del bien y no propietario, a su muerte el contrato de arrendamiento de vivienda se extingue. Por norma general, esta información aparece en el encabezamiento del contrato de arrendamiento, donde se incluyen los datos identificativos del arrendador y el carácter con el que actúa en dicho contrato (en calidad de dueño, usufructuario, etc.). Igualmente podemos conseguir dicha información si pedimos una nota simple en el Registro de la Propiedad donde radique el inmueble. Si el arrendador es el propietario, cuando fallezca, el contrato sigue en vigor. Pero cuando el arrendador fallecido es el usufructuario, el contrato de alquiler queda extinguido.

Esta extinción se producirá en los contratos de arrendamiento sujetos a la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 (vigente a partir del 1 de enero de 1995) pues según el artículo 13.2, “Los arrendamientos otorgados por usufructuario, superficiario y cuantos

tengan un análogo derecho de goce sobre el inmueble, se extinguirán al término del derecho del arrendador, además de por las demás causas de extinción que resulten de lo dispuesto en la presente Ley”. Además hay que tener en cuenta que la muerte del arrendador-propietario del bien puede tener los siguientes efectos, dado que se abrirá su sucesión “mortis causa”. Da igual, para lo que vamos a explicar, que haya hecho testamento o no y que tenga vecindad civil aragonesa o no. Fallecido el arrendador propietario, tras la adjudicación total del bien a quien acepte la herencia (o el legado, en su caso):

a) Si el heredero o legatario recibe la plena propiedad de la vivienda, se subroga mortis causa en la posición jurídica del arrendador anterior y el contrato sigue vigente exactamente con los mismos términos y condiciones con que se firmó en su día. Si bien no es obligatorio por Ley imperativa, es exigencia de buena fe entre partes contractuales que el nuevo propietario-arrendador comunique al arrendatario el fallecimiento del anterior y su propia identidad a efectos de comunicaciones y abono de la renta.

b) Si un heredero recibe la propiedad y otro el usufructo, el contrato seguirá en vigor tal cual estaba pero el arrendador será el usufructuario.

c) Si los herederos no dividen y parten la herencia, actuarán todos conjuntamente y la comunidad hereditaria se subrogará en la posición jurídica del fallecido. El inquilino deberá continuar abonando la renta y si no se le indica dónde, deberá consignarla judicialmente o ponerla a disposición de la herencia yacente por correo postal, si conoce domicilio para comunicaciones. No debe dejar de abonar la renta porque podría incumplir y provocar el desahucio.

d) Si el arrendador no tiene herederos legítimos (descendientes, ascendientes, cónyuge, pareja de hecho según la Comunidad Autónoma, ni parientes colaterales dentro del 4º grado, 6º en Navarra y Aragón) heredará el Estado o la Comunidad Autónoma correspondiente (Galicia, País Vasco, Navarra, Aragón, Cataluña, Baleares, Comunidad Valenciana). Dichas instituciones estarán obligadas a respetar en sus términos el contrato de arrendamiento ya pactado con el causante fallecido. La renta deberá abonarse al nuevo propietario. Si los herederos del arrendador difunto quieren venderlo, el inquilino tendrá sobre esa venta derecho de adquisición preferente de la vivienda, salvo que el contrato establezca que renuncian a los derechos de tanteo y retracto.

4.3.3. OBTENCIÓN NOTA SIMPLE DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Para conseguir una nota simple, que es un documento en el que aparecen los diferentes datos catastrales de un determinado bien inmueble, se ha de acudir al Registro de la Propiedad. Para que los registradores puedan acceder a esa información, los interesados deberán disponer de una serie de datos que expongo a continuación.

4.3.3.1 Datos registrales

Las personas interesadas en obtener una nota simple deberán disponer del número de registro de la propiedad, así como el municipio y la ubicación concreta de la finca. Ello permite a los registradores encontrar el inmueble en su base de datos. Es recomendable que también se tenga la información que corresponde con el libro en el que haya sido inscrita la propiedad.

4.3.3.2. También con el identificador único de finca registral

También es posible encontrar todos los datos relacionados con la vivienda si se dispone del identificador único de finca registral, conocido como Idufir.

Con este número, los registradores pueden encontrar una vivienda entre todas las construidas en el país. Cada vivienda dispone de un número único. Es básicamente como el número de documento nacional de identidad (DNI) que se asocia a cada inmueble. No será necesario tener más datos si disponemos del Idufir de la vivienda. De esta manera, se pueden consultar los datos de cualquier finca.

4.3.3.3. Como pedir una nota simple con datos del titular

Otra opción es realizar una búsqueda con los datos del titular. Para ello, precisaremos del nombre completo del propietario, además del NIF del mismo. Es posible que esta búsqueda ofrezca unos resultados extensos, por lo que es posible que el registrador nos pida una mayor concisión. No debemos perder de vista que ese titular podría disponer de más de una propiedad, por lo que se nos pedirá indicar en qué municipio o comunidad autónoma se encuentra la finca, entre otros muchos casos.

4.3.3.4. Otros datos de relevancia y geolocalización

Pese a que es más complicada de llevar a cabo, también puedes realizar búsquedas con datos relacionados con la localización del inmueble. Es decir, deberemos disponer de la dirección completa del mismo. Debemos tener en cuenta que el Registro de la Propiedad dispone de una gran base de datos con todos los inmuebles del país, pero también que la información que tenemos podría no coincidir con la del registro. Por ello, es importante que la dirección a consultar sea la misma que la del Registro de la Propiedad.

Otra opción interesante es buscar esa finca a través del servicio de geolocalización. Para ello, será necesario tener las coordenadas del inmueble. Con ellas, es posible dar con el Idufir de la propiedad que queremos conocer.

4.3.3.5. Precio

Este servicio no es gratuito, pero no supone un gran desembolso. Las tarifas del Registro de la Propiedad en internet oscilan entre los 6,01 euros (asientos de presentación, otras certificaciones y publicidad de índices) y los 24,04 euros (para los certificados de cargas). Las certificaciones de dominio y negativas de cargas cuestan 9,01 euros. A ello hay que sumar los correspondientes impuestos. Lo normal es que tarden un día hábil en darte la copia simple.

V. DURACIÓN DEL CONTRATO

5.1 CONTRATOS SOMETIDOS A LA LEY DE ARENDAMIENTOS URBANOS DE 1994

Conforme a lo establecido por el artículo 9 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, *“la duración del contrato será la pactada libremente por las partes. No obstante, si el contrato no estipulare plazo o éste fuese indeterminado, el arrendamiento se entenderá celebrado por un año sin perjuicio del derecho de prórroga del arrendatario”*.

Así, en el contrato de arrendamiento de vivienda **las partes pueden pactar libremente la duración del mismo.**

En cuanto a la prórroga del contrato, hay que distinguir entre prórroga obligatoria o prórroga voluntaria.

Con respecto de la prórroga obligatoria para el arrendatario, el artículo 9 dispone que *“si la duración pactada fuere inferior a tres años, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales y hasta alcanzar una duración de tres años, a menos que el arrendatario manifieste al arrendador su voluntad de no renovar con una antelación mínima de 30 días a la fecha de terminación del contrato.”*

Sin embargo, no tendrá lugar la prórroga obligatoria si, habiendo transcurrido un año de duración del contrato, el arrendador comunicare al arrendatario con una antelación mínima de dos meses, la necesidad de ocupar la vivienda como vivienda permanente para sí, para sus familiares en primer grado por consanguinidad o adopción o para su cónyuge, en caso de nulidad matrimonial, separación o divorcio,

De este modo, si transcurridos tres meses de desde la extinción del contrato o del desalojo, el arrendador o sus familiares no hubieren ocupado la vivienda, el arrendatario podrá optar entre ser repuesto en el uso y disfrute de la misma por un nuevo periodo de tres años, con indemnización de los gastos que el desalojo le hubiere ocasionado, o a ser indemnizado con una cantidad igual a una mensualidad de renta por cada año que reste de cumplir hasta tres.

En relación a la prórroga voluntaria, el artículo 10 dispone que *“si llegado el vencimiento del contrato o cualquiera de sus prorrogas y habiendo transcurrido como mínimo tres*

años de duración, ninguna de las partes comunica a la otra su voluntad de renovar el contrato con una antelación mínima de treinta días, el contrato de se entenderá prorrogado por un año.”

5.2 CONTRATOS SOMETIDOS A LA LEGISLACIÓN ANTERIOR

En el supuesto de hecho en cuestión, no voy a profundizar en el mismo, al ser el objeto del presente trabajo los contratos sometidos a la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994; hecho por el cual se deja anotado de forma breve los contratos sometidos al Decreto Boye 1985/1986.

En primer lugar, con respecto de los contratos anteriores a 9 de mayo de 1985, la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 establecía un derecho de prórroga obligatoria para el arrendador y facultativa para el arrendatario.

En este sentido, los contratos anteriores a 9 de mayo de 1985 continúan rigiéndose por la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 por lo que tendrán la duración pactada libremente por las partes, con derecho del arrendatario a prórroga forzosa, sin perjuicio de las excepciones previstas por la Disposición Transitoria 2º de la Ley de 1994.

En segundo lugar, y en relación a los contratos posteriores al 9 de mayo de 1985, el Real Decreto Ley de 30 de abril de 1985 suprimió el derecho de prórroga forzosa del arrendatario, sin perjuicio de la tacita reconducción regulada en el artículo 1566 del Código Civil, que establece que *“Si al terminar el contrato, permanece el arrendatario disfrutando quince días de la cosa arrendada con aquiescencia del arrendador, se entiende que hay tácita reconducción por el tiempo que establecen los artículos 1.577 y 1.581, a menos que haya precedido requerimiento.”*

VI. ESTABLECIMIENTO DE LA RENTA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL VIVIENDA.

6.1 RENTA

Pasando a ocuparnos de la renta, el artículo 17 dispone que “ésta será la pactada libremente por las partes.”

La renta del precio del arrendamiento se fija libremente por las partes, y se abona, salvo pacto en contrario, dentro de los 5 o 7 días primeros del mes. Del mismo modo, el pago se realizara en la forma y lugar pactados, y a falta de pacto, se hará en metálico en la propia vivienda arrendada. Es aconsejable que el usufructuario haga el pago por medio de domiciliación bancaria, al ser un medio de prueba de pago. En este mismo sentido, el arrendador deberá entregar recibo del pago al arrendatario, salvo que se hubiese pactado que éste se realice mediante procedimientos que acrediten el efectivo cumplimiento de la obligación.

En aquellos contratos en que se pacte una renta mensual pagadera por meses adelantados, si la fecha de efectos del desistimiento es posterior al vencimiento del recibo mensual, vendrá el arrendatario obligado a pagar la totalidad de la mensualidad, sin que quepan prorrateos de días salvo que así se hubiera acordado (*SAP Barcelona, Sección 13ª, de 30 de marzo de 2016* y *SAP Zaragoza, Sección 4ª, de 22 de septiembre de 2016*). El arrendador no puede exigir el abono de más de una mensualidad ni su adelanto. El pago se hará en el lugar que establezcan las partes o se domicilie. El arrendador debe entregar recibo. Es nula por abusiva la cláusula penal pactada en el contrato que obliga al arrendatario a abonar la cantidad resultante de dividir entre 30 la renta mensual y multiplicarla por 10 por cada día de demora o retraso en el pago de la renta (*SAP Las Palmas, Sección 4ª, de 1 de abril de 2011*).

6.2 FIANZA, FORMALIZACIÓN y ACTUALIZACIÓN

A la celebración del contrato, el arrendatario está obligado a entregar al propietario una fianza en metálico equivalente a una mensualidad de renta en el arrendamiento de vivienda. Así, el artículo 36 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 dispone que “El arrendatario deberá prestar al tiempo de la celebración del contrato una fianza en metálico equivalente a una mensualidad de la renta si el contrato es de arrendamiento de viviendas o de dos mensualidades si es de fincas urbanas para usos distintos del de la vivienda”. Por su parte, La Ley 10/1992, de 4 de noviembre, de fianza en los arrendamientos urbanos y en determinados contratos de suministro del Gobierno de Aragón, regula la obligación de dos mensualidades de fianza en los contratos de vivienda amueblada

Sin embargo, tanto el arrendador como el arrendatario podrán exigir cada vez que se prorrogue el contrato que la fianza aumente o disminuya hasta que equivalga a una o dos mensualidades de la renta vigente.

En cuanto a la actualización de la renta, el artículo 18, modificado por la Ley 4/2013, dispone que “ésta sólo podrá revisarse en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia de contrato, en los términos que las partes hubiesen pactado, y en defecto de pacto, no habrá revisión de renta”.

Sin embargo, cabe señalar que, en defecto de pacto, la renta se actualizara aplicando a la que estuviere vigente la variación porcentual experimentada por el índice General Nacional del Sistema de índices de Precios al Consumo, en los doce meses anteriores a la fecha de cada actualización.¹

Finalmente, la renta actualizada será exigible a partir del mes siguiente a aquel en que la parte interesada lo notifique por escrito a la otra parte, expresando el porcentaje aplicado y acompañando, si el arrendatario lo exige, certificación del Instituto Nacional de Estadística.

¹ Si las partes hubiesen pactado un mecanismo de revisión de la renta sin precisar el índice o metodología de referencia, la misma se revisara en función de la variación anual experimentada por el índice de Garantía de Competitividad, en la fecha de revisión y tomando como mes de referencia el del último índice publicado hasta la fecha de la revisión el contrato.

No obstante, la notificación podrá realizarse mediante simple nota en el recibo de la mensualidad precedente.

Por su parte, con respecto la actualización por mejoras, el artículo 19, modificado por la Ley 4/2013, dispone que “la ejecución de obras de mejora en la vivienda por el arrendador una vez transcurridos tres años de duración del contrato le dará derecho a elevar la renta anual en la cuantía que resulte de aplicar al capital invertido el tipo de interés legal del dinero en el momento de la conclusión de obras, incrementado en tres puntos y salvo pacto en contrario”.

No obstante, el cálculo del aumento de renta deberá efectuarse deduciendo del capital invertido las subvenciones públicas otorgadas para la ejecución de la obra.

Finalmente, el incremento no podrá exceder del 20% de la renta que estuviese vigente.

Habrá que tener en cuenta la fecha del contrato para saber cómo revisar la renta:

- En contratos posteriores al 1 de enero de 1995 y anteriores al 6 de junio de 2013, el art. 18 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 29/1994, antes de la reforma por la Ley 4/2013, no impone la revisión de la renta, ya que indica “el arrendador podrá“, de tal forma que si no hubiesen fijado tal posibilidad, no cabría la actualización. Se aplicará el IPC, Índice de Precios al Consumo general de manera obligatoria durante los cinco primeros años del contrato, sólo a partir del sexto, las partes podían pactar un criterio distinto.
- En contratos posteriores al 6 de junio de 2013 y anteriores al 1 de abril de 2015, con la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 29/1994 por Ley 4/2013, el artículo 18 fue modificado y habrá que estar a “los términos pactados por las partes”, por lo que, solo en defecto de eso, se aplicaría el IPC publicado por el INE.
- Para contratos posteriores al 1 de abril de 2015, son varios los cambios introducidos en el artículo 18. Continúa rigiendo la voluntad de las partes y se revisará la renta en los términos pactados. Ahora bien, si no existe tal pacto, no procederá tal revisión. En el caso de que hayan estipulado la revisión de la renta, pero no el sistema o índice que haya que considerar, se aplicará el IPG, Índice de Garantía de Competitividad, y no el IPC. Según la jurisprudencia, no se puede establecer la renuncia anticipada a la actualización anual de la renta dentro de los cinco primeros años (*SAP A Coruña, Sección 4ª, de 13 de abril de 2012*); son

nulos los contratos celebrados con la finalidad de eludir la actualización de renta según el IPC (*SAP Madrid, Sección 14ª, de 23 de mayo de 2007*); no es nula la cláusula de actualización de renta distinta del IPC en el contrato de arrendamiento de vivienda, por ser notorio que los precios han crecido por encima de dicho índice (*SAP Barcelona, Sección 13ª, de 19 de septiembre de 2008*).

VII. CLÁUSULAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA. OBRAS.

En cuanto a la ejecución de obras por el arrendador, la Ley de Arrendamientos Urbanos distingue entre reparaciones necesarias y obras de mejora.

En cuanto a las reparaciones necesarias, el artículo 21 dispone que “el arrendador está obligado a ejecutar todas las reparaciones necesarias para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido sin por ello adquirir derecho a elevar la renta. No obstante, esta regla viene sometida a determinadas excepciones, como son que el deterioro fuere causado por culpa del arrendatario o de las personas de su casa, según lo establecido por los artículos 1563 y 1564 de Código Civil, o que se produzca la destrucción de la vivienda por causas no imputables al arrendador, en cuyo caso el contrato se extinguiría con arreglo a lo establecido por el artículo 28 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Por otro lado, si las obras de conservación del inmueble no pueden retrasarse hasta que concluya el contrato, el arrendatario deberá soportarlas. Por ello, tendrá derecho a que la renta se disminuya proporcionalmente a la parte de la vivienda que no pueda utilizar por culpa de dichas obras. Cuando las obras deban realizarse urgentemente para evitar daños graves e inmediatos, podrá efectuarlas el arrendatario siempre que se lo comunique al arrendador, y tendrá derecho a que éste le restituya su importe.

En cuanto a las obras de mejora, son aquellas dirigidas a aumentar el valor, aprovechamiento o comodidad del inmueble y de sus ocupantes. El arrendatario está obligado únicamente a soportar aquellas obras de mejora que no puedan aplazarse hasta finalizar el contrato. El propietario arrendador que pretenda realizar obras de mejora en la vivienda arrendada deberá de notificárselo por escrito al arrendatario con un mínimo de 3 meses de antelación. Tras dicha notificación, el arrendatario dispone de un plazo de un mes para desistir del contrato, salvo que las obras no le afecten de modo relevante. Si por el contrario, opta el arrendatario por desistir del contrato, el arrendamiento se extinguirá en el plazo de dos meses a contar desde la fecha del desistimiento, durante los cuales no podrán comenzar las obras.

Misma regla se aplica en el caso del arrendatario, él mismo no podrá realizar sin el consentimiento escrito y expreso del arrendador, obras que modifiquen la configuración

de la vivienda o de sus accesorios. De producirse estas obras, el arrendador podrá exigir al inquilino que reponga la vivienda a su estado original sin perjuicio de la posibilidad de resolver el contrato. El arrendatario, previa notificación por escrito al propietario, podrá realizar en la vivienda aquellas obras necesarias e indispensables para adecuar la vivienda a su condición de minusválido o a la de su cónyuge, pareja de hecho o familiares que con él convivan. A la finalización del contrato, si lo exige el arrendador, deberá reponer la vivienda a su estado inicial.

Según la jurisprudencia, es nula la cláusula que impone al arrendatario la realización de obras de conservación y reparación necesarias (SAP Lleida, Sección 2ª, de 3 de febrero de 2005 y SAP Asturias, Oviedo, Sección 6ª, de 19 de septiembre de 2005); o las que establecen que serán a cargo del arrendatario las reparaciones para conservar la habitabilidad (SAP Las Palmas, Sección 5ª, de 5 de abril de 2002). El arrendador está obligado a reparar la rotura de una cañería del inmueble (SAP Barcelona, Sección 4ª, de 26 de noviembre de 2003). Puesto que no se opone a la normativa, la cláusula en virtud de la cual el inquilino conocía el estado de la vivienda arrendada y aceptaba el cambio de contadores y la contratación de suministros, que serían por cuenta suya, no es nula (SAP Santa Cruz de Tenerife, Sección 3ª, de 22 de noviembre de 2012). No es válida la cláusula por la que el arrendatario se obliga a satisfacer los gastos y reparaciones que en el futuro acuerde la Comunidad de Propietarios (SAP Burgos, Sección 2ª, de 15 de abril de 2005). En principio, el arrendatario responde de los desperfectos que se produzcan por la utilización diaria, como por ejemplo: una campana extractora que no funciona, una ventana que se desajustó, un diferencial que se estropea, un mueble que se deteriora, un colchón sucio que hay que reponer, golpes y forzamientos de las puerta de entrada, deterioro doloso de la pintura (SAP, A Coruña, sección 3ª, de 30 de abril de 2015); la reposición de bombillas y casquillos, barnizado del suelo cuando se ha rallado (SAP Madrid, sección 14ª, de 30 de septiembre de 2016); reponer y limpiar las zonas oscuras y sucias en los cercos de los interruptores de luz, graffitis, desconchones apreciados en sus paramentos, daños derivados de perforación de carpintería metálica, desconchados en la encimera, desperfectos en puertas de armarios y parquet (SAP Las Palmas, Sección 5ª, de 26 de noviembre de 2014). En juicio se admite prueba de estos hechos mediante informes periciales, fotografías, declaraciones testificales, actas notariales, etc. (SAP Guipuzkoa, sección 2ª, de 28 de noviembre de 2011; SAP Valladolid, sección 1ª de 9 de febrero de 2015).

VIII. NORMAS SOBRE EL CUIDADO DE LA VIVIENDA POR LOS INQUILINOS:

En este supuesto se van a establecer las normas de más relevancia con respecto de las obligaciones por parte del arrendatario en el contrato de arrendamiento de viviendas.

8.1 VIVIENDA ALQUILADA AMUEBLADA. CONSEJOS.

Debe indicarse y conviene adjuntar al contrato tanto un inventario de los muebles como fotografías a efectos de comprobar su estado (y si están) a la finalización del contrato. Es mejor firmar los dos.

8.2 INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

Para que el contrato tenga eficacia frente a terceros que inscriban su derecho en el Registro de la Propiedad, debe estar inscrito desde la Ley 4/2013. El coste en principio debe ser para el arrendatario. El arrendatario debe quedar suficientemente protegido frente a adquisiciones futuras. Si hay buena fe del tercer adquirente, es lógico que haya visitado el inmueble antes de su adquisición.

8.3 OBLIGACIÓN DEL INQUILINO DE ABONAR EL IMPUESTO DE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS.

Se trata de un impuesto cedido a las CCAA grava el contrato de alquiler y no solo se debe abonar cuando hay compraventa de vivienda. Lo cierto es que no se suele aplicar y no se inspecciona. En teoría se debe abonar en los 30 días hábiles posteriores a la firma del contrato y es para toda la duración completa. Solo se debería pagar de año en año si va prorrogándose por tales períodos. La cuantía no es muy elevada y por eso no se reclama por las CCAA (por ejemplo, en un contrato de unos 800 euros de renta, se deberían abonar unos 200 por el total). Existe al respecto una Consulta Vinculante de la Dirección General de Tributos de 26 de noviembre de 2015: “Los arrendamientos están sujetos al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Sirve de base la cantidad total a satisfacer por todo el período de duración del contrato. Si no consta, se gira liquidación computando 6 años; caso de seguir vigente después de dicho plazo, se

girarán liquidaciones adicionales; en los contratos de arrendamiento de fincas urbanas sujetas a prórroga forzosa, se computará, como mínimo, un plazo de duración de 3 años”. No obstante hay que advertir que según el Decreto Legislativo 1/2005, del Gobierno de Aragón (artículo 121.7), en los arrendamientos de inmuebles destinados exclusivamente a vivienda del sujeto pasivo, siempre que la renta anual satisfecha no sea superior a 9.000 euros, se aplica una bonificación del 100% sobre la cuota tributaria obtenida.

IX. CESIÓN DEL CONTRATO Y SUBARRIENDO

El arrendatario no puede ceder ni subarrendar el inmueble sin expreso consentimiento del arrendador por escrito. Es válida la cláusula de renuncia del arrendatario y la de prohibición del arrendador.

En este sentido la cesión del contrato se puede definir como *aquel contrato en virtud del cual el arrendatario transmite a un tercero el conjunto de derechos y obligaciones que integran su posición jurídica en el contrato de arrendamiento, de modo que el tercero asume su posición jurídica frente al arrendador.*

En relación con ella, el artículo 8.1 dispone que el arrendatario no podrá ceder el contrato sin consentimiento escrito del arrendador.

Por su parte el subarriendo se define como *aquel contrato en virtud del cual el arrendatario se obliga a ceder a otro el goce o el uso total o parcial de la cosa arrendada por tiempo determinado y precio cierto.* En este sentido, el subarriendo es un segundo contrato que no sustituye al primitivo sino que coexiste con él.

En relación con el subarriendo el artículo 1550 del Código Civil dispone que el arrendatario podrá subarrendar la cosa arrendada total o parcialmente salvo que el contrato lo prohíba expresamente.

Establece el artículo 8.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 que la vivienda solo podrá subarrendarse parcialmente con el consentimiento escrito del arrendador y sin que el precio del subarriendo exceda al del arrendamiento.

Finalmente, el derecho del subarrendatario se extinguiera al extinguirse el del arrendatario que subarrendó.

X. SUSPENSIÓN, RESOLUCIÓN Y EXTINCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

10.1 SUSPENSIÓN Y RESOLUCIÓN

Si las partes incumplen el contrato, cualquiera de las obligaciones que les incumben, la otra puede exigir que se cumpla o pedir la resolución (es el régimen general del artículo 1.124 del Código civil).

La suspensión, se define como la paralización de los efectos del contrato hasta la terminación de la causa que lo motiva.

En relación con ella, el artículo 26 de la Ley de Arrendamientos Urbanos dispone que *“el arrendatario podrá optar entre la suspensión del contrato y el desistimiento sin derecho a indemnización cuando se ejerciten en la vivienda obras de conservación o acordados por una autoridad competente que la hagan inhabitable. “*

Por su parte, el apartado 2º y 3º del citado precepto enumera una serie de incumplimientos específicos que serán también causa de resolución a instancias de arrendador o arrendatario.

En relación con estos incumplimientos, la doctrina sostiene que los mismos son causa de resolución de pleno derecho, sin que el Juez pueda conceder plazo al incumplidor. Por el contrario, tratándose de los demás incumplimientos, el Tribunal podría otorgar nuevo plazo a la parte incumplidora de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1124 Cc.

10.2 EXTINCIÓN

El arrendador puede extinguir el contrato de arrendamiento por las siguientes causas:

- Primero, la falta de pago de la renta o de cualquiera de las cantidades cuyo pago hubiera asumido o corresponda al arrendatario.
- Segundo, la falta de pago del importe de la fianza o su actualización.
- Tercero, el subarriendo o la cesión no consentidos.
- Cuarto, la causación dolosa de daños en la finca y la ejecución de obras no consentidas por el arrendador cuando este consentimiento sea necesario.

- Quinto, la realización de la vivienda de actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas,
- Por último, el dejar de destinarse la vivienda de forma primordial a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario o de quien la viniera ocupando.

Correlativamente, el arrendatario puede resolver el contrato de arrendamiento de vivienda ante la falta de ejecución por el arrendador de las reparaciones a las que se refiere el artículo 21 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y a la perturbación de hecho o de derecho del arrendador en el goce de la finca.

El contrato se extingue también por causas objetivas: a) La pérdida de la finca arrendada por causa no imputable al arrendador. b) Declaración firme de ruina acordada por la autoridad competente. Según la STS de 27 de junio de 2016, la declaración de ruina total del edificio, aun siendo un acto administrativo, no es propiamente una actuación urbanística exigida por el planeamiento. Y por tanto no da lugar al derecho de retorno de la Disposición Adicional 8ª de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Es importante que en todos los supuestos de finalización del contrato de arrendamiento, el bien y sus muebles deben entregarse en perfecto estado. A este respecto cabe citar la SAP Cantabria de 20 de diciembre de 2017 (sentencia núm. 449/2017), que ratifica la del Juzgado de lo Penal núm. 4 de Santander de 21 de julio de 2017 y confirma la condena de un año de prisión a un a un hombre que desvalijó la vivienda que tenía alquilada y que ocasionó cuantiosos desperfectos antes de abandonarla, obligado por el lanzamiento del que iba a ser objeto por el impago de las rentas. Puede tenerse en cuenta alguna jurisprudencia sobre estas cuestiones. No se puede aplicar penalización diaria de 30 euros por retraso en la entrega de llaves, ya que el arrendador no reclamó la entrega de la posesión hasta que obtuvo sentencia de desahucio, ni por demora en el pago de renta por ser la cláusula nula por abusiva (SAP Huesca, Sección 1ª, de 30 de abril de 2014); es nula la cláusula que obliga al arrendatario a indemnizar si no desaloja la vivienda en la fecha fijada en el contrato (SAP Alicante, Sección 5ª, de 17 de junio de 2008; SAP Soria, Sección 1ª, de 15 de enero de 2007). Tampoco son válidos los pactos previos sobre costas procesales puesto que está regulado en la LEC y no se puede conocer a priori a quién corresponderán, incluso pueden no imponerse por el juzgado o tribunal correspondiente (SAP Santa Cruz de Tenerife, Sección 3ª, de 22 de noviembre de 2012).

XI. DESISTIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR EL INQUILINO O ARRENDATARIO.

La prórroga no es obligatoria para el inquilino o arrendatario, pero debe comunicar su intención de no seguir con al menos 30 días de antelación. Es decir, el arrendatario puede desistir del contrato pero han debido transcurrir al menos 6 meses y podrá pactarse en el contrato que, en caso de desistimiento, deba indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año de contrato que quede por cumplir.

Los periodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.

La jurisprudencia venía considerando válidas las cláusulas penales pactadas en el contrato por resolución anticipada unilateral por parte del arrendatario (SAP Vizcaya, Sección 5ª, de 23 de junio de 2009 y SAP Madrid, Sección 9ª, de 12 de noviembre de 2014).

El cónyuge del arrendatario que desiste sin su conocimiento puede continuar con el contrato, pero el arrendador puede requerirle para que manifieste su intención, en cuyo caso, el cónyuge tendrá 15 días para decir si quiere o no continuar con el contrato. Si nada se dice, el cónyuge que quiera continuar tiene 1 mes de plazo para comunicarlo al arrendador. Se aplica a la pareja de hecho.

XII. DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO DEL ARRENDATARIO

Son tradicionales en las legislaciones de arrendamientos urbanos los derechos de adquisición preferente del arrendatario respecto del bien inmueble, y en sus dos fases, tanteo y retracto.

Con respecto del tanteo, el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos dispone que *“el arrendatario podrá ejecutar el derecho de tanteo en un plazo de treinta días desde que se le notifique la decisión del propietario de vender la finca arrendada, el precio, y las demás condiciones esenciales de la transmisión. No obstante, los efectos de la notificación caducarán a los ciento ochenta días naturales, de modo que, transcurrido este plazo sin que se hubiera hecho efectiva la venta, el propietario que mantenga su decisión de vender la vivienda deberá realizar una nueva notificación.”*

Por su parte, con respecto del retracto, si el propietario no notificó la transmisión y además ya lo ha vendido, el inquilino tiene 30 días desde que se le notifique la venta para retraer, es decir, ponerse en la posición jurídica del adquirente del bien.

Estos derechos pueden renunciarse por el arrendatario y la cláusula de renuncia es válida y eficaz siempre que el contrato de arrendamiento no sea inferior a los 3 años (valen las argumentaciones de la jurisprudencia anterior que así lo establecía para el plazo de 5 años de prórrogas obligatorias: SAP Málaga, Sección 5ª, de 30 de noviembre de 2007 y SAP Málaga, Sección 5ª, de 25 de mayo de 2004). Aun con la renuncia, el propietario debe comunicar al inquilino su intención de vender la vivienda con una antelación mínima de 30 días para que conozca esta circunstancia y que habrá un nuevo arrendador.

XIII. SUPUESTO DE VENTA POR PARTE DEL ARRENDADOR DEL INMUEBLE ARRENDADO POR EL USUFRUCTUARIO

En este apartado me voy a centrar en la regulación de la enajenación o venta de la vivienda arrendada en contratos de arrendamiento celebrados a partir del 6 de junio de 2013.

En este sentido, la enajenación voluntaria o venta de la vivienda arrendada sufrió una modificación tras la reforma de la Ley de arrendamientos urbanos de junio de 2013.

Este artículo lo vamos a dedicar a comentar algunas cuestiones sobre la venta de la vivienda arrendada cuando el contrato de alquiler se ha celebrado con posterioridad al 6 de junio de 2013, fecha de entrada en vigor de la citada reforma de las Ley de Arrendamientos Urbanos.

Lo que se ha pretendido con esta reforma de la Ley de arrendamientos es que prevalezca el Registro de la Propiedad, por lo que si el contrato de arrendamiento no consta inscrito en dicho Registro, se producirá la “extinción” o resolución del contrato cuando el arrendador enajene o venda la vivienda a un tercero.

En cambio si el contrato de arrendamiento de vivienda consta inscrito en el Registro de la Propiedad, la enajenación o venta de la vivienda arrendada a un tercero hace que tenga que respetarse la duración del citado contrato, subrogándose el nuevo comprador en la posición del antiguo arrendador de la vivienda.

El artículo 14 de la Ley de Arrendamientos Urbanos contempla la enajenación o venta de la vivienda arrendada, de la siguiente manera:

“1.- El adquirente de una finca inscrita en el Registro de la Propiedad, arrendada como vivienda en todo o en parte, que reúna los requisitos exigidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, sólo quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador si el arrendamiento se hallase inscrito, conforme a lo dispuesto por los artículos 7 y 10 de la presente Ley, con anterioridad a la transmisión de la finca.

2.- Si la finca no se hallase inscrita en el Registro de la Propiedad, se aplicará lo dispuesto en el párrafo primero del artículo 1571 del Código Civil. Si el adquirente usare del derecho reconocido por el artículo citado, el arrendatario podrá exigir que se le deje

continuar durante tres meses, desde que el adquirente le notifique fehacientemente su propósito, durante los cuales deberá satisfacer la renta y demás cantidades que se devenguen al adquirente. Podrá exigir, además, al vendedor, que le indemnice los daños y perjuicios que se le causen.”

Es relevante señalar en este supuesto que el artículo 14 de la Ley de Arrendamientos Urbanos se está refiriendo a la venta voluntaria de la vivienda, mientras que el artículo 13 de la Ley de Arrendamientos Urbanos se está refiriendo a la enajenación forzosa como por ejemplo mediante una ejecución hipotecaria.

Todo ello nos lleva a preguntarnos, ¿qué conclusiones extraemos del párrafo primero del citado artículo 14 de la Ley de Arrendamientos Urbanos?

Si la vivienda está inscrita en el Registro de la Propiedad, el arrendamiento hay que respetarlo cuando el contrato arrendamiento se halle inscrito en el Registro de la Propiedad.

En estos casos el adquirente de la vivienda (nuevo dueño) se subroga en la posición del arrendador.

Por el contrario, si no se halla inscrito el contrato de arrendamiento en el Registro de la Propiedad y se enajena o vende la vivienda a un tercero, el contrato queda extinguido siempre que el nuevo propietario sea adquirente de buena fe (es decir que no tenga constancia del arrendamiento). En este supuesto el inquilino tendría que abandonar la vivienda aunque todavía no se haya cumplido la duración del contrato.

En estos casos no habrá ningún tipo de indemnización a favor del inquilino.

Una diferencia con los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados con anterioridad al 6 de junio de 2013 es que si el contrato es anterior a dicha fecha, el nuevo propietario que ha comprado la vivienda tiene que aceptar los 5 años mínimos de duración del contrato de arrendamiento.

En este mismo sentido, se hace necesario preguntarse, ¿Qué extraemos del párrafo segundo del artículo 14 de la Ley de Arrendamientos Urbanos?

Si la vivienda no está inscrita en el Registro de la Propiedad (supuesto poco probable), se aplicará lo dispuesto en el artículo 1571 del código Civil, que dice:

” El comprador de una finca arrendada tiene derecho a que termine el arriendo vigente al verificarse la venta, salvo pacto en contrario y lo dispuesto en la Ley Hipotecaria.”

Es decir, se declara el derecho preferente del adquirente frente al derecho de inquilino a seguir con el uso de la vivienda.

Lo único que permite la Ley es que el arrendatario pueda continuar hasta tres meses en la vivienda desde que el nuevo comprador le notifique que es el propietario y su deseo de que no continúe con el arrendamiento de la vivienda.

Si se produce la venta de la vivienda arrendada y el inquilino se tiene que marchar podrá pedir una indemnización al antiguo propietario (arrendador) si en el contrato se hubiese pactado dicha indemnización, en su defecto no cabrá el pago de cantidad alguna.

OBSERVACIÓN:

Si se vende una vivienda alquilada haciendo constar expresamente en el contrato de venta que el inmueble se encuentra arrendado así como el tiempo de duración que reste por cumplir del contrato, el adquirente se subroga en los derechos del arrendador pero no podrá resolver el contrato hasta que no finalice.

XIV. CONSEJOS

Si bien es cierto que el contrato de arrendamiento de vivienda puede realizarse tanto en escritura pública como de forma verbal, debido a la libertad de forma que tienen el arrendador y el arrendatario, es aconsejable celebrarlo en escritura pública para que el arrendatario goce de mayor seguridad jurídica.

En las normas de conservación del hogar y todos los materiales que en él se detallan o incluyen, hay que especificar el especial cuidado que debe de haber hacia la vivienda que se va a alquilar.

Se informará de que las reformas que se quieran hacer en dicha vivienda se deberán comunicar al propietario del inmueble.

También es muy recomendable incluir un máximo de personas que podrán habitar en la vivienda, ya que la mayoría de las veces y sobre todo en el caso de personas extranjeras suelen incluir más personas de las permitidas o posibles en el tamaño del hogar.

El precio de entrada por el arrendamiento suele ser de unos 2 o 3 meses del precio del alquiler que puede ser descontado en caso de cualquier desperfecto.

A continuación, señalaré algunos aspectos relevantes a tener en cuenta a la hora de la formalización del contrato de arrendamiento de fincas urbanas.

14.1 Es mejor que el contrato esté escrito, aunque no sea obligatorio.

El contrato de arrendamiento es plenamente válido aunque se celebre verbalmente. No obstante hay que desaconsejarlo completamente. El contrato debe formalizarse por escrito para garantizar la prueba de todo lo pactado. Es además necesario un período de reflexión con el borrador del contrato que pueda ser estudiado por el arrendatario (también por el arrendador; pensemos en los supuestos en que se recurre a la intermediación inmobiliaria por parte de una agencia o empresa o profesional del sector). No debe haber prisa para la entrega de señal o dinero a cuenta ni para la firma del contrato (por más que sepamos que en muchos lugares la fuerte demanda impulsa a los arrendatarios a firmar apresuradamente). Es imprescindible visitar el inmueble, preferentemente en distintos horarios para poder comprobar incluso vicios acústicos o molestias que puedan darse en horarios determinados.

14.2 Certificado de eficiencia energética y gastos.

Debe exigirse el Certificado de Eficiencia energética, que es obligatorio. Dará idea de los gastos habituales de la vivienda. Debe pedirse, si se van a abonar, certificación de los gastos de comunidad anuales, no solo mensuales para poder valorar el gasto que provocarán al inquilino. Si bien el arrendatario está obligado a dar de alta los suministros energéticos (agua, gas, luz, etc.) es útil solicitar facturas al propietario para cerciorarse de los gastos que habitualmente tendrá la vivienda. No es obligatorio para el arrendador pero es indudablemente una muestra de buena fe.

14.3 Como he señalado anteriormente, es muy importante asegurarse de que el arrendador es propietario de la vivienda. Si es usufructuario, a su muerte el contrato de extingue.

14.4 Debe indicarse y conviene adjuntar al contrato tanto un inventario de los muebles como fotografías a efectos de comprobar su estado (y si están) a la finalización del contrato. Mejor firmar los dos.

14.5 Inscripción en el registro de la propiedad.

Para que el contrato tenga eficacia frente a terceros que inscriban su derecho en el Registro de la Propiedad, debe estar inscrito. El coste en principio debe ser para el arrendatario.

XV. NUEVO REAL DECRETO-LEY 217/2018 DE 14 DE DICIEMBRE,
MEDIDAS URGENTES PARA MEJORAR EL ACCESO A LA VIVIENDA
Y FAVORECER EL ALQUILER ASEQUIBLE

El Consejo de Ministros ha aprobado un Real Decreto-Ley de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler que contempla un conjunto de medidas de carácter urgente para mejorar el acceso a la vivienda y favorecer el alquiler asequible. La nueva norma comprende modificaciones en cinco normas: la Ley de Arrendamientos Urbanos, la Ley sobre Propiedad Horizontal, la Ley de Enjuiciamiento Civil, el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales y el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

El Real Decreto-Ley ha venido precedido por las actuaciones realizadas por un Grupo de Trabajo interministerial constituido por acuerdo de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, y presidido por el secretario de Estado de Infraestructuras, Transporte y Vivienda, Pedro Saura, que ha venido trabajando para afrontar los problemas de la vivienda y, en particular, del mercado del alquiler, para hacer frente al incremento de los precios y la escasez de oferta a precios asequibles.

Las medidas que contempla el Real Decreto-Ley son las siguientes:

- Mejora de la regulación de los contratos de alquiler.
- Se modifica la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos (Ley de Arrendamientos Urbanos), introduciendo las siguientes modificaciones que afectan a los contratos del alquiler:
 1. Se amplía el plazo de prórroga obligatoria de los contratos de arrendamiento de vivienda de 3 a 5 años (o 7 años si el arrendador es persona jurídica). Es decir, aumenta el plazo legal mínimo en el que el inquilino puede permanecer en la vivienda arrendada.
 2. Se amplía el plazo de prórroga tácita de 1 a 3 años. Se trata del plazo temporal por el que se amplía el contrato una vez transcurrido el periodo de prórroga obligatoria, en el caso de que el arrendador o el arrendatario no manifiesten su voluntad de no renovarlo.
 3. Se limitan las garantías adicionales a la fianza, hasta un máximo de dos mensualidades, salvo que se trate de contratos de larga duración. De esta forma, se limita la carga

económica que en ocasiones genera al inquilino la firma de un nuevo contrato, a través de un aval o depósito bancario que se suma a la cuantía de la fianza.

4. Se facilita la adopción de acuerdos entre el propietario y el inquilino para la renovación o mejora de la vivienda en el transcurso de un mismo contrato de arrendamiento.

5. Se establece que los gastos de gestión inmobiliaria y formalización del contrato correrán a cargo del arrendador, cuando este sea persona jurídica (una sociedad o empresa), salvo aquellos gastos en los que se haya incurrido por iniciativa directa del arrendatario.

6. Se mejora y aclara la remisión de los contratos de alquiler turístico de vivienda a la normativa sectorial turística que resulte aplicable.

❖ **Medidas en favor de las comunidades de propietarios ante el fenómeno del alquiler turístico de viviendas.**

- Se modifica la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, para habilitar la posibilidad de que, por mayoría cualificada de tres quintas partes de los propietarios, en las comunidades de vecinos puedan adoptarse acuerdos que limiten o condicionen el ejercicio de la actividad del alquiler turístico de vivienda, para, de esta forma, favorecer la convivencia en los edificios de viviendas.
- Más protección a los hogares vulnerables y mayor seguridad jurídica en el procedimiento de desahucio de vivienda.
- A través de una modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, se reforma el procedimiento de desahucio de vivienda, para ofrecer más protección a los hogares vulnerables, mejorando la coordinación entre los órganos judiciales y los servicios sociales competentes y facilitar la adopción de medidas para atender los casos de las familias de menor capacidad económica, vulnerabilidad social o con mayores cargas familiares, a través del establecimiento de unos trámites y plazos que ofrecen mayor seguridad jurídica tanto a inquilinos como a propietarios.

❖ **Medidas fiscales en favor del alquiler de vivienda.**

- Se establece la exención del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados en la suscripción de contratos de arrendamiento de vivienda para uso estable y permanente, de manera que se reducen las cargas fiscales que conlleva el mercado del alquiler de vivienda habitual.
- Además, se modifica la regulación del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) contenida en el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, incorporando medidas que favorecen el mercado de alquiler de vivienda:
 1. Se elimina la obligación de repercutir el IBI al arrendatario en el alquiler social de vivienda por parte de Administraciones o entes públicos.
 2. Los Ayuntamientos con superávit podrán destinarlo a promover su parque de vivienda pública.
 3. Se habilita a los Ayuntamientos la posibilidad de establecer una bonificación de hasta el 95 por ciento en la cuota del IBI para las viviendas sujetas a alquiler a precio limitado.
 4. Se establecen las bases y garantías para la definición del concepto de inmueble de uso residencial desocupado con carácter permanente, para la aplicación por parte de los Ayuntamientos del recargo en el IBI establecido en el año 2002.

❖ **Medidas de fomento de la accesibilidad universal.**

Con objeto de estimular la realización de obras de adaptación o mejora de la accesibilidad, se modifica la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal para aumentar, en un plazo de tres años, al 10 por ciento el fondo de reserva de las comunidades de propietarios, y establecer la posibilidad de que se destine a la realización de obras en materia de accesibilidad, en un contexto demográfico, en el que cada vez hay más personas en situación de movilidad reducida que encuentran gravemente limitados sus derechos por la existencia de barreras físicas en sus edificios.

Asimismo, se establece la obligatoriedad de las obras de accesibilidad establecidas legalmente cuando las ayudas públicas a las que la comunidad pueda tener acceso alcancen el 75 por ciento del importe de las mismas.

❖ **Medidas de estímulo de la oferta y próximas iniciativas.**

La aprobación de este Real Decreto-Ley de medidas urgentes constituye el primer resultado del Grupo de Trabajo Interministerial en el que han participado representantes de ocho Departamentos Ministeriales (Fomento; Justicia; Hacienda; Economía y Empresa; Industria, Comercio y Turismo; Política Territorial y Función Pública; Sanidad, Consumo y Bienestar Social; y, Transición Ecológica) junto con el Departamento de Asuntos Económicos de Presidencia del Gobierno, con el objetivo de programar un amplio conjunto de medidas que de forma particular permita aumentar la oferta de viviendas de alquiler, y poner en marcha una reorientación de la política de vivienda a nivel estatal, aunque el desarrollo y la ejecución de la misma corresponda a las comunidades autónomas y a los ayuntamientos.

En este marco, en los próximos meses se impulsarán nuevas medidas que afronten desde una perspectiva a medio plazo, los aspectos estructurales que pueden incidir en un aumento de la oferta de vivienda en alquiler a precios asequibles y en el fomento de la actividad de los distintos operadores y agentes públicos y privados del sector.

De esta forma, se pueden destacar las siguientes iniciativas y líneas de actuación que tienen ya un avanzado grado de desarrollo y que servirán para completar la reforma integral en materia de vivienda:

1. Aprobación de un Real Decreto-Ley de medidas administrativas y procesales para reforzar la seguridad jurídica en el ámbito de la ordenación territorial y urbanística.
2. Tramitación de una Ley estatal de Vivienda que, garantizará el ejercicio del derecho constitucional a la vivienda en todo el Estado, configurándola como servicio público e impidiendo por Ley la enajenación del parque público de vivienda a fondos de inversión.

3. Favorecer la actividad de los promotores de vivienda social, posibilitando el destino de los remanentes de tesorería municipal a inversiones financieramente sostenibles, entre las que se incluya específicamente la construcción y rehabilitación de vivienda.

4. Plan 20.000 viviendas. A desarrollar a lo largo de un plazo de 4-6 años, estarán destinadas de forma indefinida al alquiler o a la cesión en uso con rentas y precio limitados, en aquellas localizaciones que cuenten con una demanda acreditada y en las que el precio del alquiler se ha incrementado considerablemente.

5. Medidas estructurales para favorecer la actividad y la oferta. En el propio Real Decreto-Ley se encomienda al Ministerio de Fomento la adopción de una serie de medidas para dinamizar la oferta de vivienda en alquiler. Se analizarán diferentes medidas específicas para agilizar los trámites de concesión de licencias y reducir la carga administrativa en la promoción inmobiliaria y la actividad de la construcción, evaluando cuestiones como la dotación de medios materiales y recursos humanos para asegurar la eficiencia de las oficinas responsables a nivel local, la racionalización de trámites, la administración o servicios electrónicos y la adecuación del marco normativo y legislativo.

Para el desarrollo de todas estas medidas se avanzará en materia de colaboración y cooperación por parte del Estado con las Administraciones territoriales que ejercen las competencias en estas materias: comunidades autónomas y ayuntamientos.

XVI. Conclusiones

A continuación se detallan unas sencillas recomendaciones extraídas del presente trabajo como conclusiones finales:

1. La ley que regula los arrendamientos de inmuebles urbanos para viviendas es la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos, la Ley Peruana no nos sirve.
2. Si se alquilan además espacios accesorios a la vivienda principal, como garajes o trasteros, también se aplican las mismas normas contenidas en esta Ley.
3. Existe libertad de pactos en el arrendamiento salvo ciertas cuestiones que son de obligado cumplimiento, no todo es negociable.
4. El arrendatario no puede ceder o subarrendar la vivienda sin consentimiento por escrito del arrendador.
5. La duración del contrato puede pactarse libremente con la condición de que la duración mínima sea de tres años. Si se pacta duración inferior se prorrogará automáticamente hasta alcanzar los tres años. Una vez llegado el plazo de tres años, sin ninguna de las partes comunica su voluntad de no renovar el mismo con antelación de 30 días se producirá una prórroga automática de un año de duración. En los contratos prorrogados siguen rigiendo las condiciones establecidas en el mismo.
6. Hay libertad de pacto para acordar la renta y la fecha de pago, si no se dice nada al respecto deberá ser abonada entre los días 1 al 7 de cada mes. La Ley no permite que se exija abono de más de una mensualidad por adelantado. Existe obligación del arrendador de emitir recibo por la renta, salvo que el pago se efectúe por medios que permitan acreditar el pago. Es recomendable detallar en el contrato que los pagos se harán en cuenta corriente, mediante transferencia o ingreso, y realizar los ingresos detallados e individualizados en caso de que existan varios conceptos (renta, suministro electricidad, comunidad de propietarios etc.), ya que las partes pueden acordar que el arrendatario se haga cargo del pago de determinados gastos de la vivienda, suministros, tributos, gastos de comunidad y otros. Es posible incluir pacto de actualización de renta, si no existe pacto se entenderá que no se actualizará, en este pacto deberá constar el mecanismo para

calcular el incremento, y solo podrá revisarse en la fecha en la que se cumpla cada anualidad de vigencia del contrato.

7. En caso de arrendamiento de vivienda no puede exigirse más de la renta equivalente a un mes de fianza, y solo se actualizará pasado el plazo de los tres primeros años de vigencia de contrato.

8. El arrendador es responsable de realizar las reparaciones para conservar la vivienda en buen estado, salvo aquellas que se deban al desgaste habitual por el uso de la misma.

9. Dispone el arrendatario de un derecho de adquisición preferente, pero cabe la posibilidad de pactar la renuncia del arrendatario a este derecho.

10. El incumplimiento de las condiciones y acuerdos pactados en el contrato permite a la parte que haya cumplido con sus obligaciones o bien exigir el cumplimiento o resolver el contrato.

11. Si se arrienda vivienda con mobiliario, además de hacerlo constar en el contrato, es muy recomendable añadir un anexo con el mobiliario detallado por estancia, que incluya muebles y electrodomésticos a los efectos de facilitar futuras reclamaciones.

12. Es obligatorio para el arrendador añadir el certificado energético de la vivienda al contrato, así lo dispone el art. 2 del Real Decreto, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios. No incluirlo supone infracción administrativa grave prevista en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, y la sanción correspondiente es multa entre 601 y 1000 euros.

13. Muy recomendable incluir datos precisos del domicilio del inmueble, datos registrales (puede que queramos registrar el arrendamiento en el Registro de la Propiedad) y título en virtud del cual el arrendador ha dispuesto de la vivienda. Puede parecer un exceso, pero pensemos en una vivienda de la que no comprobamos la titularidad y nos la está alquilando un heredero del titular, y que haya tomado posesión de ese inmueble sin

conocimiento ni consentimiento del resto de herederos, podría provocar ciertos inconvenientes.

En la realización de esta investigación y estudio acerca del contrato de arrendamiento, se puede decir que dicho contrato de arrendamiento juega un papel muy importante en nuestra sociedad. Hemos visto que el contrato de arrendamiento se define como aquel contrato por el cual una persona llamada arrendador pone a disposición del arrendatario temporalmente, en venta o alquiler, una vivienda. En este sentido el alquiler es un tipo de contrato consensual, ya que se trata de un contrato cuya validez no se requiere la observancia de una forma, sino únicamente el consentimiento de las partes, presentes, ausentes, y ya lo manifiestan de modo expreso o tácito.

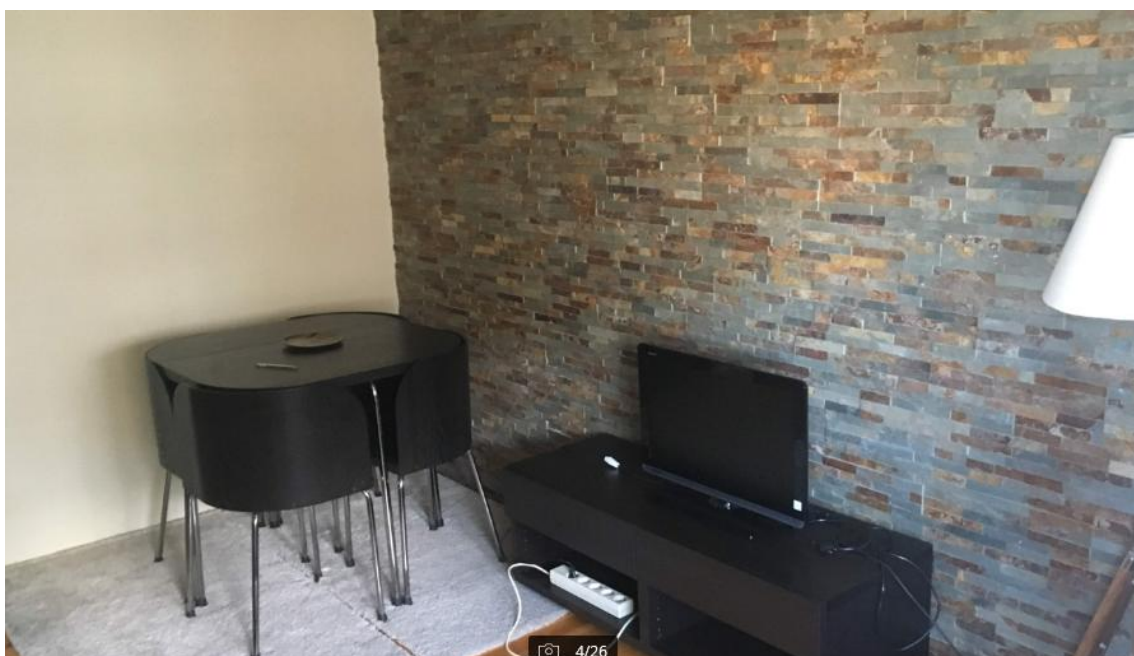
Es por tanto de gran ayuda saber cómo hacer un contrato de inquilinato, sus elementos constitutivos, y sobre todo saber cómo rescindir o terminar un contrato de inquilinato, de acuerdo a nuestra legislación.

Finalmente, queda la satisfacción de haber realizado un trabajo conciso que nos arrojó luz sobre la base teórica y la aclaración de varios aspectos prácticos relacionado con dicho tema.

XVII. ANEXOS

A. FOTOS DE LA CASA QUE SE VA A ALQUILAR

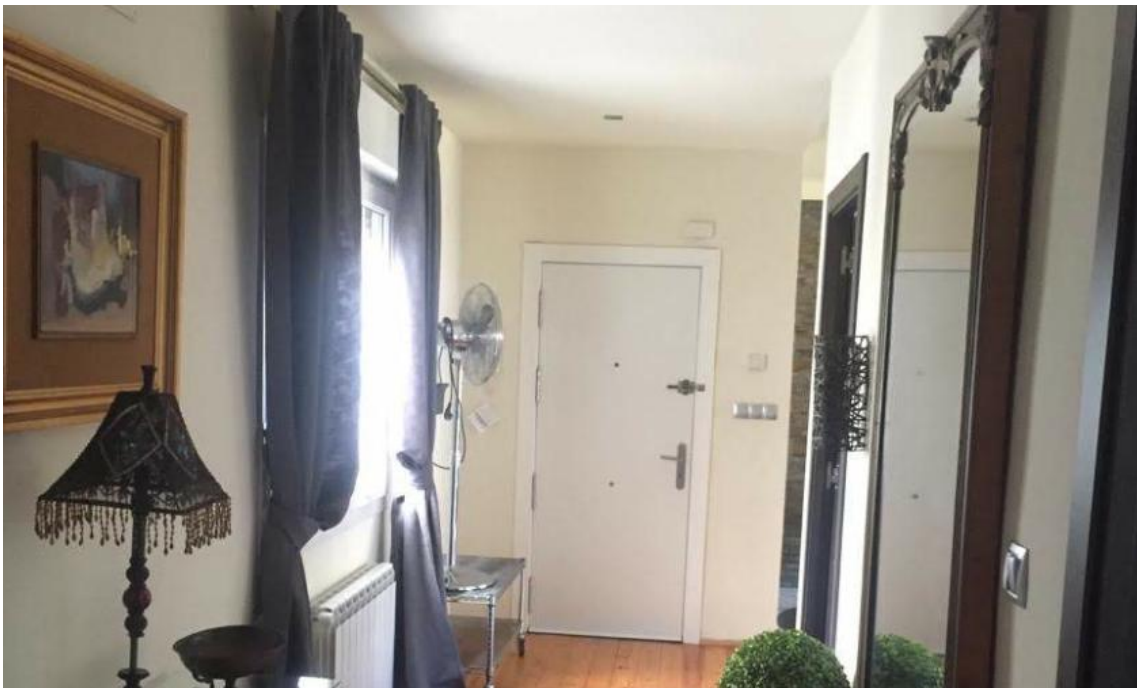
SALÓN







ENTRADA/RECIBIDOR



HABITACIÓN



COCINA



BAÑO



XVIII. DOCUMENTO DE FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

MODELO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

R E U N I D O S

De una parte:

Don [], mayor de edad, de nacionalidad [] con D.N.I. nº [], con domicilio en [] y cuya fotocopia del mismo queda incorporado como Anexo al final de este contrato.

Y de otra:

Don [], con D.N.I. nº [], con domicilio en []. Y cuya fotocopia del mismo queda incorporado como Anexo al final de este contrato.

INTERVIENEN

Don [] en su propio nombre y representación. En adelante se la denominará también como **ARRENDADORA**.

Don [] en su propio nombre y representación. En adelante se les denominará también como **ARRENDATARIO**.

Ambas partes en la calidad con la que actúan, se reconocen recíprocamente capacidad jurídica para contratar y obligarse y en especial para el otorgamiento del presente

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA, del que resultan los siguientes:

ANTECEDENTES

1°.- Que **LA ARRENDADORA**, es propietaria de la vivienda sita en [], calle [].

Ref. Catastral: []

N° Cédula de habitabilidad [] se adjunta fotocopia de la misma como anexo al final del presente contrato.

Certificado de eficiencia energética []. Se adjunta fotocopia del certificado como anexo al final del presente contrato.

2°.- Que **EL ARRENDATARIO**, está interesado en el alquiler de la vivienda descrita en el antecedente 1°, para su uso personal y vivienda habitual.

3°.- Y para formalizar lo que sobre el particular tienen convenido otorgan el presente contrato con sujeción a los siguientes,

P A C T O S

PRIMERO.- REGULACION.- El presente contrato se otorga conforme a lo establecido en la Ley 29/1994 de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, adaptada por la Ley 4/2013 de 5 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, y por lo pactado en el presente contrato.

Con carácter supletorio es de aplicación lo dispuesto al efecto por el Código Civil.

SEGUNDO.- OBJETO.- El objeto del arriendo del presente contrato lo constituye el piso-vivienda sita en [], vacío de muebles y se destina exclusivamente a vivienda del arrendatario y para la permanente ocupación de él. Se adjuntan fotografías de la vivienda a los efectos de dejar constancia del estado del inmueble en el momento del arriendo, como Anexo al presente contrato.

Si entrare a convivir con el arrendatario una tercera persona ajena del ámbito familiar directo en primer grado, lo deberá comunicar por escrito a la propiedad.

TERCERO.- DURACION.- El plazo de duración del presente contrato se establece por un período de un año. Llegado el vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de tres años, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas su voluntad de no renovarlo.

El período de tiempo mínimo de arrendamiento se establece en seis meses. En caso de desistimiento del contrato por parte del arrendatario antes de que se hubiera cumplido un año, dará lugar a una indemnización equivalente a la parte proporcional de la renta de un mes con relación a los meses que falten por cumplir de un año.

CUARTO.- PRÓRROGA.- Llegado el plazo máximo de tres años pactados, sin denuncia del arrendador o arrendatario con un plazo mínimo de treinta (30) días, el contrato se prorrogará por plazos anuales.

Las partes con treinta días de antelación a la fecha de finalización de cada prórroga podrán denunciar la terminación del contrato notificando de forma fehaciente y por escrito a la otra parte el desistimiento del mismo. El incumplimiento de dicho plazo se sancionará con la no devolución de un mes de fianza. El período de tiempo mínimo de arrendamiento se establece en UN AÑO.

QUINTO.- RENTA Y ACTUALIZACION.- La renta inicial pactada es de [] (0,00) EUROS MENSUALES durante el primer año de vigencia del contrato. Los gastos de comunidad están incluidos en la renta.

Las partes contratantes convienen que la renta total que en cada momento satisfaga el arrendatario, se incrementará cada año en la fecha que se cumpla cada año de vigencia del contrato y en caso de prórroga por tácita reconducción y al término de cada una de ellas mediante la aplicación íntegra del Índice Nacional General de Precios al Consumo fijado por el Instituto Nacional de Estadística u organismo que lo sustituya. La revisión se efectuará por años naturales, repercutiendo en el recibo emitido al mes siguiente de la publicación del IPC los atrasos habidos desde el mes de enero del año en curso, o, en su caso desde el mes de la firma del contrato.

El arrendador deberá comunicar al arrendatario la actualización de la renta anual conforme al I.P.C. acompañando Certificación del Instituto Nacional de estadística acreditativa de la variación en dicho índice.

SEXTO.- FORMA DE PAGO.- El pago de la renta se verificará por adelantado, dentro de los tres primeros días de cada mes, mediante recibo domiciliado con cargo en la cuenta corriente del Banco o entidad financiera que señale el arrendatario al efecto y quedando, en éste caso, el arrendador eximido de la obligación de entregar recibo al arrendatario.

Serán por cuenta exclusiva del Arrendatario los costes, gastos, y comisiones bancarias producidas como consecuencia, si fuere el caso, del impago/(s) de la(s) correspondiente/(s) mensualidad /(es), así como el interés de demora equivalente en cada momento al legalmente establecido.

En este sentido el ARRENDATARIO hace constar que la cuenta corriente a que hace referencia el primer párrafo del presente PACTO es la siguiente:

[]

SÉPTIMO.-IMPUESTOS.- El pago del Impuesto de Bienes Inmuebles se halla incluido en la renta reflejada en el pacto quinto. No obstante los aumentos que se

produzcan en dicho impuesto o en el/los impuestos que lo sustituyan, y a los aumentos que se produzcan en cualquier otro impuesto, arbitrio o tasa del Estado, Comunidad Autónoma, Provincia o municipio sobre o que grave la finca serán repercutidos al arrendatario en la proporción que se aumenten.

OCTAVO.- OBLIGACIONES DE LA PARTE ARRENDATARIA.- La parte arrendataria en su calidad de inquilino de la vivienda arrendada asume expresamente las siguientes obligaciones:

- a) El pago de la renta, aumentos e incrementos legales, por adelantado dentro de los tres primeros días de cada mes, mediante domiciliación bancaria.
- b) A destinar el inmueble arrendado a la vivienda habitual y permanente del arrendatario y sus familiares, y a comunicar por escrito a la propiedad si entrare a convivir con el arrendatario una tercera persona ajena del ámbito familiar directo.
- c) Comunicar a la propiedad o al Administrador de Fincas, en el plazo de veinticuatro horas, cualquier incidencia o desperfecto hallado en el interior de la vivienda.
- d) A observar en todo momento las disposiciones legales vigentes.
- e) A permitir el acceso en la vivienda a la propiedad, su Administrador, y a los operarios o industriales mandados por cualquiera de ambos, para la realización, inspección y comprobación de cualquier clase de obras o reparaciones que afecten al inmueble.
- f) A cumplir en todo momento las Normas Estatutarias Reglamentarias y los acuerdos de la Comunidad de Propietarios tenga establecidas o establezcan, en orden a la utilización de los servicios, elementos comunes y buen régimen de convivencia. A

estos efectos no se permite la entrada de animales en el inmueble.

- g) A sufragar las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda, así como el deterioro de cuya reparación se trate, sea imputable al arrendatario.

NOVENO.- OBLIGACIONES DE LA ARRENDADORA.-

La parte arrendadora está obligada a:

- La devolución de la fianza a la parte arrendataria, según lo estipulado en el pacto decimocuarto.
- A comunicar al arrendatario la actualización de la renta anual conforme al I.P.C., acompañando Certificación del Instituto Nacional de Estadística acreditativa de la variación del citado Índice.
- A la reparación y/o sustitución de los servicios comunes que dejaren de funcionar.

DÉCIMO.- CAUSAS DE TERMINACIÓN DEL ARRIENDO.- Serán causas de terminación del presente contrato de arrendamiento de vivienda, además de las legalmente establecidas y de las previstas en este contrato, las que expresamente se mencionan a continuación:

- a) La falta de pago de una mensualidad, así como de las cantidades que, según contrato, corresponda satisfacer a la parte arrendataria.
- b) La falta de pago del importe de la fianza o de su actualización.

- c) Cuando en la vivienda arrendada no se destine al uso establecido en el objeto de este contrato, y que es la vivienda habitual y permanente del arrendatario.
- d) El incumplimiento por ambas partes de las obligaciones que se asumen en este contrato, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.124 del Código Civil, y en especial el incumplimiento por parte de la parte arrendataria de cualquiera de las obligaciones asumidas en el pacto Octavo del presente contrato.
- e) La realización de daños causados dolosamente en la vivienda o de obras no consentidas por el arrendador cuando el consentimiento de éste sea necesario.
- f) Cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
- g) La necesidad del ARRENDADOR de ocupar la vivienda arrendada a partir del primer año de celebración del contrato, para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial (art. 9.3 Ley arrendamientos Urbanos). Dicha comunicación deberá hacerse con al menos dos meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar y el arrendatario estará obligado a entregar la finca arrendada en dicho plazo si las partes no llegan a un acuerdo distinto.
- h) El incumplimiento por parte del arrendatario de la realización de las obras en los términos y condiciones pactadas, en caso de haberse pactado entre las partes el reemplazo total o parcial de la obligación del pago de la renta por el compromiso del arrendatario de reformar o rehabilitar el inmueble. A este respecto será de aplicación lo dispuesto en el artículo 23.2 de la Ley de arrendamientos urbanos.

DECIMOPRIMERO.- OBRAS.- El arrendatario no podrá practicar obras de clase alguna en la vivienda sin previo permiso concedido por escrito por el arrendador.

En todo caso, las obras así autorizadas serán de cargo y cuenta del arrendatario y quedarán en beneficio de la finca, sin derecho a indemnización o reclamación en momento alguno. El permiso municipal será también de cuenta y cargo del arrendatario, así como la dirección técnica o facultativa en su caso, obligándose a reponer los daños causados y a reponer a su costa el estado original de la vivienda.

Queda expresamente prohibido realizar obras en las fachadas exteriores del edificio, variar la pintura, o instalar elementos que modifiquen su estado y configuración arquitectónica.

El incumplimiento por parte del arrendatario de las obligaciones derivadas en este pacto Decimoprimeros dará lugar a la resolución del presente contrato de forma inmediata.

DECIMOSEGUNDO.- CONSERVACIÓN.- El arrendatario declara conocer las características y estado de conservación de la finca y aceptarlas expresamente y se obliga a conservarla en perfecto estado para el uso al que se destina, compuesta de puertas, cerraduras, cristales, instalaciones de toda clase, y en igual estado y a plena satisfacción de la propiedad tendrá que devolverlo cuando finalice el contrato. En este sentido son de cuenta y cargo del arrendatario los gastos ocasionados por los desperfectos que se produzcan, ya sean cristales, cerraduras y demás útiles y utensilios de las instalaciones y su adecuado entretenimiento, como también la conservación, reparación y sustitución de persianas, en caso de existir tales utensilios e instalaciones.

Son de cuenta y cargo del arrendatario los gastos ocasionados por todos los desperfectos que se produzcan en la vivienda arrendada como consecuencia del uso de la misma.

DECIMOTERCERO.- SUMINISTROS.- La adquisición, conservación, reparación o sustitución de los contadores de suministros y el importe del consumo, son de cuenta y cargo exclusivo del arrendatario. El inmueble se alquila en el estado actual de las

acometidas generales y ramales o líneas existentes correspondientes al mismo, para los suministros de los que está dotado el inmueble. El arrendatario podrá concertar con las respectivas compañías suministradoras todos o algunos de los suministros de que está dotado el inmueble, con total indemnidad de la propiedad y del administrador. Si se hubiere de efectuar alguna modificación, en las instalaciones particulares del inmueble arrendado, su costo será íntegramente a cargo del arrendatario, caso de que le interese y desee continuar con el suministro de que se trata, pero previamente deberá someter a la propiedad, para su aprobación, el informe y proyecto de las variaciones que en cada caso deban realizarse, exigidas por la respectiva compañía suministradora.

Queda exenta la propiedad de toda responsabilidad por la falta de cualquier suministro.

En caso de que el ARRENDATARIO diera de baja alguna de los suministros de agua o electricidad, una vez finalizado el contrato, se penalizará con 400 euros.

DECIMOCUARTO.- FIANZA.- El arrendatario entrega en este acto de conformidad con el artículo 36 de la L.A.U. una mensualidad de la renta en concepto de FIANZA por importe de [] (0,00) EUROS que responderán del pago de alquiler, de los perjuicios por incumplimiento de las obligaciones contractuales, de la penalización del pacto tercero y/o del total importe de los daños ocasionados en el inmueble hasta donde alcance. La fianza se devolverá al arrendatario previa comprobación del estado de la vivienda al finalizar el contrato y en ningún caso podrá aplicarse por el arrendatario a mensualidades de renta no abonadas cuya obligación de pago el mismo ha asumido.

DECIMOQUINTO.- PROHIBICIÓN DEL SUBARRIENDO.- Queda expresamente prohibida la cesión del contrato y/o el subarriendo parcial y/o total de la vivienda arrendada.

El incumplimiento por parte del arrendatario de esta prohibición dará lugar a la resolución del presente contrato de forma inmediata.

DECIMOSEXTO.- RENUNCIA DEL DERECHO DE ADQUISICION

PREFERENTE.- El arrendatario hace expresa renuncia a los derechos de tanteo y retracto recogidos en el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. A estos efectos, el arrendador deberá comunicar al arrendatario su intención de vender la vivienda con una antelación mínima de treinta días a la fecha de formalización del contrato de compraventa.

DECIMOSÉPTIMO.-RENUNCIA A LA SUBROGACION.-

De conformidad con el artículo 16.4 de la Ley de Arrendamientos Urbanos no existirá derecho de subrogación en caso de fallecimiento del arrendatario.

DECIMOOCTAVO.- JURISDICCION.-

Las partes se someten a los Juzgados y Tribunales de Barcelona y los superiores que le correspondan.

DECIMONOVENO.- NOTIFICACIONES.-

A efectos de recibir cualquier notificación vinculada con los derechos y obligaciones reconocidos en este contrato se designa la dirección que consta en el encabezamiento del contrato para el arrendador, y el de la vivienda que es objeto de arrendamiento para el arrendatario.

Asimismo, y a fin de facilitar las comunicaciones entre las partes se designan las siguientes direcciones de correo electrónico, siempre que se garantice la autenticidad de la comunicación y de su contenido y quede constancia fehaciente de la emisión y recepción íntegras y del momento en que se hicieron.

Por el arrendatario: []

Por el arrendador: []

VIGÉSIMO.- ACEPTACIÓN.-

Las partes aceptan el presente contrato así como sus correspondientes anexos y sus efectos jurídicos y se comprometen a su cumplimiento de buena fe.

En [] a [] de [] de []

EL ARRENDADOR

Don []

EL ARRENDATARIO

Don []

Relación de Anexos:

Anexo nº 1 – Documento identificativo del arrendatario y del arrendador.

Anexo nº2 – Cédula de habitabilidad

Anexo nº3.- Certificado de eficiencia energética

Anexo nº4.- Justificantes acreditativos de la solvencia del arrendatario.

Anexo nº5.- Fotografías de la vivienda.

XIX. INVENTARIO DE LA VIVIENDA ARRENDADA

INVENTARIO QUE ACOMPAÑA AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

De la vivienda sita en Zaragoza, calleGran vía núm. ...29.... piso ...4º..., letra ...A..., firmado el ...12 .de ...Marzo.... de 2019...., entre D/Dña. ...Zuzic Alcázar, Vianney....., como arrendador y D/Dña.Elorza Royo, Alejandro....., como arrendatario.

EN LA COCINA HAY:

5 sartenes

3 cacerolas

1 olla a presión

2 cazos

1 frigorífico marca Bosh

1 calentador de agua caliente marca Balay

1 freidora

1 cocina de gas butano

EN EL SALÓN-COMEDOR HAY:

2 butacas

1 sofá-cama

1 mesa

6 sillas

1 mesa baja

1 mueble bar-biblioteca

1 televisor marca LG.

EN EL DORMITORIO PRINCIPAL HAY:

1 cama de matrimonio

2 mesillas de noche

1 armario de tres cuerpos

1 sillón

2 sillas

1 cómoda con espejo

Y en prueba de conformidad, firman el presente a un solo efecto en el lugar y fecha del contrato anexo.

Firma del arrendador

Zuzic Alcázar, Vianney

Firma del arrendatario

Elorza Royo, Alejandro

XI. BIBLIOGRAFÍA UTILIZADA

1. MARTÍNEZ MARTÍNEZ, M. *El acceso a la vivienda de los consumidores en Aragón, SITUACIÓN Y ANÁLISIS JURÍDICO, CAPÍTULO III.*
2. VÁZQUEZ PARIENTE, J., *Derecho Civil, OBLIGACIONES Y CONTRATOS, RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL, tomo 2º, editorial Jorge Vázquez Pariente, Barcelona, 2015, páginas 100-120.*