PRÁCTICA JURÍDICA

Cristina Fernández Gil

GUÍA PRÁCTICA SOBRE EL ALQUILER DE VIVIENDAS Y LOCALES

Con ejemplos prácticos y modelos de contrato



TERCERA EDICIÓN

Incluye material complementario (modelos y formularios)

tecnos

CÓMO ACCEDER AL MATERIAL COMPLEMENTARIO

Visita el sitio web https://guiapracticaalquiler.tecnos.es/

Cumplimenta el formulario *online* junto con el ticket de compra de este libro (fotografía o documento escaneado) y en las siguientes 72 horas, previa comprobación de la autenticidad de la compra, recibirás en el *e-mail* que nos hayas proporcionado el material complementario que acompaña a la edición.

GUÍA PRÁCTICA
SOBRE EL ALQUILER
DE VIVIENDAS Y LOCALES

CRISTINA FERNÁNDEZ GIL
(Magistrada-Juez)

GUÍA PRÁCTICA SOBRE EL ALQUILER DE VIVIENDAS Y LOCALES

CON EJEMPLOS PRÁCTICOS Y MODELOS DE CONTRATO

TERCERA EDICIÓN

tecnos

Diseño de cubierta:
Anaí Miguel

Primera edición digital: 2024

Reservados todos los derechos. El contenido de esta obra está protegido por la Ley, que establece penas de prisión y/o multas, además de las correspondientes indemnizaciones por daños y perjuicios, para quienes reprodujeren, plagiaren, distribuyeren o comunicaren públicamente, en todo o en parte, una obra literaria, artística o científica, o su transformación, interpretación o ejecución artística fijada en cualquier tipo de soporte o comunicada a través de cualquier medio, sin la preceptiva autorización.

© Cristina Fernández Gil, 2024
© EDITORIAL TECNOS (GRUPO ANAYA, S. A.), 2024
Valentín Beato, 21 - 28037 Madrid

Edición electrónica sobre la 3.ª edición impresa
ISBN: 978-84-309-9012-2

ÍNDICE

Introducción a la Tercera Edición ..... *Pág.* 15
Introducción a la Segunda Edición 18
Introducción a la Primera Edición 20

PRIMERA PARTE
ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

1. CONSIDERACIÓN COMO CONSUMIDOR DEL INQUILINO. OFERTA DE VIVIENDA EN ALQUILER. FORMA DEL CONTRATO 27
2. IMPUESTOS QUE GRAVAN LA OPERACIÓN 30
3. PARTES DEL CONTRATO 30
4. OBJETO DEL CONTRATO 32
5. RÉGIMEN APLICABLE 38
6. USO Y DESTINO DE LA VIVIENDA 39
7. CESIÓN Y SUBARRIENDO 43
8. DURACIÓN DEL CONTRATO 52
   - 8.1. Plazo mínimo: prórrogas obligatorias para el arrendador 53
     - *a*) Cómputo del año 55
     - *b*) Manifestación del arrendatario de su voluntad de no prorrogar 55
     - *c*) Modificación de las previsiones legales en el contrato 56
     - *d*) Excepción a la prórroga por necesidad del arrendador 57
   - 8.2. Prórroga tras el transcurso del plazo mínimo obligatorio para el arrendador 63
   - 8.3. Tácita reconducción 66
   - 8.4. Contratos en que se pacta una duración igual o superior a cinco, tres o siete años 70
   - 8.5. Prórrogas extraordinarias en los contratos de arrendamiento 71
   - 8.6. Contratos de duración indefinida o indeterminada o en que se ha omitido el plazo de duración 74
   - 8.7. Extinción del contrato por el arrendatario antes del período pacto: desistimiento 75
     - *a*) Desistimiento del contrato una vez han transcurrido seis meses desde su inicio 75
     - *b*) Desistimiento del contrato antes de que hayan transcurrido seis meses desde su inicio 78
   - 8.8. Duración del contrato cuando se transmite a un tercero la vivienda arrendada 80
     - *a*) La finca está hipotecada y sale a subasta, siéndole adjudicada a un tercero 81
     - *b*) El arrendador vende la vivienda arrendada a un tercero 83

8.9. DURACIÓN DEL CONTRATO CUANDO SE HA ARRENDADO POR QUIEN NO ES PROPIETARIO 87
a) El contrato se celebra por persona que tiene derecho a ello, pero este derecho se extingue 87
b) El contrato se celebra por persona que finge ser propietario 87
8.10. DURACIÓN DEL CONTRATO CUANDO FALLECE EL ARRENDATARIO 88
8.11. DURACIÓN DEL CONTRATO EN CASO DE CRISIS MATRIMONIAL O DE LA PAREJA DE HECHO 92
a) El cónyuge arrendatario decide no renovar el contrato 92
b) El cónyuge arrendatario abandona la vivienda arrendada 94
9. RENTA 96
9.1. LUGAR DE PAGO 97
9.2. TIEMPO EN QUE HA DE EFECTUARSE EL PAGO 98
9.3. FORMA DE PAGO 100
9.4. PERSONA QUE HA DE HACER EL PAGO 103
9.5. PERSONA A QUIEN SE DEBE HACER EL PAGO 104
9.6. CUANTÍA DE LA RENTA. LÍMITES 104
9.7. ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA. LÍMITES 108
9.8. CONSECUENCIAS DEL IMPAGO 120
10. OBRAS 124
10.1. OBRAS DE CONSERVACIÓN 125
10.2. OBRAS DE MEJORA 136
10.3. OBRAS DE ADAPTACIÓN A PERSONAS CON DISCAPACIDAD 142
10.4. OBRAS REALIZADAS POR EL ARRENDATARIO 144
11. DAÑOS 149
12. GASTOS, SERVICIOS, TRIBUTOS 154
13. TANTEO Y RETRACTO 165
13.1. TANTEO 165
13.2. RETRACTO 168
13.3. EXCLUSIONES DEL DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE 169
14. FIANZA 170
15. GARANTÍAS COMPLEMENTARIAS 178
15.1. AVAL 179
a) Aval personal 179
b) Aval bancario 183
15.2. SEGURO 184
16. CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA 187
17. INSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO 188
18. INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO 189
19. JURISDICCIÓN Y ARBITRAJE 190
20. NOTIFICACIONES 191
21. GRAN TENEDOR. ESPECIALIDADES 192
22. ARRENDATARIO VULNERABLE ECONÓMICA Y SOCIALMENTE. MEDIDAS DE PROTECCIÓN 194
22.1. ARRENDATARIO VULNERABLE ECONÓMICA Y SOCIALMENTE. DEFINICIÓN 194
22.2. DURACIÓN DEL CONTRATO 196
22.3. ESPECIALIDADES DESAHUCIO. SUSPENSIÓN PROCESO DE DESAHUCIO O LANZAMIENTO. REFORMA LEC 198

22.4. Suspensión procedimiento de desahucio o lanzamiento por aplicación del Real Decreto-ley 8/2023, de 27 de diciembre, hasta el 31 de diciembre de 2024 199
22.5. Ayudas 201
Modelo de contrato de arrendamiento de vivienda 203

SEGUNDA PARTE

ARRENDAMIENTO DE USO DISTINTO DE VIVIENDA

1. FORMA DEL CONTRATO. IMPUESTOS QUE GRAVAN LA OPERACIÓN 215
2. PARTES DEL CONTRATO 215
3. OBJETO DEL CONTRATO 216
4. RÉGIMEN APLICABLE 220
5. USO Y DESTINO DEL INMUEBLE 221
6. CESIÓN Y SUBARRIENDO 227
7. DURACIÓN DEL CONTRATO 239
7.1. Contratos en que se pacta una duración determinada 239
7.2. Contratos de duración indefinida o indeterminada, o en que se ha omitido el plazo de duración 245
a) Contrato de duración indefinida 245
b) Contrato de duración indeterminada o en el que se omite la mención de la duración 246
7.3. Extinción del contrato por el arrendatario antes del período pactado 246
a) En el contrato de arrendamiento se admite la posibilidad de desistimiento 246
b) En el contrato de arrendamiento se prohíbe el desistimiento anticipado 248
c) En el contrato nada se prevé 249
7.4. Duración del contrato cuando se transmite a un tercero el local arrendado y en el caso de ejecución forzosa 249
7.5. Duración del contrato cuando se ha arrendado por quien no es propietario 251
7.6. Duración del contrato cuando fallece el arrendatario 251
8. RENTA 253
9. OBRAS 261
9.1. Obras de adecuación del local 262
9.2. Obras de conservación 264
9.3. Obras de mejora 266
9.4. Obras de adaptación a discapacitados 268
9.5. Obras realizadas por el arrendatario 268
10. DAÑOS 270
11. GASTOS, SERVICIOS, TRIBUTOS 273
12. TANTEO Y RETRACTO 277
13. FIANZA 278
14. GARANTÍAS COMPLEMENTARIAS 278
15. CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA 280
16. INSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO 281
17. INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO 281

18. JURISDICCIÓN Y ARBITRAJE 282
19. NOTIFICACIONES 282
MODELO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE USO DISTINTO DE VIVIENDA 283
20. ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA DE TEMPORADA 293
MODELO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE TEMPORADA 300

TERCERA PARTE

CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO ANTERIORES AL 1 DE ENERO DE 1995

1. ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA 311
1.1. DURACIÓN DEL CONTRATO 311
1.1.1. Subrogación por fallecimiento 312
1.1.1.1. *Contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985* 312
1.1.1.2. *Contratos de arrendamiento celebrados entre el 9 de mayo de 1985 y el 1 de enero de 1995* 314
1.1.2. Extinción del contrato antes del período pactado por voluntad del arrendatario 315
1.1.3. Duración del contrato cuando se transmite a un tercero la vivienda arrendada 316
a) Contrato anterior al 9 de mayo de 1985 316
b) Contrato posterior al 9 de mayo de 1985 316
1.1.4. Duración del contrato cuando se ha arrendado por quien no es propietario 316
1.1.5. Duración del contrato en caso de crisis matrimonial o de la pareja de hecho 316
1.2. CESIÓN Y SUBARRIENDO 317
1.3. RENTA 319
1.4. OBRAS 319
1.4.1. Contratos anteriores al 9 de mayo de 1985 319
1.4.1.1. *Obras necesarias* 319
1.4.1.2. *Obras de mejora. Obras realizadas por el inquilino* 322
1.4.2. Contratos posteriores al 9 de mayo de 1985 323
1.5. GASTOS, SERVICIOS, SUMINISTROS Y TRIBUTOS 323
1.5.1. Contratos anteriores al 9 de mayo de 1985 323
1.*5.2.* Contratos posteriores al 9 de mayo de 1985 325
1.6. DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE 325
1.7. ACCIÓN DE IMPUGNACIÓN DE VENTA 327
1.8. FIANZA 327

2. ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO 328
2.1. DURACIÓN DEL CONTRATO 328
2.1.1. Arrendatario persona física 328
2.1.2. Arrendatario persona jurídica 329
2.1.3. Subrogación por fallecimiento 329
2.1.4. Traspaso 330
2.1.4.1. *Persona física* 331
2.1.4.2. *Persona jurídica* 332

2.1.5. Derecho del arrendatario en caso de extinción del contrato por cumplimiento de los plazos legales 332
2.1.5.1. *Indemnización a favor del arrendatario* 332
2.1.5.2. *Derecho del arrendatario a continuar en el local arrendado* 333
2.2. Traspaso y subarriendo 333
2.2.1. Traspaso 333
2.2.2. Subarriendo 334
2.3. Fianza 335
2.4. Retracto 335

MODELOS DE CONTRATOS:
— Arrendamiento de vivienda
• Contrato de arrendamiento ..... 203 ss.
• Contrato de cesión ..... 48 ss.
• Contrato de subarriendo ..... 49 ss.
— Arrendamiento uso distinto de vivienda
• Contrato de arrendamiento de uso distinto de vivienda ..... 283 ss.
• Contrato de cesión ..... 228 ss.
• Contrato de subarriendo 230
• Contrato de arrendamiento de vivienda de temporada ..... 300 ss.

MODELOS DE COMUNICACIONES ENTRE ARRENDADOR Y ARRENDATARIO:
— Arrendamiento de vivienda
• Solicitud de autorización de cesión o subarriendo por el arrendatario ... 45
• Autorización por el arrendador a la cesión 46
• Autorización por el arrendador al subarriendo 46
• Notificación al arrendador de la cesión 47
• Notificación al arrendador del subarriendo 47
• Comunicación del arrendatario de su voluntad de no prorrogar en el período inicial de cinco años 55-56
• Comunicación del arrendador de su voluntad de extinguir el contrato por causa de necesidad 60
• Comunicación del arrendador de su voluntad de no renovar el contrato por plazo de tres años 64
• Requerimiento de desalojo 67
• Devolución de llaves y carta de pago 69
• Devolución de llaves sin carta de pago 69
• Solicitud de prórroga extraordinaria conforme al RD-ley 1/2023 71-72
• Solicitud de prórroga extraordinaria conforme al art. 10.3 LAU 73-74
• Solicitud de prórroga extraordinaria por razón de vulnerabilidad (art. 10.2 LAU) 197
• Comunicación del arrendatario del desistimiento anticipado 75-76
• Comunicación del arrendatario de la subrogación por fallecimiento 89-90
• Requerimiento del arrendador al cónyuge no arrendatario para que manifieste si desea continuar con el arrendamiento en caso de que el arrendatario haya desistido del contrato o no lo haya prorrogado 93
• Comunicación del cónyuge no arrendatario de su voluntad de subrogarse ... 94
• Comunicación del cónyuge no arrendatario al arrendador manifestando su voluntad de subrogarse cuando el arrendatario abandona la vivienda ... 94-95

- Comunicación en caso de proceso de separación, divorcio o nulidad por el cónyuge no arrendatario al arrendador de que se le ha atribuido el uso de la vivienda arrendada 95-96
- Comunicación del arrendador actualizando la renta conforme al artículo 46 RD-ley 6/2022 114
- Comunicación del arrendatario oponiéndose a dicha actualización 115
- Comunicación del arrendador actualizando la renta 117
- Comunicación del arrendatario oponiéndose a la actualización 118
- Requerimiento del arrendador para el pago de la renta 122
- Requerimiento al arrendador para que realice obras de conservación 129
- Requerimiento al arrendador para que realice obras urgentes 130-131
- Requerimiento al arrendador para que abone el importe de las obras urgentes realizadas por el arrendatario 131
- Solicitud de reducción de la renta por durar las obras de conservación más de 20 días 132
- Aceptación por el arrendador de la reducción 133
- Comunicación al arrendador del desistimiento del contrato por la ejecución de obras de conservación que hacen inhabitable la vivienda 133-134
- Comunicación al arrendador de la suspensión del contrato por obras de conservación que hacen inhabitable la vivienda 134
- Comunicación por el arrendador de la ejecución de obras de mejora 136
- Comunicación por el arrendatario del desistimiento del contrato por la ejecución de obras de mejora 137
- Solicitud por el arrendatario de reducción de renta por obras de mejora y solicitud de indemnización de gastos 138
- Oposición del arrendatario a la ejecución de obras de mejora 139
- Comunicación por el arrendador de la elevación de renta por realizar obras de mejora 140
- Solicitud por el arrendatario de autorización para realizar obras de adaptación en caso de discapacidad 143
- Solicitud del arrendatario para realizar obras que necesitan de la autorización del arrendador 146
- Autorización de obras por el arrendador 146-147
- Denegación de la autorización de obras por el arrendador 147
- Reclamación del arrendador por daños en la vivienda arrendada 153-154
- Comunicación del arrendador repercutiendo el IBI al arrendatario 161
- Comunicación del arrendador de su voluntad de vender la vivienda a efectos de que el arrendatario pueda ejercer el derecho de tanteo 165-166
- Comunicación del arrendatario manifestando su voluntad de adquirir la vivienda, ejercitando el derecho de tanteo 166
- Comunicación del tercero al arrendatario de la adquisición de la vivienda a los efectos de que pueda ejercer el derecho de retracto 168
- Comunicación al arrendatario de que se va a proceder a la actualización de fianza 175
- Solicitud del arrendatario de devolución de fianza 177
- Requerimiento de pago al avalista 182

— ARRENDAMIENTO DE USO DISTINTO DE VIVIENDA

- Notificación de la cesión del contrato de arrendamiento de uso distinto de vivienda 233
- Notificación del subarriendo del inmueble 234

- Comunicación del arrendador incrementando la renta en caso de cesión o subarriendo 234-235
- Oferta de renovación del contrato de arrendamiento al arrendador cuando ha expirado su plazo 242
- Comunicación del arrendador aceptando la oferta de renovación 242
- Comunicación del arrendador aceptando la oferta pero manifestando disconformidad en cuanto a la renta 243
- Comunicación del arrendador rechazando la oferta 243
- Comunicación de subrogación por fallecimiento del arrendatario 252

ANEXO DE JURISPRUDENCIA

CONTRATOS POSTERIORES AL 1 DE ENERO DE 1995

- Arrendamiento de vivienda 339
  - o *Partes del contrato* 339
    - — Coarrendatarios 339
  - o *Objeto del contrato* 339
    - — Cédula de habitabilidad 339
  - o *Régimen aplicable* 339
  - o *Uso y destino de la vivienda* 340
    - — Actividades molestas, insalubres o peligrosas 340
    - — Vivienda permanente 340
  - o *Cesión y subarriendo* 340
    - — Cesión 340
      - · Supuestos 340
      - · Autorización 340
    - — Subarriendo 341
  - o *Duración del contrato* 341
    - — Cláusulas nulas 341
    - — Prórroga artículo 10 LAU 341
    - — Tácita reconducción 341
    - — Excepción a la prórroga: necesidad 342
    - — Desistimiento 342
    - — Cláusula duración indefinida 343
    - — Adjudicación del inmueble pública subasta 343
    - — Fallecimiento: subrogación 343
    - — Crisis matrimonial: subrogación 343
  - o *Renta* 343
    - — Tiempo en que ha de efectuarse el pago 343
    - — Forma del pago 343
    - — Cuantía 343
    - — Persona que debe efectuar el pago 343
    - — Actualización de la renta 344
    - — Incumplimiento de la obligación de pago 344
  - o *Obras* 344
    - — Obras de conservación 344
    - — Pequeñas reparaciones 345
    - — Obras realizadas por el arrendatario 345
  - o *Daños* 346
  - o *Gastos, servicios y tributos* 346

- o *Tanteo y retracto* 347
- o *Fianza* 348
- o *Garantías complementarias* 348
- • Arrendamientos de uso distinto de vivienda 348
  - o *Régimen aplicable* 348
  - o *Uso y destino del inmueble* 348
  - o *Renta* 348
  - o *Cesión y subarriendo* 349
  - o *Duración del contrato* 349
    - — Contrato de duración indefinida 349
    - — Extinción del contrato por el arrendatario antes del período pactado 349
    - — Cuando se transmite a un tercero el local 350
- • Arrendamiento de temporada 350

CONTRATOS ANTERIORES AL 9 DE MAYO DE 1985

- • Arrendamiento de vivienda 350
  - o *Duración del contrato* 350
  - o *Obras* 351
  - o *Gastos, servicios y tributos* 351
  - o *Tanteo y retracto* 351
  - o *Acción de impugnación* 351
- • Arrendamiento de local de negocio 352
  - o Duración del contrato 352
    - — Persona física 352
    - — Persona jurídica 352
    - — Comunidad de bienes 352
  - o *Obras* 353
  - o *Acción de impugnación* 353

CONTRATOS ENTRE EL 9 DE MAYO DE 1985 Y EL 1 DE ENERO DE 1995

- • Arrendamiento de vivienda 353
  - o *Duración del contrato* 353
- • Arrendamiento de local de negocio 353
  - o *Repercusión gastos, obras, suministros* 353
  - o *Duración del contrato* 353

ANEXO DE LEGISLACIÓN

1. Ley 29/1994, de 14 de noviembre, de arrendamientos urbanos 355
2. Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda 371
3. Real Decreto-ley 8/2023, de 27 de diciembre, por el que se adoptan medidas para afrontar las consecuencias económicas y sociales derivadas de los conflictos en Ucrania y Oriente Próximo, así como para paliar los efectos de la sequía 403

INTRODUCCIÓN A LA TERCERA EDICIÓN

Por Orden Ministerial de 4 de julio de 2023, se publicó el acuerdo del Consejo de Ministros de esa misma fecha, por el que se declara la finalización de la situación de crisis sanitaria ocasionada por la COVID-19; no obstante, ello no supuso el fin de las medidas extraordinarias que se habían ido adoptando para la protección de los inquilinos.

Estas medidas se iniciaron con el RD Ley 11/2020, de 31 de marzo, e incluyeron:

a) Suspensión de lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional, con la posibilidad, prevista en el Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, de una compensación al arrendador.
b) Prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual.
c) Moratoria o reducción de la deuda arrendaticia para las personas arrendatarias de vivienda habitual en situación de vulnerabilidad económica o reducción del alquiler. En este sentido, se incorporó un nuevo programa de Ayudas al Alquiler al Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, y una línea de avales del Estado.

Paralelamente, el RD Ley 15/2020, de 21 de abril, aprobó un paquete de medidas para el apoyo a empresas y trabajadores y dar soporte al tejido productivo y social, previendo el aplazamiento temporal extraordinario en el pago de la renta (el RD Ley 35/2020, de 22 de diciembre, también previó la reducción de la renta) y la libre disposición de la fianza.

Las medidas con relación a las empresas finalizaron en mayo de 2021, pero, las medidas relativas a las viviendas fueron prorrogándose, en virtud de nuevos Reales Decretos Leyes, de modo que:

a) La suspensión de los procedimientos de desahucio y lanzamientos se ha ampliado hasta el 31 de diciembre de 2024, así como, en conse-

cuencia, la posibilidad de solicitar, hasta el 31 de enero de 2025, compensación por parte del arrendador o propietario (Real Decreto-ley 8/2023, de 27 de diciembre).

b) Se amplió hasta el 31 de julio de 2023, la posibilidad, si finalizaba el período de prórroga obligatoria prevista en el artículo 9.1 LAU o prórroga tácita prevista en el artículo 10.1 LAU, de obtener una prórroga extraordinaria por plazo de seis meses (RD Ley 20/2022, de 27 de diciembre).

c) La moratoria y reducción de la renta, se amplió hasta el 28 de febrero de 2022 (RD Ley 21/2021, de 26 de octubre).

Además, el Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo, sustituyó el IPC, dado su excesivo incremento por la inflación, por el IGC, como límite para actualizar anualmente la renta, que se ha mantenido por el (RD Ley 5/2023 y está vigente hasta el 31 de diciembre de 2023, fijándose por la disposición final sexta de la Ley 12/2023 una limitación al 3 por 100 en la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda en el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2024.

La Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, está prevista para sustituir esas medidas puntuales, recogiendo algunas de ellas. Parte del concepto de gran tenedor ya recogido en el Real Decreto-ley 11/2020, si bien permite que se reduzca el número de inmuebles del que sea titular el arrendador en entornos de mercado residencia tensionado. Dedica el Título II a la declaración de zonas de mercado residencial tensionado (ámbitos territoriales en los que exista un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población), y establece medidas a adoptar en dichas zonas en cuanto a la imposición de límites en la renta y en su actualización o prórrogas obligatorias para el arrendador de hasta tres años. Continúa con la protección de las personas vulnerables, estableciendo la posibilidad de prórroga del contrato por plazo de un año y la suspensión del proceso de desahucio o lanzamiento por plazos determinados.

A la vista de ello, en esta edición se ha optado por suprimir la tercera parte, incluida en su edición segunda, relativa a las medidas adoptadas en materia de arrendamiento como consecuencia de la COVID-19 y se ha sustituido por un breve análisis de los contratos de arrendamiento anteriores a la LAU, que, aunque en menor medida, aún subsisten. También se ha incorporado un nuevo anexo relativo a la jurisprudencia, en el que se extractan algunas de las resoluciones judiciales, que se han tomado en consideración para fundar los criterios seguidos en el libro. Evidentemente, se ha actualizado tanto el anexo sobre legislación como el texto del libro, incorporando las nuevas modificaciones introducidas por la Ley de Vivienda y se ha dedi-

cado un apartado especial al gran tenedor y a las personas vulnerables, dado que, algunas disposiciones, solo a ellos son aplicables.

Adviértase, no obstante, que, a la fecha de edición de este libro, aún no se han definido las zonas de mercado residencial tensionado, lo que hace que el sistema del control de las rentas y de las prórrogas extraordinarias de tres años, no sean aplicables. Y, sin embargo, todavía puede plantearse situaciones al amparo de las medidas transitorias como la de los desahucios prevista en el Real Decreto-ley 8/2023, de 27 de diciembre, que se alzará el 31 de diciembre de 2024 y que, a fecha actual, coexiste con la establecida en la LEC, llamada a sustituirla, sin olvidar que el propio legislador declara que continúa vigente el artículo 46 del Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo. Motivo por el que también se han incluido en este libro estos supuestos.

Por lo demás, se ha respetado el formato de las anteriores ediciones, exponiendo de forma clara la regulación existente, prescindiendo de citas y tecnicismos jurídicos en el texto, sin perjuicio de las referencias que ya constaban al libro de arrendamientos urbanos publicado en 2014, en el que se tratan con mayor detenimiento cuestiones objeto de debate, que no han sido objeto de reforma y el anexo a la jurisprudencia para que pueda servir de consulta.

INTRODUCCIÓN A LA SEGUNDA EDICIÓN

Actualizada la primera edición del libro *Guía práctica sobre el alquiler de viviendas y locales*, al 31 de marzo de 2015, el RD Ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, que entró en vigor el día 19 de diciembre, obligaba a su revisión, al afectar a materias tan transcendentes, en los contratos de arrendamiento de vivienda, como ámbito de aplicación, actualización de la renta, duración del contrato, garantías complementarias… a los 35 días, resultó que este RD quedó derogado, al no ser convalidado en la sesión extraordinaria del Congreso de 22 de enero de 2019. El 1 de marzo de ese año, se dictó un nuevo RD Ley 7/2019, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, que sí fue convalidado por las Cortes, entrando en vigor el 6 de marzo de 2019 y siendo el aplicable a los contratos que se celebren a partir de esa fecha.

En un período de cuatro meses (diciembre 2018-marzo 2019) hay pues cuatro regímenes distintos, aplicables según la fecha de celebración del contrato, con la consiguiente confusión que ello ha de crear en el ciudadano.

Si bien en la edición anterior se consideró, exclusivamente, la regulación establecida por la Ley 4/2013, al haber supuesto una importante reforma de la redacción originaria de la LAU; sin embargo, las reformas que han tenido lugar, primero, por el derogado RD Ley 21/2018 y después por el RD Ley 7/2019, en vigor, han puesto de manifiesto la voluntad del legislador de volver a la normativa de la redacción originaria de la LAU. Parece, pues, más clarificador explicar las variaciones que, en materia de contratos de arrendamiento de vivienda, ha experimentado la normativa, para que, el lector, que celebró su contrato con posterioridad al 1 de enero de 1995, pueda conocer las obligaciones y derechos que dimanan del mismo. En concreto, se ha atendido, fundamentalmente, a las diferencias entre:

- Los celebrados desde el 1 de enero de 1995 al 5 de junio de 2013.
- Los celebrados desde el 6 de junio de 2013 al 18 de diciembre de 2018.
- Los celebrados desde el 19 de diciembre de 2018 al 23 de enero de 2019.

- Los celebrados desde el 24 de enero al 5 de marzo de 2019 (su régimen es el mismo que los celebrados desde el 6 de junio de 2013 al 18 de diciembre de 2018).
- Los celebrados desde el 6 de marzo de 2019.

Las cláusulas que pueden insertarse en los contratos y las cartas de comunicación entre arrendador y arrendatario se han adaptado, no obstante, a la reforma de la LAU por RD Ley 7/2019, pues es la aplicable desde el 6 de marzo de 2019. E igualmente, el apéndice que recoge el texto legislativo, reproduce el resultante de esta reforma.

Por otro lado, la crisis sanitaria producida por el COVID-19 ha tenido un impacto directo en la economía, provocando una situación de vulnerabilidad sobrevenida de algunos arrendatarios, que se han visto imposibilitados transitoriamente de atender sus obligaciones, por ello, el legislador ha dictado, primero el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, contemplando prórrogas del contrato, moratorias y condonaciones para el pago de renta, y ayudas para los arrendatarios de vivienda, y, después el Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, que extiende, las medidas de protección, a los contratos de arrendamientos de uso distinto de la vivienda, lo que se ha visto complementado por las Órdenes Ministeriales TMA 336/2020, de 9 de abril y 378/2020, de 30 de abril.

Dicha normativa se analiza en un nuevo capítulo que se ha introducido en este libro, en el que se explica el contenido de las medidas que establece y los requisitos exigibles para que puedan ser de aplicación, incluyendo modelos de anexos de contrato y comunicaciones, como ya se hizo en capítulos anteriores. También se ha incorporado el texto de dichas disposiciones, en su apéndice, que permita su consulta.

Asimismo se ha considerado oportuno, para facilitar la utilización de los modelos incluirlos como material complementario, tanto de las cartas como de los contratos, con referencias en éstos a las posibles variaciones que puedan incorporarse a sus cláusulas, para que el lector sea capaz de redactar un contrato de arrendamiento «a su medida». Consultar instrucciones recogidas en la página 1 para acceder al material complementario.

Por lo demás, se ha mantenido el texto de la anterior edición, prescindiendo de citas y tecnicismos que pudieran dificultar su comprensión a quien no opere en el ámbito jurídico, sin perjuicio de referencias al libro de arrendamientos urbanos, publicado en Tecnos en 2014, en que pueda obtenerse la información que ha servido de base al presente libro. Téngase, además, en cuenta la similitud que en muchas cuestiones presenta la actual normativa con la de su redacción originaria, que hace plenamente vigente la doctrina y jurisprudencia elaborada durante su vigencia.

INTRODUCCIÓN A LA PRIMERA EDICIÓN

El régimen jurídico de los arrendamientos urbanos se encuentra, en la actualidad, regulado por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. De forma que, con independencia de que aún haya contratos de arrendamiento que no se rijan por su normativa, sino por la del Texto Refundido de 1964, del Real Decreto-ley 2/1985, y de las Disposiciones Transitorias de la Ley 29/1994, cualquier contrato que se celebre ahora deberá someterse a las disposiciones de la Ley 29/1994, viéndose afectado por su última reforma introducida por la Ley 4/2013, de 4 de junio, que es aplicable a todos los contratos celebrados a partir del día 6 de junio de 2013, e incluso a los celebrados con anterioridad, si así lo pactan las partes.

En el apéndice de este libro se puede consultar esta regulación que es la que se ha tomado en consideración al elaborarlo. El que no coincidan cláusulas como la duración del contrato o sus prórrogas, la posibilidad del desalojo por causa de necesidad, la renuncia al tanteo… contenidas en contratos redactados con anterioridad al 6 de junio de 2013, se debe a esta circunstancia. Y es que, en la mayor parte de los contratos de arrendamiento, se transcriben los preceptos legales, limitándose las partes a introducir los datos concernientes a la identidad de los contratantes, el objeto del arrendamiento, el importe de la renta y la duración, por lo que debe prestarse especial atención a la fecha en la que está redactado el modelo que se utilice. Evidentemente, cualquier profesional del derecho es conocedor del cambio normativo y la necesidad de adaptación de los contratos de arrendamiento, pero es que, especialmente en los contratos de arrendamiento de vivienda, es frecuente que las partes no consulten a especialistas, sino que ellos mismos redacten el contrato, partiendo de otro que tuvieran o simplemente de algún modelo que hubieran conseguido (en internet se pueden encontrar con facilidad), y puede suceder que no esté adaptado a la normativa vigente. Para evitar cualquier confusión, en este libro sólo se tiene en cuenta cómo debe redactarse un contrato según la normativa introducida por la Ley 4/2013.

El libro se ha dividido en dos secciones, que corresponden a arrendamientos de vivienda y de uso distinto de vivienda, y al final de cada una se han incluido los modelos de contrato de arrendamiento correspondientes (en el

arrendamiento de uso distinto de vivienda se ha incluido uno para el caso del local y otro para el supuesto de arrendamiento de temporada). Estos modelos transcriben las disposiciones legales, pero en cada cláusula se incorporan referencias para que puedan ser modificadas conforme a las distintas cláusulas que se han incluido en el texto, de forma que pueda cada uno redactar el contrato según se adapte a sus necesidades.

El análisis del contrato permite comprender los derechos y obligaciones de los contratantes, pero su pervivencia en el tiempo, y los conflictos que puedan surgir, obliga a las partes a tener que dirigirse comunicaciones entre ellos. De ahí que también se incluyan en el libro modelos de cartas que les ayude a la hora de hacer solicitudes, requerimientos, notificaciones…

Al redactar este libro se ha pretendido hacerlo asequible a personas no familiarizadas con el derecho, huyéndose de tecnicismos y con constante referencia a ejemplos para facilitar su comprensión. Todo ello con la finalidad última de que cualquier persona que tenga que alquilar un inmueble, que se halle sometido a la Ley de Arrendamientos Urbanos, sepa cómo debe redactarse un contrato e interpretar sus cláusulas, y conozca sus derechos y obligaciones en una materia tan trascendente como la que nos ocupa, al estar referida a la vivienda que le sirve de residencia o al local en que ejerce su actividad.

PRIMERA PARTE

ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

Si la vivienda es un bien de primera necesidad, y una de las formas de acceder a ella es mediante su alquiler, es evidente la trascendencia de conocer el régimen que regula este tipo de contratos, y ello no ya por los profesionales del derecho, sino por los propios contratantes, que son quienes se van a enfrentar día a día a los problemas que van surgiendo en el desenvolvimiento del contrato, a problemas cotidianos, por otro lado, como: ¿Quién se ha de hacer cargo de la reparación de un electrodoméstico? ¿Cuándo puede el arrendador elevar la renta? ¿Puede el arrendatario dejar de abonarla en caso de que se hagan obras en la casa? ¿Tiene derecho el arrendatario a repercutir el importe de las mismas? ¿Quién ha de pagar el IBI? ¿Puede el arrendatario ejercer una actividad en la vivienda? ¿Y hacer obras en la vivienda sin comunicárselo al arrendador?... En el contrato se han de reflejar los derechos y obligaciones de las partes, por lo que en él debería poder encontrarse solución a, al menos, algunas de estas cuestiones. De ahí la importancia de su redacción.

Tratándose de una vivienda es habitual que las propias partes, sin asesoramiento de profesionales, elaboren el contrato, generalmente utilizando modelos (hay multitud de ellos en Internet) que se adaptan a sus circunstancias, pero el legislador es protector respecto del inquilino y ha establecido un régimen por el que no pueden convenirse cláusulas contrarias a los derechos que tiene reconocidos por Ley. De forma que es esencial conocer estos derechos para redactar el contrato sin conculcarlos, o los pactos serán nulos y no surtirán ningún efecto. Y ninguna forma parece mejor que partiendo del análisis de las diferentes cláusulas que suelen insertarse en el mismo, y que nos ayudarán a comprender la razón de su contenido y sus propios límites.

1. CONSIDERACIÓN COMO CONSUMIDOR DEL INQUILINO. OFERTA DE VIVIENDA EN ALQUILER. FORMA DEL CONTRATO

La Ley por el Derecho a la Vivienda considera consumidor al inquilino con independencia de que el arrendador sea o no un empresario[1]. Ello supone que, además, de la protección que la ley de arrendamientos le proporciona (son nulos los pactos en perjuicio del arrendatario), le es aplicable la normativa de consumidores y usuarios.

Como consumidor tiene derecho a una previa información correcta sobre el objeto y condiciones del contrato, de forma que pueda tomar la decisión apropiada, con base a ella. De ahí que se establezca, en el artículo 31 de la Ley por el Derecho a la Vivienda que la persona interesada en el arrendamiento de vivienda que se encuentra en oferta pueda requerir, antes de formalizar la operación, la siguiente información:

a) Identificación del arrendador y, en su caso, si la persona que interviene es un intermediario.
b) Condiciones económicas de la operación.
c) Características esenciales de la vivienda y del edificio, entre ellas:

1.º Certificado o cédula de habitabilidad.
2.º Acreditación de la superficie útil y construida de la vivienda, diferenciando en caso de división horizontal la superficie privativa de las comunes.
3.º Antigüedad del edificio y, en su caso, de las principales reformas o actuaciones realizadas sobre el mismo.
4.º Servicios e instalaciones de que dispone la vivienda, tanto individuales como comunes.
5.º Certificado de eficiencia energética de la vivienda.

[1] Lo que está siendo objeto de debate por la doctrina, dado que no es acorde con la definición de consumidor, por lo que algunos siguen considerando que solo debería aplicarse la normativa de los consumidores cuando tengan esta condición, y para otros se puede aplicar esta normativa, al amparo de la ley, a todos los arrendatarios de vivienda, aunque no sean consumidores, por no ser empresario el arrendador.

6.º Condiciones de accesibilidad de la vivienda y del edificio.
7.º Estado de ocupación o disponibilidad de la vivienda.

d) Información jurídica del inmueble: la identificación registral de la finca, con la referencia de las cargas, gravámenes y afecciones de cualquier naturaleza, y la cuota de participación fijada en el título de propiedad.

e) En el caso de tratarse de vivienda protegida, indicación expresa de tal circunstancia y de la sujeción al régimen legal de protección que le sea aplicable.

f) En caso de edificios que cuenten oficialmente con protección arquitectónica por ser parte de un entorno declarado o en razón de su particular valor arquitectónico o histórico, se aportará información sobre el grado de protección y las condiciones y limitaciones para las intervenciones de reforma o rehabilitación.

g) Cualquier otra información que pueda ser relevante para la persona interesada en el arrendamiento de la vivienda, incluyendo los aspectos de carácter territorial, urbanístico, físico-técnico, de protección patrimonial, o administrativo relacionados con la misma.

También podrá requerir información acerca de la detección de amianto u otras sustancias peligrosas o nocivas para la salud.

Si la vivienda se encuentra ubicada en zona de mercado residencial tensionado[2], además, el propietario y, en su caso, la persona que intervenga en la intermediación en la operación deberá indicar tal circunstancia e informar, con anterioridad a la formalización del arrendamiento, y en todo caso en el documento del contrato, de la cuantía de la última renta del contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda, así como del valor que le pueda corresponder atendiendo al índice de referencia de precios de alquiler de viviendas que resulte de aplicación.

El contrato puede celebrarse en cualquier forma, incluso de forma verbal, si bien, en este caso, las partes podrán obligarse mutuamente a plasmarlo por escrito siendo los gastos de formalización de cargo del arrendador. Es imprescindible que se convenga el importe de la renta y se identifique la vivien-

[2] Son los ámbitos territoriales en los que exista un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población, en condiciones que la hagan asequible para su acceso en el mercado, de acuerdo con las diferentes necesidades territoriales. Para que se considere una zona de mercado residencial tensionada debe haber una resolución administrativa motivada que así lo declare, tras un procedimiento que incluye la elaboración de una memoria justificativa y un trámite de información pública. Su duración es de tres años prorrogable.

da arrendada, o carecerá de objeto el contrato. El principal problema que causa la forma verbal de celebración es la dificultad de prueba en caso de que surgieran controversias acerca de su existencia o cláusulas.

Asimismo, puede ser objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad tanto el contrato de arrendamiento como el subarriendo, cesión o subrogación del mismo.

En un contrato de arrendamiento de vivienda, es lo normal que las cláusulas sean estereotipadas, muchas de ellas no son más que reproducción de lo que la Ley de arrendamientos establece, no obstante, la consideración de consumidor del arrendatario determina que cuando la cláusula no haya sido negociada individualmente, deba cumplir los siguientes requisitos:

a) Concreción, claridad y sencillez en la redacción, con posibilidad de comprensión directa, sin reenvíos a textos o documentos que no se faciliten previa o simultáneamente a la conclusión del contrato, y a los que, en todo caso, deberá hacerse referencia expresa en el documento contractual.

b) Accesibilidad y legibilidad, de forma que permita al consumidor y usuario el conocimiento previo a la celebración del contrato sobre su existencia y contenido. En ningún caso se entenderá cumplido este requisito si el tamaño de la letra del contrato fuese inferior a los 2,5 milímetros, el espacio entre líneas fuese inferior a los 1,15 milímetros o el insuficiente contraste con el fondo hiciese dificultosa la lectura.

c) Buena fe y justo equilibrio entre los derechos y obligaciones de las partes, lo que en todo caso excluye la utilización de cláusulas abusivas.

En caso de duda, la cláusula se interpretará en beneficio del arrendatario.

Estos contratos están sometidos, pues, a un doble control de transparencia, formal, en cuanto a que debe ser claro y accesible al arrendatario, y material en cuanto sus cláusulas no deben causar desequilibrio entre las partes, si bien este último control no puede operar respecto de las que definen el objeto principal del contrato, y así, por ejemplo, si el precio del arrendamiento se considera excesivo (siempre que respete las limitaciones legales que, en su caso, existieren), podrá declararse la nulidad por no estar fijado de forma clara en el contrato, pero no porque sea desproporcionado.

La falta de claridad de alguna de sus cláusulas o su consideración como abusiva, conlleva la no aplicación de estas, pero no impedirá la validez del contrato, salvo que, por afectar a sus elementos esenciales, deba determinar su nulidad.

2. IMPUESTOS QUE GRAVAN LA OPERACIÓN

En el contrato de arrendamiento, el inquilino deberá abonar el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos. En algunas Comunidades Autónomas se puede liquidar adquiriendo un papel timbrado en los estancos (así en Madrid), pero en otras se ha suprimido esta opción (por ejemplo, en Cataluña) y debe liquidarse directamente, mediante ingreso telemático en la web de la Delegación de Hacienda o presencialmente en la financiera colaboradora, en el plazo de un mes desde la firma del contrato, a través del modelo 600. El RD Ley 21/2018 y el RD Ley 7/2019 han declarado exentos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos, los arrendamientos de vivienda para uso estable y permanente a que se refiere el art. 2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, añadiendo un apartado 26 en el art. 45.I.B) del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Deberá atenderse, por ello a la fecha del contrato para determinar si está exento o no del pago del impuesto:

Fecha de celebración del contrato	
Del 1 de enero de 1995 al 18 de diciembre de 2018	No está exento.
Del 19 de diciembre de 2018 al 23 de enero de 2019	Exento.
Del 24 de enero al 5 de marzo de 2019	No exento[3].
Desde el 6 de marzo de 2019	Exento.

Téngase en cuenta que el hecho de que esté exento solo significa que no hay que pagar ningún importe, pero sigue teniendo el arrendatario la obligación de presentar el modelo 600 indicando que se encuentra exento y adjuntando copia del contrato de arrendamiento, en el plazo de treinta días hábiles desde que se celebre el contrato.

3. PARTES DEL CONTRATO

Las partes en el contrato de arrendamiento son:

- el arrendador (persona que cede el uso de la vivienda a cambio de una renta) y

[3] En algunas Comunidades Autónomas existe, no obstante, una bonificación del 100% cuando se cumplan determinados requisitos. Así, en la Comunidad Autónoma de Madrid se

- el arrendatario o inquilino (persona que paga la renta a cambio de ocupar la vivienda).

No es necesario que el arrendador sea el propietario de la vivienda, basta con que tenga algún título que le permita ceder su uso (por ejemplo, el usufructuario).

En el contrato se deberán designar los intervinientes con su nombre, apellidos y demás datos de identificación. Puede también señalarse una dirección electrónica a donde poder realizarse las notificaciones (por ejemplo, para actualizar la renta, desistir del contrato, manifestar su voluntad de no prorrogarlo…).

Ejemplo:

```
Reunidos, de una parte, D. ..., mayor de edad, con domicilio
en..., con DNI..., y de otra parte, D. ..., mayor de edad,
con domicilio en..., con DNI...
```

(1)

En el caso de que sea una persona jurídica uno de los contratantes, se deberá indicar su razón social e identificar a la persona que actúa en su representación.

Ejemplo:

```
Reunidos D. ..., mayor de edad, con domicilio en..., con
DNI..., y de otra parte, D. ..., mayor de edad, con do-
micilio en..., con DNI...

Intervienen, el primero en nombre y representación de
la entidad..., provista del CIF..., domiciliada en... El
segundo en su propio nombre y derecho.

Ambas partes se reconocen mutuamente capacidad suficien-
te para otorgar el presente contrato de arrendamiento.
```

(2)

---

prevé una bonificación del 100%, cuando la renta anual pactada sea inferior a 15.000 € y el arrendatario esté en posesión de una copia del resguardo del depósito de la fianza en la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid o bien posean copia de la denuncia presentada ante dicho organismo, por no haberles entregado dicho justificante el arrendador.

Es, no obstante, cuestionable que, tratándose de un arrendamiento de vivienda, sea una persona jurídica la arrendataria, pues como ente social que es, no tiene la necesidad propia de vivienda[4].

Puede suceder que la vivienda se alquile a varios arrendatarios. En este caso es conveniente que se haga constar en el contrato de qué forma se obligan, para evitar posteriores controversias, especialmente en tema de renta[5] y extinción del contrato en caso de abandono de uno de ellos[6].

Ejemplo en que responden indistintamente los coarrendatarios:

> ***Cláusula primera***: Mediante el presente contrato el arrendador D. ..., cede a D. ..., y D.ª ..., parte arrendataria, solidariamente, en alquiler, el uso de la vivienda mencionada en el expositivo I y que es puesta en este acto a su disposición.

(3)

Ejemplo en que responden cada uno de la parte que le corresponda:

> ***Cláusula primera***: Mediante el presente contrato el arrendador D. ..., cede a D. ..., y D.ª ..., parte arrendataria, mancomunadamente, en alquiler, el uso de la vivienda mencionada en el expositivo I y que es puesta en este acto a su disposición, asignándole a D. ... el uso del dormitorio 1 y su aseo, así como dependencias comunes, y correspondiéndole a D.ª ... el uso del dormitorio 2 y su aseo, así como dependencias comunes.

(4)

4. OBJETO DEL CONTRATO

El contrato solo puede ser una edificación habitable cuya finalidad es satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario. De esta forma se excluyen:

---

[4] *Arrendamientos Urbanos. Análisis prácticos de los cuatro regímenes vigentes*, FERNÁNDEZ GIL, Tecnos, 2014, p. 29.

[5] Ver *supra*, p. 104.

[6] Ver *supra*, p. 45.

- Contratos que tengan por objeto una chabola, cobertizo… Solo cuando la finca reúna las necesarias condiciones de salubridad y habitabilidad puede ser objeto de un contrato de arrendamiento de vivienda[7].
- Contratos de arrendamiento de temporada o de segunda residencia, en los que no es la necesidad de servir de vivienda permanente al inquilino la causa de su celebración.
- Contratos en los que se arriende un inmueble para ejercer una actividad o profesión y ello con independencia de que pudieran ser destinados a vivienda.
- Contratos de arrendamiento de garaje, siempre que no se arriende junto con la vivienda de la que sea un anexo.
- Contrato de arrendamiento de almacén.
- Contrato de arrendamiento de local.
- Contratos de arrendamiento de industria (se arrienda el local y el negocio).
- Contratos de arrendamiento de vivienda turística, entendida por tal la cesión temporal de uso de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, realizada con finalidad lucrativa y habiendo sido comercializada o promocionada por canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, cuando esté sometida a un régimen específico derivado de su normativa sectorial turística[8].

Tampoco se aplica este régimen a los contratos de arrendamiento de vivienda concertados en atención al puesto de trabajo (porteros, guardas, asalariados, funcionarios, viviendas militares).

---

[7] En este sentido, el art. 3 de la Ley por el Derecho a la Vivienda considera infravivienda: «la edificación, o parte de ella, destinada a vivienda, que no reúne las condiciones mínimas exigidas de conformidad con la legislación aplicable. En todo caso, se entenderá que no reúnen dichas condiciones las viviendas que incumplan los requisitos de superficie, número, dimensión y características de las piezas habitables, las que presenten deficiencias graves en sus dotaciones e instalaciones básicas y las que no cumplan los requisitos mínimos de seguridad, accesibilidad universal y habitabilidad exigibles a la edificación», y como vivienda digna y adecuada «la vivienda que, por razón de su tamaño, ubicación, condiciones de habitabilidad, accesibilidad universal, eficiencia energética y utilización de energías renovables y demás características de la misma, y con acceso a las redes de suministros básicos, responde a las necesidades de residencia de la persona o unidad de convivencia en condiciones asequibles conforme al esfuerzo financiero, constituyendo su domicilio, morada u hogar en el que poder vivir dignamente, con salvaguarda de su intimidad, y disfrutar de las relaciones familiares o sociales, favoreciendo el pleno desarrollo y la inclusión social de las personas».

[8] Adviértase que para que pueda considerarse como arrendamiento turístico debe pues reunir los requisitos que se establecen en la normativa que cada Autonomía o Ayuntamiento haya establecido al efecto.

De la protección que se dispensa a los contratos de arrendamiento de vivienda, quedan excluidos, en cuanto se someten al régimen de la voluntad de las partes y supletoriamente a la normativa que rige para los contratos de uso distinto al de la vivienda, los arrendamientos de vivienda «de lujo» o «suntuarios», entendiendo por tales, los arrendamientos de vivienda cuya superficie sea superior a 300 metros cuadrados[9] o en los que la renta inicial en el cómputo anual exceda de 5,5 veces al salario mínimo interprofesional y el arrendamiento corresponda a la totalidad de la vivienda. Ello, no obstante, dependerá de la fecha de su celebración. Así:

Fecha de celebración del contrato	
Del 1 de enero de 1995 al 5 de junio de 2013	Regido por voluntad de las partes y normativa de arrendamiento de uso distinto de vivienda.
Del 6 de junio de 2013 al 18 de diciembre de 2018	Regido por la normativa de los arrendamientos de vivienda.
Del 19 de diciembre de 2018 al 23 de enero de 2019	Regido por voluntad de las partes y normativa de arrendamiento de uso distinto de vivienda.
Del 24 de enero al 5 de marzo de 2019	Regido por la normativa de los arrendamientos de vivienda.
Desde el 6 de marzo de 2019	Regido por voluntad de las partes y normativa de arrendamiento de uso distinto de vivienda.

En el contrato debe identificarse la vivienda objeto de arrendamiento, y en su caso, los accesorios cedidos con aquella (garaje, trasteros…). No es necesario para su validez que se haga constar sus datos registrales, referencia catastral[10], cargas…, aunque también pueden incluirse. De hecho, es una información que debe facilitarse al arrendatario si lo requiere antes de celebrarse el contrato.

[9] *Arrendamientos Urbanos. Análisis prácticos de los cuatro regímenes vigentes*, FERNÁNDEZ GIL, Tecnos, 2014, p. 53.

[10] Téngase en cuenta que la Ley del Catastro Inmobiliario sí que exige que la referencia catastral figure en los contratos de arrendamiento.

Ejemplo:

Expositivo I: D./D.ª ... (arrendador), es propietario de la siguiente finca:

URBANA.-Vivienda ubicada en el primer piso del edificio sito en la calle..., n..°.., de..., con una superficie de..., consta de un dormitorio, comedor, sala de estar, cocina, baño y terraza.

TÍTULO.-Compraventa (donación, etc.) en escritura autorizada por el Notario de..., Don ..., en fecha ...

INSCRIPCIÓN.-Registro de la Propiedad n.° ..., de ..., Tomo ..., Libro ..., Folio ..., Finca ..., Inscripción ...

REFERENCIA CATASTRAL: N.° ...

CARGAS Y SITUACIÓN POSESORIA.-Libre de cargas y gravámenes.

(5)

Tampoco es preciso que se haga referencia a la cédula de habitabilidad, aunque puede adjuntarse:

Ejemplo:

Expositivo I: D./D.ª ... (arrendador), es propietario de la siguiente finca:

URBANA: Vivienda ubicada en ...
TÍTULO: ...
INSCRIPCIÓN: ...
REFERENCIA CATASTRAL: ...
CÉDULA DE HABITABILIDAD: ... Se adjunta fotocopia de la misma como anexo al final del presente contrato.

(6)

El que carezca de cédula de habitabilidad puede ser causa de resolución del contrato, en cuanto impida al arrendatario disponer de los suministros necesarios para la habitabilidad del inmueble (agua, luz…).

La vivienda puede ser amueblada o no. En caso de que se alquile amueblada es conveniente que se incluya en un anexo su detalle, con la mayor concreción posible:

Ejemplo:

```
INVENTARIO QUE ACOMPAÑA AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
de la vivienda sita en ..., calle ..., núm. ..., piso
..., letra ..., firmado el ..., de ..., de 20 ..., entre
D./Dña. ..., como arrendador, y D./Dña. ..., como arren-
datario.

EN LA ENTRADA HAY:
1 Perchero.
1 Espejo.
1 Lámpara con bombilla.

EN LA COCINA HAY:
1 Campana extractora.
1 Plafón de luz.
1 Armario.
1 Frigorífico marca...
1 Vitrocerámica marca...
1 Horno marca...
1 Lavadora marca...
1 Fregadero y grifo.
5 Sartenes.
3 Cacerolas.
1 Olla a presión.
24 Platos.
12 Vasos.
4 Tenedores, cuchillos y cucharas.

EN EL SALÓN-COMEDOR HAY:
1 Tresillo de piel.
2 Butacas.
4 Sillas.
1 Mesa.
1 Aparador.
2 Estanterías.
1 Televisor marca...
1 Plafón de luz.
```

EN EL DORMITORIO HAY:
1 Cama de matrimonio.
2 Mesillas de noche. 1 Armario.
1 Cómoda con espejo.
2 Dos lámparas, una en cada mesilla.
1 Plafón de luz.

EN EL ASEO HAY:
1 Saneamientos.
1 Espejo.
1 Termo de agua caliente de 50 L.
1 Plafón de luz.
1 Mueble debajo del lavabo.
1 Cortina de baño.

Se hace constar que la cocina se entrega recién alicatada y sin ningún agujero en sus azulejos.

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

Firma del arrendador Firma del arrendatario

(7)

Dado que el arrendatario tiene obligación de devolver la vivienda en el mismo estado en que la recibió, también suele reflejarse en el contrato cual sea este, lo que se realiza bien al concretar la obligación esencial del arrendador de cesión de uso, bien al referirse a la obligación de su conservación, por el arrendatario[11].

Ejemplo:

Cláusula primera: Mediante el presente contrato el arrendador cede en alquiler a la parte arrendataria el uso de la vivienda mencionada en el expositivo I y que es puesta en este acto a su disposición.
La vivienda se arrienda en perfecto estado de conservación y en plena habitabilidad e idoneidad para servir al destino de vivienda permanente pactado en el presente contrato, extremo que ha sido comprobado por el inquilino.

[11] Ver *infra*, p. 151.

En la vivienda se encuentran bienes muebles que también son objeto de arrendamiento y que se detallan en el anexo al presente contrato. El arrendatario reconoce la veracidad y certeza de dicho inventario.

(8)

Pueden adjuntarse fotografías al contrato con el fin de dejar constancia del estado de la vivienda.

Ejemplo:

Cláusula primera: Mediante el presente contrato el arrendador cede en alquiler a la parte arrendataria el uso de la vivienda mencionada en el expositivo I y que es puesta en este acto a su disposición.

En la vivienda se encuentran bienes muebles que también son objeto de arrendamiento y que se detallan en el anexo I al presente contrato. El arrendatario reconoce la veracidad y certeza de dicho inventario. Se adjuntan fotografías de la vivienda al objeto de dejar constancia del estado de la vivienda en el momento del arriendo, como anexo II del contrato.

(9)

5. RÉGIMEN APLICABLE

El contrato de arrendamiento celebrado a partir del 1 de enero de 1995, se rige por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, y supletoriamente por lo dispuesto en el Código Civil. Las modificaciones de que ha sido objeto la Ley 29/1994 por distintas disposiciones, obliga, no obstante, para determinar su régimen, a concretar la fecha de su celebración, en especial:

Fecha de celebración del contrato	
Del 6 de junio de 2013 al 30 de marzo de 2015	Modificación por Ley 4/2013, de 24 de junio.
Del 1 de abril de 2015 al 18 de diciembre de 2018	Modificación por Ley 2/2015, de 30 de marzo.

Del 19 de diciembre de 2018 al 23 de enero de 2019	Modificación por Real Decreto-Ley 21/2018, de 14 de diciembre.
Del 24 de enero al 5 de marzo 2019	Resolución de 22 de enero de 2019 que publica el Acuerdo del Congreso de los Diputados por el que se deroga el Real Decreto-Ley 21/2018, de 14 de diciembre.
Desde el 6 de marzo de 2019 al 25 de mayo de 2023	Modificación por Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo.
Desde el 26 de mayo de 2023	Modificación por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, de derecho a la vivienda

Las cláusulas y condiciones establecidas en el contrato obligan a las partes siempre que no supongan renuncia de los derechos que el arrendatario tiene reconocidos por Ley.

Ejemplo:

Cláusula segunda: El presente contrato se regirá por los pactos, cláusulas y condiciones determinados por la voluntad de las partes, en el marco de lo establecido en el título II de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante, LAU), modificada por Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. En defecto de norma o pacto expreso, se aplicará lo previsto en el Código Civil.

(10)

6. USO Y DESTINO DE LA VIVIENDA

El inmueble debe ser destinado primordialmente a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario y su familia. Si se pacta otro uso (incluido el de arrendamiento de vivienda de temporada), no se considera contrato de arrendamiento de vivienda conforme a la Ley de Arrendamientos Urbanos y no estará sujeta al régimen previsto para este tipo de contratos. Lo esencial no es el que se alquile una vivienda, sino que se alquile para servir de vivienda permanente.

Ejemplo:

> ***Cláusula tercera***: La finca objeto del presente contrato se arrienda con la finalidad de ser destinada a satisfacer la necesidad de vivienda permanente del arrendatario, no pudiendo variarse tal uso, sin el consentimiento expreso y por escrito del arrendador.

(11)

Puede, no obstante, además de destinarse el inmueble a servir de vivienda permanente, utilizarse para realizar alguna actividad, siempre que esta sea accesoria y no primordial, pues, de ser preponderante, y realizarse sin el consentimiento del arrendador, será causa de resolución del contrato. Ello es consecuencia de que el arrendatario no puede variar por sí solo el uso previsto en el contrato.

Ejemplos de arrendamiento de vivienda con actividad, que no desvirtúa tal condición:

- Vivienda en la que hay un corral o una huerta.
- Vivienda en la que se realiza una pequeña actividad artesanal, que no constituye su único medio de vida.

La posibilidad de que el arrendatario ejerza algún tipo de actividad accesoria en la vivienda dependerá, no obstante, de que no haya prohibición expresa en el contrato.

Ejemplo:

> ***Cláusula tercera***: La finca objeto del presente contrato se arrienda con la finalidad de ser destinada solo y exclusivamente a vivienda, excluyendo la posibilidad de instalar en ella o en parte de ella comercio, industria, despacho profesional, oficina, hospedaje, o cualquier otra actividad distinta del fin para el cual se arrienda.

(12)

> ***Cláusula tercera***: La finca objeto del presente contrato se arrienda con la finalidad de ser destinada solo y exclusivamente a vivienda, quedando expresamente prohibido el