

NORMATIVA ESPAÑOLA SOBRE ARRENDAMIENTOS URBANOS

I.- Introducción:

En España, tanto los arrendamientos de vivienda como de locales de negocio se rigen en nuestro ordenamiento jurídico por la *Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos*, exceptuándose aquellos que se encontraran en vigor con anterioridad a esta norma.

Con carácter general, podemos señalar que esta ley establece un régimen imperativo para los arrendamientos de vivienda que no puede ser modificado por la voluntad de las partes. Para los arrendamientos de locales de negocio la regla general sería la contraria, es decir, salvo en determinadas cuestiones puntuales en los que la ley es imperativa, los pactos que alcancen las partes prevalecen sobre el texto de la norma.

II.- Arrendamientos de vivienda:

No se podrá pactar ninguna cláusula en el contrato que contravenga lo estipulado en la ley salvo que la misma lo permita expresamente.

El plazo de duración del arrendamiento se podrá pactar por las partes siempre que no sea inferior a 5 años. En el supuesto de que la duración pactada sea inferior a 5 años, a la fecha de finalización del contrato éste se prorrogará de forma obligatoria por periodos de un año hasta que se alcance una duración de 5 años, siempre y cuando el arrendatario no manifieste su voluntad de no renovarlo con 30 días de antelación al vencimiento del contrato. Por otro lado si no se pactara duración del contrato se entenderá que es por un año con sus respectivas prórrogas obligatorias.

Trascurridos los cinco años el contrato podrá ser renovado por periodos anuales hasta un máximo de tres, en el caso de que ninguna de las partes expresara lo contrario.

Finalmente, no debemos olvidar que no caben prórrogas obligatorias cuando se haya hecho constar en el contrato la necesidad del arrendatario de ocupar la vivienda antes de que transcurran 5 años por necesitarla como vivienda permanente:

- Para sí mismo.
- Para familiares de primer grado de consanguinidad o por adopción (es decir, para padres e hijos, tanto si son naturales como adoptados).

- Para el cónyuge en los supuestos de Sentencia Firme de Divorcio o cuando se declare la nulidad del matrimonio.

Cuando se perfecciona un contrato de arrendamiento el arrendador deberá exigir una fianza en metálico de una cantidad equivalente a una mensualidad de renta, si bien en la práctica muchas veces se exigen fianzas superiores. La fianza deberá ser restituida, por parte del arrendador al arrendatario, al finalizar el arrendamiento. En el caso de que el arrendador no restituyera dicha fianza, este deberá pagar intereses de demora (interés legal del dinero) una vez que haya transcurrido un mes desde que debería haberla devuelto.

Las controversias que surjan a raíz del arrendamiento serán conocidas por el Juez de primera instancia del lugar que se halle la finca sin que sean válidas las cláusulas de sumisión expresa o la sumisión tácita.

No cabrá cesión del contrato sin el consentimiento expreso del arrendador.

En cuanto a la renta, ésta se pactará libremente por las partes. Salvo que se pacte lo contrario, la renta será mensual y se deberá hacer constar el pago mediante un elemento acreditativo de este. El arrendador nunca podrá exigir más de un mes de renta por adelantado.

Durante los cinco primeros años del contrato la renta solo podrá ser actualizada de acuerdo con el Índice de Precios al Consumo (IPC). A partir de esa fecha se puede acordar las subidas en el precio de la renta por las partes.

Con respecto a la realización de obras, la regulación de las mismas depende del tipo de obras del que se trate:

- Conservación de la vivienda. El arrendador deberá realizar todas las reparaciones necesarias para que la vivienda pueda habitarse, salvo que los daños sean imputables al arrendatario.
- Obras de mejora. El arrendatario tiene que soportar dichas obras sino pudiesen ser hechas a la finalización del contrato, aunque tendrá derecho a una reducción en la renta y a una indemnización por los daños que puedan causarle. Además, en el caso de que las obras afecten a la habitabilidad de la vivienda tendrá derecho a rescindir el contrato.
- Obras del arrendatario. Éstas deberán tener el consentimiento por escrito del arrendador. En caso contrario, éste podrá exigir a la finalización del contrato que se realicen todas las obras necesarias para dejar la vivienda en el mismo estado inicial.

- En el caso de que se ejecuten obras de conservación u obras acordadas por una autoridad competente que hagan la vivienda inhabitable, el arrendatario tendrá derecho a suspender el contrato hasta que sea habitable sin tener que pagar la renta, o si no podrá resolver el contrato sin tener que pagar ninguna indemnización al arrendador.

El arrendatario tiene un derecho de adquisición preferente sobre la vivienda que puede ejercitar en un plazo de 30 días naturales desde que se le notifique la intención de venta de la vivienda y el precio. Este derecho es irrenunciable salvo en casos de contratos de duración pactada de más de cinco años.

En el caso de que se produjese alguno de los siguientes incumplimientos por parte del arrendatario, el arrendador tendrá derecho a resolver el contrato:

- Falta de pago de la renta, o de cualquier otra cantidad asumida por el arrendatario.
- Impago de la fianza o su actualización.
- Subarriendo o cesión sin consentimientos.
- Realización de daños dolosos en la finca, o por la realización de obras sin consentimiento.
- Cuando se produzcan en la vivienda actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
- Cuando una vivienda destinada a ser de forma primordial vivienda habitual del arrendatario deje de serlo.

Y el arrendatario podrá resolver cuando concurra alguno de estos supuestos:

- Si el arrendador no realiza las reparaciones para la conservación de la vivienda.
- Por una perturbación de hecho o de derecho que realice el arrendador en la utilización de la vivienda.

Sin perjuicio de todo esto también se acabará el arrendamiento cuando el arrendador pierda la finca por causas no imputables a él, o por declaración firme de ruina por la autoridad competente.

III.- Arrendamientos de local de negocio:

Como ya hemos dicho antes, los arrendamientos de locales (también conocidos y regulados en España como arrendamientos para uso distinto de la vivienda) se regirán primordialmente por la voluntad de las partes y, en su defecto, por el Título III de la Ley de Arrendamientos Urbanos y por último por el Código Civil.

Las únicas cuestiones que son imperativas en los arrendamientos de locales (y en los que no puede prevalecer por tanto la voluntad de las partes), son las relativas a la necesidad de prestar el arrendatario una fianza equivalente a dos mensualidades, la obligatoriedad de formalizar el contrato por escrito si alguna de las partes lo exige, y las cuestiones procesales.

En cuanto al Título III de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que rige los arrendamientos de locales de negocio si las partes no han pactado nada al respecto, el mismo establece:

En los aspectos de conservación, mejora y obras del arrendatario, se aplicará el régimen explicado anteriormente a este respecto para los arrendamientos de vivienda, el cual se aplicará también en relación con la subida de la renta por las obras realizadas.

A su vez el derecho de adquisición preferente que tiene el arrendatario en este tipo de arrendamientos de locales será análogo a lo establecido para el alquiler de viviendas de particulares.

Si se produce una venta del inmueble arrendado, el comprador se subrogará en las obligaciones y derechos del anterior arrendador, salvo en los supuestos de buena fe registral de la Ley Hipotecaria.

Si el arrendatario ejerciera una actividad empresarial o profesional en la finca, este podrá subarrendarla o cederla sin el consentimiento del arrendador. No obstante, el arrendador tiene en estos casos derecho a subir la renta un 10% si es un subarrendamiento parcial o un 20% si es una cesión del arrendamiento o un subarriendo total de la finca. En el caso de fusión, transformación o escisión del arrendatario (si es una empresa) no se computará como cesión, pero el arrendador tendrá derecho a subir la renta.

En caso de fallecimiento del arrendatario, cuando en el local se ejerza una actividad empresarial o profesional, el heredero o legatario que continúe el ejercicio de la actividad, podrá subrogarse en los derechos y obligaciones del arrendatario hasta la extinción del contrato.

Cuando se haya extinguido el contrato de arrendamiento por haberse cumplido el plazo de este, y siempre que el arrendatario haya ejercido una actividad comercial en la finca durante los cinco años anteriores, este tendrá derecho a una indemnización por parte del arrendador, siempre y cuando el arrendatario haya manifestado con cuatro meses de antelación, su voluntad de renovar el arrendamiento por un periodo no inferior de cinco años y por una renta de mercado.