



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA

ADE

Facultad de Administración
y Dirección de Empresas /UPV

UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA

Facultad de Administración y Dirección de Empresas

Un nuevo modelo de arrendamiento urbano para las
necesidades del siglo XXI: el arrendamiento por
habitaciones

Trabajo Fin de Máster

Máster Universitario en Gestión Administrativa

AUTOR/A: Bueso Martinez, Paula

Tutor/a: Amat Llombart, Pablo

CURSO ACADÉMICO: 2023/2024

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	3
1.1 Objeto	3
1.2 Objetivo	3
1.3 Metodología	4
2. CONTEXTO SOCIAL	6
3. LOS ARRENDAMIENTOS URBANOS	13
3.1 Aproximación	13
3.2 Clases de arrendamientos urbanos	14
A) Arrendamiento de vivienda	14
B) Arrendamiento de uso distinto al de vivienda	16
3.3 Síntesis	17
3.4 Características del contrato de arrendamiento urbano	19
A) Consensualidad	19
B) Conmutatividad	20
C) Transferir el uso	20
D) Contraprestación económica	21
E) Período de duración definida	21
3.5 Elementos del contrato de arrendamiento para uso residencial	22
A) Las partes contratantes	23
B) Objeto del contrato	24
C) Duración del alquiler	25
D) Facultad de recuperar la vivienda por parte del arrendador	26
E) Facultad de desistimiento por parte del arrendatario	26
F) Prórroga tácita	27

G) Renta	27
H) Actualización de la renta	29
I) Obras del arrendatario en la vivienda	30
J) Obras del arrendador	32
K) Fianza	34
L) Garantías adicionales o complementarias a la fianza	35
M) Extinción y resolución del contrato	37
N) Otras cuestiones de interés	40
4. VIVIENDA COMPARTIDA EN RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTO	42
5. ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL ACERCA DEL ARRENDAMIENTO HABITACIONAL	49
6. ESTUDIO DE CONTRATOS TIPO DE ARRENDAMIENTO POR HABITACIONES	57
7. PROPUESTAS DE MEJORA	60
8. CONCLUSIONES	63
RELACIÓN DEL TRABAJO CON LOS OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE DE LA AGENDA 2030	66
BIBLIOGRAFÍA	69
JURISPRUDENCIA	71
ANEXOS	72

1. INTRODUCCIÓN

1.1 Objeto

En el presente Trabajo Fin de Máster se examina una nueva modalidad de arrendamiento urbano que se ha consolidado en nuestra sociedad en los últimos años: el arrendamiento habitacional. La evolución de la realidad socioeconómica ha obligado a muchas personas residentes en España a reevaluar su búsqueda del tipo de vivienda en la que desean vivir. Este cambio ha dado lugar a la creación de una figura de arrendamiento no contemplada inicialmente por el legislador: el contrato de arrendamiento por habitaciones. La constante necesidad social de encontrar vivienda, junto con dificultades como el aumento del precio del alquiler, la necesidad de trabajar en zonas densamente pobladas y la falta de recursos económicos para alquilar una vivienda completa, ha llevado a muchas personas a optar por este tipo de arrendamiento como solución a sus necesidades habitacionales.

1.2 Objetivo

1. Analizar el contexto social de España en la actualidad en materia de arrendamiento residencial.
2. Conocer los distintos tipos de arrendamientos urbanos y las características de los contratos.
3. Profundizar en las distintas regulaciones aplicables al modelo de arrendamiento de habitación.
4. Estudiar casos reales a fin de arrojar luz sobre este modelo arrendaticio.
5. Localizar la problemática de los arrendamientos por habitaciones.
6. Proponer mejoras para impulsar este nuevo modelo de arrendamiento urbano para las necesidades del siglo XXI.

1.3 Metodología

En cuanto a la metodología utilizada, se emplea el método analítico descriptivo, que se basa en la descomposición del fenómeno socio-jurídico en sus elementos constitutivos con el fin de comprender su conceptualización y organización sistemática.

Este método combina el análisis y la descripción, permitiendo una comprensión profunda y detallada del objeto de estudio. Inicialmente, se descompone el fenómeno en sus componentes básicos, identificando y separando las distintas partes que lo conforman para poder examinarlas de manera individual. Una vez descompuesto, se procede a analizar cada uno de sus componentes, evaluando detalladamente sus características, relaciones y funciones, lo que facilita una comprensión más completa del fenómeno en su totalidad. Posteriormente, se realiza una descripción sistemática de los componentes, organizando y clasificando la información recopilada de manera coherente y estructurada. Con la información obtenida del análisis y la descripción, se identifican y diagnostican los problemas presentes en el fenómeno estudiado. Este diagnóstico es crucial para entender las causas subyacentes y los efectos de los problemas detectados. A partir del diagnóstico, se generan hipótesis que buscan explicar las posibles soluciones o vías de mejora, sirviendo como base para futuras investigaciones o para la implementación de medidas prácticas que aborden los problemas identificados. El método analítico descriptivo emplea una variedad de fuentes de información para asegurar un análisis exhaustivo. Estas fuentes incluyen datos primarios, como la legislación vigente y datos estadísticos, así como datos secundarios, como bibliografía académica, informes oficiales, artículos de noticias, y más.

Este método es particularmente útil en investigaciones socio-jurídicas, donde es necesario entender la estructura y funcionamiento de los fenómenos legales y sociales. Su enfoque detallado y sistemático permite a los investigadores obtener una visión integral y precisa, facilitando la identificación de problemas y la proposición de soluciones fundamentadas.

2. CONTEXTO SOCIAL

Es necesario analizar la situación actual de la vivienda en España, los distintos problemas económicos y las peculiaridades sociales que nos envuelven para poder comprender la realidad del mercado de la vivienda urbana actualmente en nuestro país. La situación socioeconómica actual está marcada por un incremento en el número de familias que están al borde de la pobreza y la exclusión social, así como la creciente necesidad de los jóvenes de trasladarse a zonas universitarias para continuar con su formación y desarrollo o para iniciar su actividad en el mercado laboral. Esta combinación de factores ha generado una demanda cada vez mayor de alternativas tanto para arrendadores como para los arrendatarios buscando alternativas para conseguir una vivienda de la manera más económica posible.

Según RODRÍGUEZ ALONSO y ESPINOZA PINO*, el cambio de paradigma en el modelo inmobiliario español se refiere a las transformaciones que ocurrieron después de la burbuja inmobiliaria. Antes de la crisis, el crecimiento económico en España se basaba principalmente en la construcción, y desde la época franquista se promovía la propiedad de viviendas, que era una prioridad en las políticas públicas. Sin embargo, con el colapso de la burbuja en 2007 y la subsiguiente crisis económica, se evidenciaron las contradicciones de este enfoque y la necesidad de cambiarlo.

En contraposición al acceso a la vivienda es necesario mencionar la situación de desalojo causada por esta crisis. En España, de acuerdo con la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH)*, se han registrado más de un millón de desahucios entre 2008 y el tercer trimestre de 2020. Aunque como respuesta a la crisis más reciente, desencadenada por el coronavirus, se implementó un sistema de protección social para ayudar a la población más vulnerable y, entre otras medidas, evitar los desahucios.

*RODRÍGUEZ ALONSO, R. and ESPINOZA PINO, M., 2018. De la especulación al derecho a la vivienda.

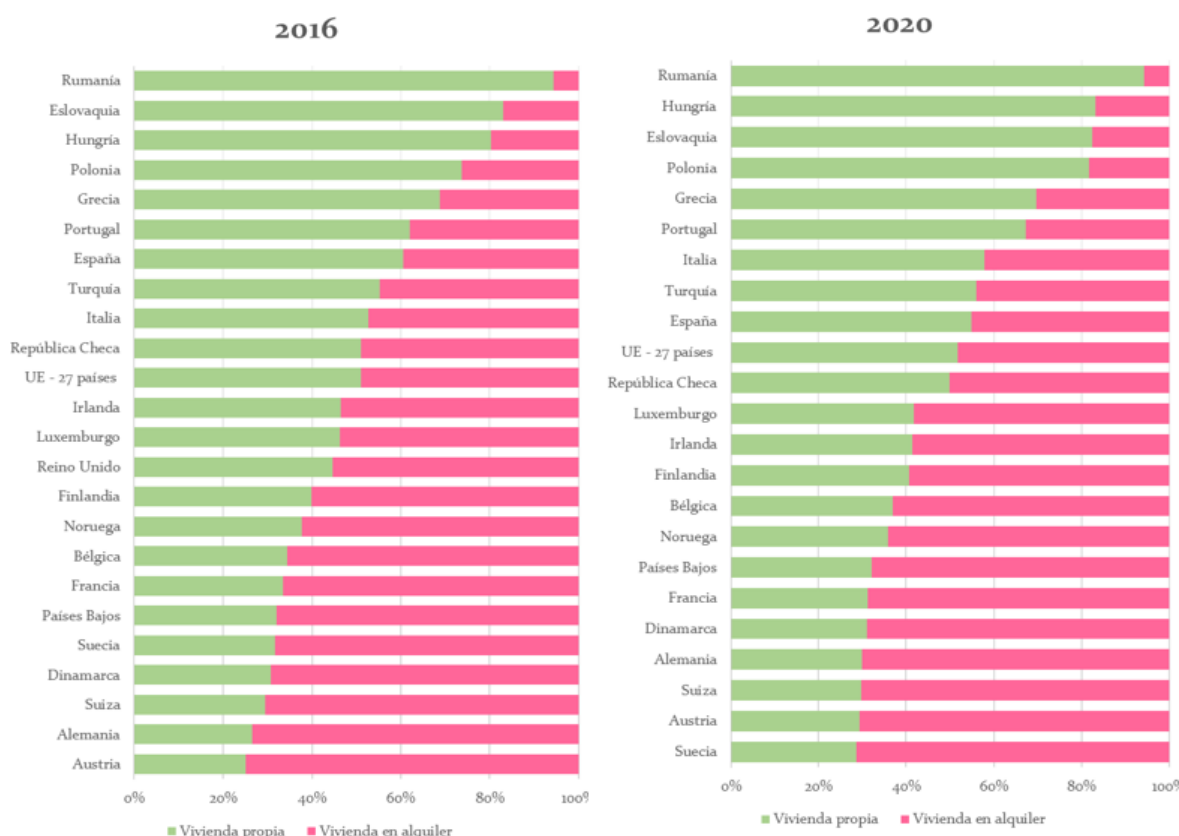
*Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH). 2021. La futura Ley de Vivienda debe, ante todo, garantizar la vivienda como Derecho fundamental - Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH). <https://afectadosporlahipoteca.com/2021/03/10/la-ley-de-vivienda-debe-garantizar-la-vivienda-como-derecho-fundamental/> (última consulta 31/05/2024)

Los numerosos desalojos, en contraste con la gran cantidad de viviendas desocupadas, junto con la carga financiera excesiva que las familias enfrentan para adquirir una vivienda y la bancarrota de las instituciones financieras que otorgaron los préstamos hipotecarios, son algunas de las consecuencias de esta crisis.

Como resultado, surgieron nuevos actores en el escenario inmobiliario y social. Un ejemplo de ello es la SAREB, acrónimo de Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria. Este organismo, creado en 2012, tiene como función comprar los inmuebles propiedad de los bancos a un precio menor para darles activo y sanear sus cuentas.

Además, se destacó la importancia social de la vivienda y la afirmación del derecho a una vivienda adecuada (respaldado tanto por la Declaración Universal de Derechos Humanos como por el artículo 47 de la Constitución Española), que había sido descuidada en un modelo que la consideraba principalmente como una inversión especulativa. Además, la vivienda también desempeña un papel crucial en la sociedad como un factor de segregación, ya que existen zonas urbanas en las que no todos los ciudadanos son capaces de costearse una vivienda digna. Finalmente, el cambio de paradigma también implica la transición del predominio de la propiedad hacia el alquiler, y debido a las políticas anteriores que promovían la propiedad, la disponibilidad de viviendas en alquiler sigue siendo insuficiente. A pesar de ello, España continúa siendo uno de los países europeos donde la propiedad sigue siendo el régimen de tenencia predominante.

Ilustración 1. Régimen de tenencia en Europa



Fuente: Eurostat.

Según la Confederación Sindical de CCOO, otro de los principales desafíos en el ámbito de la vivienda es su falta de accesibilidad. Este problema abarca diversas dimensiones; en primer lugar, y de manera más inmediata, están los precios. El esfuerzo económico necesario para acceder a una vivienda, ya sea en propiedad o en alquiler, es excesivo en España. Por ejemplo, en 2018, el 41% de las personas que alquilaban destinaban más del 30% de sus ingresos al pago del alquiler. A pesar de ello, estamos por debajo de la media europea en este aspecto.

La aparente escasez de viviendas disponibles para los hogares sugiere una dificultad en el acceso a la vivienda. Sin embargo, esta percepción no refleja la realidad. De acuerdo con datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), en 2011 existían en España aproximadamente 3,4 millones de viviendas desocupadas. Además, según las estadísticas proporcionadas por el Ministerio de Transportes,

Movilidad y Agenda Urbana, a finales de 2020 había un total de 456.918 viviendas nuevas sin vender en el mercado. Este amplio inventario de viviendas no ocupadas y nuevas sin vender indica una desconexión entre la oferta y la demanda en el mercado inmobiliario español. A pesar de la disponibilidad de estas propiedades, los hogares encuentran dificultades para acceder a una vivienda que se adecue a sus necesidades. Este desajuste entre la oferta y la demanda puede atribuirse a diversos factores, como la distribución geográfica desigual de las viviendas, los altos costes asociados a la adquisición o alquiler de viviendas, y las limitaciones en el acceso a financiamiento. Abordar eficazmente la infratilización de este amplio inventario de viviendas desocupadas y nuevas sin vender podría contribuir significativamente a mejorar la accesibilidad a la vivienda en España. Esto implicaría la implementación de políticas y medidas que fomenten la ocupación y utilización efectiva de estas propiedades, así como la promoción de estrategias que faciliten el acceso a la vivienda para los hogares que enfrentan dificultades económicas.

En resumen, la existencia de un considerable número de viviendas desocupadas y nuevas sin vender evidencia la necesidad de una revisión y reorientación de las políticas y prácticas en el sector inmobiliario español, con el fin de abordar de manera efectiva el problema de la vivienda inaccesible y garantizar el derecho de todos los ciudadanos a una vivienda digna y asequible.

Ilustración 2. Esfuerzo salarial de los ciudadanos en Europa por pagar su casa.



Fuente: Diario Cinco Días

Según el Defensor del Pueblo, en el panorama de las dificultades de acceso a la vivienda, el estado del parque público habitacional juega un papel crucial. Además de la escasez de viviendas públicas, en España se enfrenta al problema de su falta de protección. A diferencia de otros países europeos, donde se han desarrollado parques de alquiler social para satisfacer las demandas más urgentes de vivienda, en España se ha optado principalmente por la vivienda protegida. Sin embargo, esta modalidad de vivienda, debido a sus precios, ha estado orientada hacia hogares con ingresos medios, dejando de lado a los más necesitados. Además, cuando estas viviendas son vendidas, pierden su estatus de protección y quedan fuera de cualquier regulación, una situación que no ocurriría con el alquiler social.

Otra importante problemática, que guarda relación con las dos anteriores, es la falta de transparencia en la información disponible. Para abordar efectivamente todos los desafíos mencionados anteriormente, es crucial

cuantificarlos y comprender su estado actual. Sin embargo, en la actualidad, se carece de un registro público accesible que contenga información detallada sobre la vivienda privada, su utilización y otros aspectos relevantes. Los datos a los que podemos acceder están dispersos y no son comparables entre sí, lo que dificulta aún más la comprensión y la búsqueda de soluciones efectivas.

En respuesta a las problemáticas mencionadas con anterioridad, ha surgido la figura del contrato de arrendamiento por habitaciones. A través de este novedoso método de alquiler, el propietario cede el uso de manera exclusiva de una de las habitaciones de la vivienda, en ocasiones con acceso a ciertas zonas comunes. De esta forma el arrendatario obtiene el derecho a habitar en un espacio dentro de una vivienda reduciendo de manera notable el coste que supondría el arrendamiento de una vivienda en su totalidad.

Este tipo de acuerdo de alquiler ha sido común entre estudiantes que, debido a las exigencias de sus estudios, necesitan encontrar vivienda lejos de su lugar de residencia habitual. Por lo general, optan por compartir piso con otros estudiantes en situaciones similares. Este fenómeno se está incrementando debido a las políticas de movilidad tanto nacional como internacional implementadas por diversos países en todo el mundo. Estas políticas incluyen el establecimiento de ayudas económicas o becas para que los estudiantes puedan realizar programas de formación y aprendizaje en el extranjero. En este contexto, destaca el programa Erasmus, el cual promueve que los estudiantes de la Unión Europea cursen un año académico en un país diferente al de su lugar de origen.

En una situación similar se encuentran los trabajadores que necesitan trasladarse a otra ciudad, ya sea en el ámbito nacional o internacional, por un período de tiempo determinado. Estos trabajadores pueden no contar con los recursos económicos suficientes para costear el alquiler de una vivienda completa para ellos solos. Además, no debemos olvidar a aquellas personas que, debido a

una sentencia judicial firme, deben abandonar su vivienda y se encuentran en una situación similar.

Asimismo, también hay personas que llegan a nuestro país en busca de mejores oportunidades y se ven obligadas a compartir vivienda como solución temporal a su inicial falta de recursos económicos. A consecuencia de este paradigma, el alquiler por habitaciones es una solución cada vez más habitual, tanto para los inquilinos como para los propietarios que quieren alquilar una vivienda.

En definitiva, la situación del mercado de viviendas en España es el resultado de una compleja interacción de factores socioeconómicos, políticos y estructurales. En un contexto marcado por un incremento en el número de familias en riesgo de pobreza y exclusión social, así como la necesidad de movilidad de los jóvenes para la educación y el empleo, el mercado inmobiliario enfrenta diversos desafíos. Tras la crisis inmobiliaria, ha habido un cambio hacia la vivienda como un derecho, pero persisten desafíos como los desahucios y la falta de acceso a viviendas asequibles. Aunque hay viviendas desocupadas, el desajuste entre oferta y demanda no cesa, debido a los altos costos y la falta de transparencia en la información. El alquiler por habitaciones ha surgido como una solución para reducir costos, especialmente entre estudiantes y trabajadores temporales. Por ello, la situación actual del mercado de la vivienda en España requiere una revisión profunda de las políticas y prácticas para garantizar el acceso a una vivienda digna y asequible para todos los ciudadanos.

3. LOS ARRENDAMIENTOS URBANOS

3.1 Aproximación

Los arrendamientos urbanos son aquellos que se refieren a propiedades destinadas a vivienda u otros propósitos regulados por la ley. Desde 1946, estos contratos han estado sujetos a una legislación especial, enfocada en proteger los derechos del inquilino. Actualmente, la normativa que rige estos contratos se encuentra en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos (LAU).

Se establece como arrendamiento urbano aquel contrato cuyo propósito principal es satisfacer la necesidad continua de vivienda del inquilino (según el artículo 2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos). Esto abarca no solo la vivienda en sí misma, sino también el mobiliario, trasteros, plazas de garaje y cualquier otra área o servicio proporcionado por el arrendador como parte de la propiedad, así como los elementos comunes en el caso de edificios en régimen de propiedad horizontal.

El alquiler para usos distintos a vivienda se refiere a contratos donde la propiedad no se utiliza como residencia principal. Esto incluye arrendamientos temporales, como para el mes de agosto o las vacaciones de Navidad, así como aquellos destinados a actividades industriales, comerciales, artesanales, profesionales, recreativas, asistenciales, culturales o educativas, según lo establecido en el artículo 3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Están excluidos de la legislación específica, y por tanto no tienen la consideración de arrendamiento urbano, los siguientes supuestos. En primer lugar, el uso de las viviendas que los porteros, guardas, asalariados, empleados y funcionarios, tengan asignadas por razón del cargo que desempeñen o del servicio que presten, que estarán regulados por la relación laboral o de otro tipo

que exista entre el propietario de la finca y el arrendatario. En segundo lugar, el uso de las viviendas militares, independientemente de su clasificación y normativa, se guiará por las leyes específicas que les apliquen. En tercer lugar, los contratos de arrendamiento rústico que se refieran principalmente al aprovechamiento agrícola, ganadero o forestal de la propiedad, incluso si la finca incluye una casa para habitar. En último lugar, el uso de las viviendas universitarias que se aplica cuando la propia universidad las califica como tales. Estas viviendas se asignan a estudiantes matriculados en la universidad correspondiente, así como al personal docente y administrativo vinculado a la misma. La universidad establece las normas que rigen el uso de estas viviendas.

Por lo cual, para que un arrendamiento se pueda clasificar como urbano no requiere únicamente consistir en el arrendamiento de una vivienda, sino que debe de cumplir ciertos requisitos exigidos en la actualidad por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos.

3.2 Clases de arrendamientos urbanos

Para poder comprender mejor los distintos tipos de alquileres urbanos, haremos una clasificación en dos grandes grupos. Dentro de cada uno de ellos especificaremos las características que deben cumplir los distintos arrendamientos urbanos para pertenecer a cada uno de los mismos.

A) Arrendamiento de vivienda

El concepto de habitabilidad se ha vuelto crucial para distinguir entre diferentes tipos de arrendamientos urbanos. Este concepto está explícitamente definido en el artículo 2 de la LAU, el cual establece que para que un contrato se considere como arrendamiento de vivienda, la

edificación debe ser habitable con el propósito principal de satisfacer la necesidad continua de vivienda del inquilino. Esta definición también abarca el mobiliario, trasteros, plazas de garaje y cualquier otra área o servicio proporcionado como parte de la propiedad.

Es relevante destacar que la jurisprudencia más reciente se inclina hacia la aplicación del Código Civil en lugar de la LAU cuando se trata de alquilar una plaza de garaje como propiedad independiente, en lugar de ser un accesorio de una vivienda.

El simple hecho de ejercer una profesión no impide que un contrato se clasifique como un arrendamiento de vivienda, siempre y cuando el uso principal de la propiedad sea residencial. La sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante de 12 abril de 2000 aclara que una cláusula que establezca que la vivienda debe destinarse exclusivamente como hogar familiar y no para ninguna otra actividad no puede contradecir una norma imperativa que permita destinar la vivienda a una actividad accesorio diferente de su propósito principal.

De acuerdo con el artículo 4.2 de la LAU, la voluntad de las partes regirá en las condiciones y cláusulas de los contratos de alquiler de vivienda, dentro de lo que establece el título II de dicha ley y, de manera complementaria, lo que establece el Código Civil. Sin embargo, esta voluntad tiene ciertos límites, como las disposiciones tanto generales como específicas de los diferentes tipos de arrendamiento. Los Títulos I y IV contienen disposiciones generales, mientras que el Título II se enfoca en los arrendamientos de vivienda de manera específica. Por ejemplo, el artículo 6 de la LAU, que se encuentra en el Título II, establece que cualquier cláusula que modifique en perjuicio del inquilino las normas de este título será nula, a menos que la propia norma lo permita expresamente. Por lo

tanto, cualquier acuerdo que contradiga la ley resultaría en la invalidez parcial del contrato, y la parte afectada sería reemplazada por la norma infringida.

En resumen, el principal conjunto de reglas para este tipo de contratos se encuentra en el Título II de la LAU, que abarca desde el artículo 6 hasta el artículo 28, incluyendo disposiciones sobre la duración del contrato, los derechos y deberes de ambas partes, el pago del alquiler y cómo se puede terminar el contrato. Estas normas son obligatorias y evitan que las partes acuerden términos que perjudiquen al inquilino.

B) Arrendamiento de uso distinto al de vivienda

El arrendamiento para uso distinto del de vivienda, según el artículo 3 de la LAU, se refiere a aquel que tiene como objetivo principal un uso diferente al mencionado en el artículo anterior. Por lo tanto, en este sentido, el legislador usa este artículo como un lugar donde colocar el resto de arrendamientos que no dan lugar a los englobados por el artículo 2 de la LAU. Esto implica que se incluyen arrendamientos de propiedades urbanas con usos diversos, como los contratos de alquiler por temporada, así como aquellos que antes se llamaban arrendamientos de locales comerciales, que se utilizan con fines comerciales, artesanales, profesionales y de diversas naturalezas.

El principio que rige en los arrendamientos para uso distinto de vivienda es opuesto al que se aplica en los destinados a vivienda. Según el artículo 4.3 de la LAU y a excepción de las disposiciones comunes, "se rigen por la voluntad de las partes, y en su defecto, por lo establecido en el Título III de esta Ley, y, de manera subsidiaria, por lo dispuesto en el Código Civil".

Por lo tanto, es importante destacar que las normas dedicadas al arrendamiento para uso distinto de vivienda tienen carácter dispositivo, lo que significa que pueden ser modificadas por la voluntad de las partes. Sin embargo, dichas modificaciones deben hacerse de manera explícita, tal como lo establece el artículo 4.4 de la LAU al momento de establecer la exclusión de ciertos preceptos de esta Ley.

Es importante resaltar la característica distintiva de la permanencia en la habitabilidad, lo que hace que los arrendamientos de fincas urbanas por temporada o “para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente”.

3.3 Síntesis

Retomando el enfoque de la diferenciación expresada al inicio de esta sección, es relevante destacar el tratamiento legal diferenciado entre ambos tipos de contratos.

Desde nuestro punto de vista, para poder determinar si un arrendamiento de habitación se puede clasificar como un arrendamiento de vivienda o de uso distinto a la vivienda deberíamos tener en cuenta las características principales de este contrato que definirán en cual enmarcarlo. Es decir, si este arrendamiento realmente satisface la necesidad continua de vivienda. Para ello debemos tener dos elementos en cuenta, por un lado la duración del contrato de arrendamiento y por otro el objeto de dicho contrato. En cuanto a la duración del contrato de arrendamiento de habitación, no lo clasificaremos igual si se tratara de un arrendamiento estacional o de un arrendamiento de larga duración. Si fuese del primer tipo, como podría ser el arrendamiento de una habitación durante una

temporada para una estancia vacacional, lo clasificaremos como un arrendamiento de uso distinto al de vivienda. Si fuese del segundo tipo, como podría ser el arrendamiento de una habitación por parte de un estudiante durante el periodo en el que desarrolla su grado universitario, lo clasificaremos como un arrendamiento de vivienda.

Haciendo referencia al objeto del contrato debemos tener en cuenta el uso principal para el que se va a destinar el arrendamiento de esta habitación, si este va a ser residencial o para desarrollar una actividad. En el caso de que el uso sea residencial, será un arrendamiento de vivienda. Cuando este uso sea para desarrollar una actividad entonces será un arrendamiento de uso distinto al de vivienda.

Resulta esencial poder clasificar adecuadamente de qué tipo de arrendamiento se trata. Ya que según el artículo 47 de la Constitución Española, que establece que "todos los españoles tienen derecho a una vivienda digna y adecuada", los arrendamientos de vivienda exigen una atención especial por parte de los poderes públicos para garantizar este derecho. A su vez, cuando el contrato se enfoca en un uso distinto, se permite una menor intervención por parte del legislativo.

3.4 Características del contrato de arrendamiento urbano

Resulta conveniente recordar la consideración de la LAU como una legislación especial. Además, es importante señalar que tanto esta ley como las anteriores no especifican de manera clara las características fundamentales del contrato de arrendamiento urbano. Por lo tanto, vamos a proporcionar ciertas aclaraciones al respecto. Según ALBÁCAR LÓPEZ*, las características básicas de los contratos de arrendamiento de propiedades urbanas son: ser consensuales, conmutativos, transferir el uso, implicar una contraprestación económica y tener un período de duración definido.

Para analizar dichas características, es adecuado contextualizarlas dentro de la legislación vigente.

A) Consensualidad

Significa que dicho acuerdo se perfecciona o se completa mediante el simple consentimiento de las partes involucradas. Es esencial que el acuerdo entre las partes respecto a aspectos como el precio y el objeto esté plenamente establecido. En este contexto, es importante resaltar la disposición del artículo 9 de la LAU en relación a los plazos. Este artículo establece que "la duración del contrato será la acordada libremente por las partes. Sin embargo, si el contrato no especifica un plazo o este es indeterminado, el arrendamiento se entenderá celebrado por un año, sin perjuicio del derecho del arrendatario a prorrogarlo".

*ALBÁCAR LÓPEZ, J.L., Ley de Arrendamientos Urbanos (Comentarios y Jurisprudencia), Comares, Granada, 1989, T.I, pp. 20 y 21.

Sin embargo, es importante destacar que el artículo 37 de la ley aclara que la ausencia de formalización del contrato no impedirá su validez. Además, es necesario aclarar que, independientemente de cuándo se firme el contrato, los plazos contractuales empiezan a correr desde que el arrendador entrega efectivamente la propiedad al arrendatario. Conmutatividad.

Ambas partes intercambian algo de valor que se considera equivalente en términos económicos. El arrendador proporciona el uso de la propiedad al arrendatario a cambio de un pago mensual. Ambas partes intercambian algo de valor (el uso de la propiedad por dinero) de manera equivalente. Lo que hace referencia a que un contrato de alquiler urbano sea conmutativo, es el hecho de que ambas partes del contrato tienen responsabilidades que surgen de los derechos de la otra parte.

B) Transferir el uso

Cuando se habla de "transferir el uso" en el contexto de un contrato de arrendamiento, se refiere al hecho de que el arrendador otorga al arrendatario el derecho de utilizar y disfrutar de la propiedad durante un período de tiempo determinado, a cambio de una contraprestación, generalmente en forma de pago de alquiler. Esto implica que el arrendatario tiene el derecho exclusivo de ocupar y hacer uso de la propiedad durante el período acordado, siempre y cuando cumpla con las condiciones establecidas en el contrato.

C) Contraprestación económica

Hace referencia al beneficio o compensación que una parte proporciona a la otra en un contrato o transacción comercial. En el contexto de un contrato de arrendamiento, la contraprestación económica es el pago que el arrendatario realiza al arrendador a cambio del uso y disfrute de la propiedad. Esta contraprestación puede ser en forma de un alquiler mensual, trimestral, anual u otro tipo de acuerdo financiero acordado entre las partes. Esencialmente, es el costo monetario que el arrendatario asume como parte del contrato de arrendamiento, y por tanto es oneroso, ya que se trataría de un negocio gratuito. Así es como lo expresa GUILARTE GUTIÉRREZ* señalando que “la ausencia de precio determinaría la presencia de un precario, de igual forma que si se entrega una merced sin correlativo uso del inmueble se estaría ante una donación.”

D) Período de duración definida

En el contexto de un contrato de arrendamiento, significa que las partes involucradas han acordado un tiempo específico durante el cual el contrato estará vigente. En otras palabras, se establece claramente la fecha de inicio y la fecha de finalización del contrato. Este período de duración definida proporciona claridad y certeza sobre la duración del acuerdo para ambas partes. El carácter temporal de este tipo de contrato fue restablecido por el Real Decreto-Ley 2/1985 de 30 de abril. Según indica ESPINET ASENSIO*, permitió “liberar el alquiler de sus inmuebles del fantasma del contrato indefinido”, pues se eliminaron las prórrogas forzosas a favor del arrendatario.

*GUILARTE GUTIÉRREZ, V. Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos, Thomson Reuters, Valladolid, 2014, pp. 20 y 21.

*ESPINET ASENSIO, J.M.: ¿Qué es el Decreto-Boyer?, disponible en: t.ly/6Rru

A modo de síntesis cabe destacar que tanto la LAU como las leyes anteriores que hacen referencia a los arrendamientos urbanos no esclarecen qué características ha de cumplir un contrato de arrendamiento urbano. Pero diferentes autores coinciden en ciertas características comunes que podemos encontrar en los diferentes contratos de arrendamiento. Estos contratos deben ser consensuales, conmutativos, implicar una contraprestación económica y tener un período de duración definido. La legislación actual destaca la importancia del consentimiento, el intercambio equitativo, la transferencia del uso de la propiedad, el pago por el arrendatario y la claridad en la duración del contrato. De esta forma se garantiza un contrato de arrendamiento integral acorde a la legislación actual.

3.5 Elementos del contrato de arrendamiento para uso residencial

La ley que regula los contratos de alquiler de vivienda es la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. Según esta ley, un contrato de arrendamiento de vivienda es aquel en el que una persona alquila una vivienda para satisfacer su necesidad de vivienda permanente, así como la de su cónyuge o hijos dependientes. Estos contratos se rigen por los acuerdos voluntarios entre las partes, incluyendo pactos y cláusulas, dentro de lo establecido en la ley mencionada y, en caso necesario, se aplican las disposiciones del Código Civil. Sin embargo, hay ciertas normas que deben aplicarse obligatoriamente, como las que se refieren a la aplicación de la Ley (Título I), la fianza y la formalización del contrato (Título IV). Además, se anularán y no se considerarán válidas aquellas cláusulas que, aunque acordadas por las partes o en ausencia de acuerdo entre ellas, causen perjuicio al arrendatario o al subarrendatario, según lo establecido en el Título II.

En la web del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana podemos encontrar una guía para la elaboración de un contrato de arrendamiento de vivienda. En esta guía se incorporan diferentes cláusulas que se recomienda incluir en el contrato de arrendamiento y efectúa una breve explicación de todas ellas.

A continuación, se proporcionan algunas explicaciones fundamentales para comprender las cláusulas comunes que suelen encontrarse en los contratos, junto con algunos ejemplos.

A) Las partes contratantes

En un contrato de arrendamiento, están involucradas dos partes principales, el arrendador y el arrendatario, quienes pueden actuar en su propio nombre o a través de representantes debidamente autorizados. El arrendador, a menudo llamado "casero", es el propietario de la vivienda que la alquila a cambio de una compensación económica. Por otro lado, el arrendatario, también conocido como "inquilino", es la persona que tiene el derecho de usar la propiedad de otra persona a cambio de un pago periódico. Tanto el arrendador como el arrendatario pueden ser individuos o entidades jurídicas. Es esencial que ambas partes estén claramente identificadas en el contrato. En particular, en el caso del arrendatario, todos los miembros de la familia que vivirán en la propiedad alquilada deben ser especificados. Esto previene de malentendidos sobre posibles subarrendos de habitaciones que no estén expresamente autorizados por escrito por el arrendador.

Ilustración 3

Ejemplo de cláusula: Reunidos

De una parte, y como arrendador, persona física, D/Dña., mayor de edad, domiciliado/a en y con NIF nº Y con datos de contacto a efectos de notificaciones: correo electrónico:, y número de teléfono:.....

De otra parte, y como arrendatario, D/Dña., mayor de edad, con NIF....., con domicilio a efectos de notificaciones en la vivienda objeto de arrendamiento. Y con datos de contacto a efectos de notificaciones: correo electrónico:, y número de teléfono:.....

Ambas partes se reconocen la capacidad legalmente necesaria para el otorgamiento del presente contrato de arrendamiento. (En su caso indicar si se actúa por representación debidamente justificada)

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana

B) Objeto del contrato

Es necesario que la vivienda que se va a alquilar esté claramente identificada, lo que implica proporcionar su dirección completa y su tamaño. Además, se deben detallar sus características específicas, como los espacios adicionales (garaje o trastero), y dejar claro si estos están o no incluidos en el contrato. También es importante incluir la referencia catastral y la inscripción en el Registro de la Propiedad. En caso de que la vivienda se alquile amueblada, se sugiere adjuntar al contrato un inventario detallado de los muebles y electrodomésticos.

Ilustración 4

Ejemplo de cláusula: Exponen

Que D/ Dña., arrendador, es propietario/a de una vivienda localizada en la calle.....nº.....piso.....con Referencia Catastral.....e inscrita en el Registro de la Propiedad.....y de un trastero/plaza de garaje/anexo.....(incluir aquí o en un Anexo, la descripción física de la finca, si está amueblada o no y un inventario de los muebles)

Se deja constancia de que la vivienda posee el preceptivo certificado de eficiencia energética, de conformidad con lo establecido por RD 235/2013 Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

Que D/Dña.....está interesado/a en arrendar para uso permanente de vivienda suyo y/o de su familia (incluir el número de personas y su identificación), el inmueble descrito.....

Ambas partes se comprometen a cumplir con lo pactado en el presente contrato de arrendamiento.

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana

C) Duración del alquiler

La duración del contrato será determinada por acuerdo mutuo entre las partes según sus necesidades. Si el contrato no especifica ninguna duración, se considerará que su validez es de un año según el artículo 9.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU). Sin embargo, el Real Decreto Ley 7/2019 establece que si el período inicial acordado es menor a cinco años para arrendatarios individuales o a siete años para arrendatarios personas jurídicas, el contrato se renovará automáticamente y obligatoriamente por períodos anuales hasta alcanzar esos 5 o 7 años, respectivamente. Esta renovación automática no ocurrirá si el arrendatario informa al arrendador con al menos 30 días de antelación antes de que finalice el plazo acordado o cualquiera de sus renovaciones anuales, expresando su decisión de no continuar con el contrato.

Es recomendable establecer en el contrato el momento en que comienza a contar el período de duración, ya sea desde la fecha de firma del contrato o desde la fecha de ocupación de la vivienda si esta ocurre después de la firma.

Ilustración 5

Ejemplo de cláusula: Plazo de duración (si el arrendador es persona física)

El plazo de duración del presente contrato de arrendamiento es de un año, a contar desde la fecha del otorgamiento de este contrato. El arrendamiento se prorrogará de manera automática por períodos anuales hasta un plazo de 5 años, salvo que el arrendatario comunique por escrito al arrendador su intención de no renovarlo con treinta días de antelación al cumplimiento del plazo pactado o de cualquiera de sus prórrogas anuales.

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana

D) Facultad de recuperar la vivienda por parte del arrendador

La inclusión de esta cláusula es optativa, pero se puede añadir en el caso de que el arrendador persona física prevea que va a necesitar la vivienda para sí o sus familiares en primer grado durante los próximos 5 años.

Ilustración 6

Ejemplo de cláusula: Facultad de recuperar la vivienda por parte del arrendador

El arrendador deja constancia que no procederá la prórroga obligatoria de este contrato en el caso de que, transcurrido el primer año de contrato, comunique que va a necesitar ocupar la vivienda arrendada antes del transcurso de cinco años para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares de primer grado de consanguinidad o por adopción, o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial.

Dicha comunicación se hará por escrito y con dos meses de antelación a la fecha en la que se vaya a necesitar. En ese caso, el arrendatario estará obligado a entregar la vivienda en dicho plazo sin que ello genere derecho a indemnización alguna por parte del arrendador.

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana

E) Facultad de desistimiento por parte del arrendatario

la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) permite al arrendatario rescindir el contrato después de haber transcurrido al menos seis meses, siempre y cuando notifique al arrendador con al menos treinta días de antelación. Las partes pueden acordar en el contrato que, en estos casos, el arrendatario indemnice al arrendador con una suma equivalente a un mes de renta por cada año restante en el contrato. Para períodos de tiempo más cortos de un año, la indemnización sería proporcional (artículo 11 de la LAU). Si el arrendatario ejerce este derecho, no perjudicará al cónyuge que cohabite con él si este no está de acuerdo, manteniendo así el contrato en su beneficio (artículo 12.1 de la LAU).

Esta misma regla se aplica en caso de separación, divorcio o anulación del matrimonio del arrendatario (artículo 15 de la LAU). La inclusión de esta cláusula es optativa.

Ilustración 7

Ejemplo de cláusula: desistimiento del arrendatario

El arrendatario podrá desistir del contrato una vez que hayan transcurrido seis meses desde su firma, siempre que avise con treinta días de antelación.

En este caso el arrendatario deberá indemnizar al arrendado con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año que reste por cumplir o a una parte proporcional a la indemnización si el período es inferior a un año.

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana

F) Prórroga tácita

aunque no se acuerde de forma explícita, la prórroga automática se aplicará según lo establecido por la ley. Sin embargo, es recomendable incluirlo en el contrato como una cláusula específica.

Ilustración 8

Ejemplo de cláusula: Prórroga tácita (si el arrendador es persona física)

Una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración del contrato, si el arrendatario no ha notificado al arrendador su intención de no renovarlo con un plazo de 2 meses de antelación, ni el arrendador al arrendatario con un plazo de 4 meses, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato.

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana

G) Renta

La renta del alquiler será determinada libremente por las partes y puede abarcar ciertos gastos. Es crucial especificar si el arrendatario debe cubrir los gastos generales necesarios para mantener la propiedad, sus

servicios, impuestos, cargas y responsabilidades que no se pueden individualizar y que corresponden a la vivienda arrendada o sus complementos, así como quién es responsable de los gastos de la comunidad. Durante los primeros cinco años del contrato, estos gastos solo pueden aumentar, por acuerdo mutuo, anualmente, y nunca más del doble del aumento en el alquiler. Además, como una nueva norma, el Real Decreto Ley 7/2019 impone al arrendador, cuando es una entidad legal, los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato.

En cuanto al pago, se realizará de forma mensual, a menos que se acuerde lo contrario, y se hará en los primeros siete días del mes, en el lugar y de la manera que las partes acuerden. Si no hay acuerdo, se realizará en efectivo y en la vivienda arrendada. El arrendador está obligado a proporcionar al arrendatario un recibo del pago, a menos que se haya acordado otro método de pago que permita documentar este cumplimiento (como una transferencia bancaria). El arrendador no puede exigir el pago anticipado de más de una mensualidad de renta bajo ninguna circunstancia.

De manera especial, las partes tienen la opción de convenir que, por un período específico, la responsabilidad de pagar el alquiler pueda ser sustituida completamente o en parte por el compromiso del arrendatario de realizar reformas o mejoras en la propiedad, bajo los términos y condiciones que acuerden mutuamente (Artículo 17 de la Ley de Arrendamientos Urbanos).

Ilustración 9

Ejemplo de cláusula: Renta

Se fija como renta mensual la cantidad de euros. Se pagará mensualmente por meses anticipados, dentro de los siete primeros días de cada mes, mediante ingreso en metálico o transferencia bancaria a favor del Arrendador en la cuenta que a nombre de este último y con el nº existe en el Banco (Caja), sucursal nº

El pago se acreditará de manera suficiente mediante el oportuno resguardo del ingreso o transferencia realizados o , si se paga en metálico, mediante el correspondiente recibo expedido por el arrendador.

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana

H) Actualización de la renta

A menos que las partes acuerden específicamente lo contrario, la renta no se ajusta automáticamente. Sin embargo, es común que esta cláusula esté presente en el contrato, y en ese caso, es importante tener en cuenta lo siguiente:

- Durante el tiempo que el contrato esté en vigor, la renta solo puede ser ajustada por el arrendador o el arrendatario, de acuerdo con lo acordado por ambas partes, en la fecha que cumpla cada año del contrato.
- Las partes tienen la libertad de acordar cómo actualizarán la renta. En caso de no hacerlo, la renta se actualizará cada año basándose en la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad hasta la fecha de cada actualización del contrato, utilizando el último índice publicado en ese momento como referencia.
- El aumento resultante de la actualización anual de la renta no puede ser superior al porcentaje de variación del Índice de Precios al Consumo (IPC) hasta la fecha de cada actualización del contrato. Esto

significa que el IPC sirve como límite máximo, incluso si se han establecido otros métodos para actualizar la renta.

- La renta actualizada será exigible al arrendatario a partir del mes siguiente al que la parte interesada notifique por escrito a la otra parte, indicando el porcentaje de cambio aplicado y adjuntando, si el arrendatario lo solicita, la certificación correspondiente del Instituto Nacional de Estadística. La notificación puede ser válida si se realiza mediante una nota en el recibo del pago del mes anterior (artículo 18 de la Ley de Arrendamientos Urbanos).

Ilustración 10

Ejemplo de cláusula: Actualización de la renta

La renta solo podrá ser actualizada en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato.

Se actualizará para cada anualidad por referencia a la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad a fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato.

El incremento producido como consecuencia de la actualización anual de la renta no podrá exceder del resultado de aplicar la variación porcentual experimentada por el Índice de Precios al Consumo a fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato.

La renta actualizada será exigible a partir del mes siguiente a aquel en que se haya notificado por escrito expresando el porcentaje de alteración aplicado y acompañando, si el arrendatario lo exigiera, la oportuna certificación del Instituto Nacional de Estadística.

Será válida la notificación efectuada por nota en el recibo de la mensualidad del pago precedente.

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana

I) Obras del arrendatario en la vivienda

El arrendatario no puede realizar cambios en la estructura de la vivienda o sus accesorios sin el consentimiento por escrito del arrendador. Especialmente, está prohibido hacer obras que pongan en peligro la estabilidad o seguridad de la vivienda. Si se realizan obras sin este

consentimiento, el arrendador puede rescindir el contrato y exigir al arrendatario que restaure las cosas a su estado original, o bien mantener los cambios sin que el arrendatario pueda reclamar compensación por los gastos realizados. Si las obras realizadas ponen en peligro la estabilidad o seguridad de la vivienda o sus accesorios, el arrendador puede exigir la restauración inmediata de las cosas a su estado original (artículo 23 de la Ley de Arrendamientos Urbanos). Es importante mencionar las obras que los inquilinos puedan necesitar realizar dentro de la vivienda para adaptarla adecuadamente a una discapacidad o a la edad avanzada (mayor de setenta años), ya sea para ellos mismos, su cónyuge o familiares con quienes convivan de manera permanente. Si estas obras no afectan a partes comunes del edificio ni comprometen su estabilidad o seguridad, simplemente se debe informar por escrito al arrendador. Sin embargo, según el artículo 24 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, en tales casos, el arrendatario debe devolver la vivienda a su estado original si el arrendador lo solicita al finalizar el contrato. El arrendatario es responsable de todas las pequeñas reparaciones necesarias debido al desgaste normal causado por el uso habitual de la vivienda (artículo 21 de la LAU). La interpretación de este concepto puede variar entre arrendadores y arrendatarios, pero generalmente se entiende que este artículo cubre los daños comunes relacionados con el mantenimiento regular de una vivienda, como un desagüe bloqueado, la reparación de una cisterna o los daños causados por el uso diario de los elementos, como un problema con la persiana.

Ilustración 11

Ejemplo de cláusula: Obras del arrendatario

El arrendatario no podrá realizar en la vivienda obras que modifiquen su configuración o la de cualquiera de sus accesorios, sin el permiso de la parte arrendadora expresado por escrito. La contravención de esta cláusula será causa de resolución del presente contrato y el arrendador podrá exigir la reposición de las cosas al estado anterior.

Las obras autorizadas se realizarán a expensas del arrendatario y, al término del contrato, quedarán a beneficio de la propiedad sin generar derecho a indemnización alguna.

(Como regla especial, las partes podrán acordar que, durante un plazo determinado, la obligación del pago de la renta pueda reemplazarse total o parcialmente por el compromiso del arrendatario de reformar o rehabilitar el inmueble en los términos y condiciones que ambos acuerden).

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana

J) Obras del arrendador

El arrendador debe hacer todas las reparaciones necesarias para mantener la vivienda en condiciones habitables sin aumentar la renta, a menos que el daño sea causado por el arrendatario. Esto se refiere a daños importantes causados por el arrendatario, no reparaciones ordinarias de mantenimiento. El arrendatario debe informar al arrendador lo antes posible sobre las reparaciones necesarias y puede realizar las urgentes para evitar daños graves, siempre que informe al arrendador primero. En este caso, puede exigir al arrendador el reembolso inmediato. La responsabilidad del arrendador termina si la vivienda queda destruida por causas que no le son imputables. En casos excepcionales, cuando las obras de mantenimiento no se pueden posponer hasta que finalice el contrato de arrendamiento, el arrendatario está obligado a tolerarlas, incluso si son molestas o implican la pérdida de parte de la vivienda. Si estas obras duran más de veinte días y el arrendatario no puede usar una parte de la vivienda, la renta debe reducirse en proporción a esa parte. El arrendador debe notificar por escrito al arrendatario al menos tres meses antes de iniciar las obras, especificando su naturaleza, fecha de inicio, duración y coste estimado. Dentro de un mes desde esta notificación, el arrendatario puede

rescindir el contrato y las obras no pueden comenzar durante los dos meses siguientes. El arrendatario puede rescindir el contrato solo si las obras afectan mínimamente a la vivienda. Además de la reducción de la renta, el arrendatario tiene derecho a ser compensado por los gastos que las obras le obliguen a realizar (Artículo 22 de la Ley de Arrendamientos Urbanos). Si el arrendador realiza mejoras en la propiedad después de que hayan pasado cinco años desde el inicio del contrato (o siete años si el arrendador es una entidad legal), a menos que se haya acordado lo contrario, tiene derecho a aumentar la renta anual. Este aumento será calculado sobre el capital invertido en las mejoras, utilizando la tasa de interés legal del dinero en el momento en que finalizan las obras más tres puntos porcentuales, con un límite máximo de aumento del veinte por ciento de la renta vigente en ese momento. Al calcular el capital invertido, se deben deducir las subvenciones públicas recibidas para llevar a cabo la obra. El aumento de la renta entrará en vigor a partir del mes siguiente al de la notificación por escrito del arrendador al arrendatario, una vez finalizadas las obras. En esta notificación, el arrendador debe detallar el monto del aumento, explicando cómo se calculó, y proporcionar copias de los documentos que respalden el costo de las obras realizadas.

Ilustración 12

Ejemplo de cláusula: Conservación de la vivienda

El arrendador se compromete a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad, salvo que aquellas sean consecuencia de un deterioro imputable al arrendatario, sus dependientes o visitantes, por acción, omisión o negligencia.

Transcurrido los cinco primeros años de duración del contrato el arrendador podrá realizar obras de mejora, lo que le dará derecho a elevar las renta con las limitaciones previstas por la Ley de arrendamientos urbanos.

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana

K) Fianza

Tanto la fianza legal como, si es el caso, cualquier garantía adicional, se establecen como seguridad para asegurar que el arrendatario cumpla con sus obligaciones legales y contractuales. La fianza, que equivale a una mensualidad de renta, debe ser depositada en efectivo al momento de firmar el contrato, según lo establecido por ley. Durante los primeros cinco años del contrato (o siete si el arrendador es una entidad legal), la fianza no se ajustará. Sin embargo, al renovar el contrato, el arrendador puede solicitar un aumento de la fianza, o el arrendatario puede solicitar una disminución, para que coincida con una o dos mensualidades de la renta actual, según corresponda. Otros detalles importantes sobre la fianza son:

- Pasado un mes desde la entrega de las llaves al finalizar el contrato de arrendamiento, si el saldo de la fianza en efectivo que debe ser devuelto al arrendatario aún no se ha pagado, dicho saldo comenzará a generar interés legal. Esto está establecido en el artículo 36 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.
- Según las leyes regionales correspondientes, el arrendador es responsable de realizar el depósito de la fianza legal en los registros designados (en aquellos lugares donde existan), y debe proporcionar una copia del recibo de dicho depósito al arrendatario si este lo solicita. Esta acción es crucial para el arrendatario si desea beneficiarse de programas de incentivos fiscales relacionados con el alquiler, ya que las autoridades regionales requerirán que este depósito esté realizado de manera adecuada para otorgar dichos incentivos.

Ilustración 13

Ejemplo de cláusula: fianza

En el momento de la firma de este contrato, el arrendatario hace entrega al arrendador del importe de una mensualidad de renta, euros, en concepto de fianza legal. (En el caso de que la normativa así lo exija el arrendador se comprometerá a su depósito legal).

La fianza legal queda establecida en garantía de las obligaciones legales y contractuales del arrendatario y no podrá imputarse al pago de la renta ni a ningún otro concepto de gastos. Su devolución se hará en el momento de resolución del contrato, contando intereses legales de demora si se retrasa en más de un mes.

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana

L) Garantías adicionales o complementarias a la fianza

Las partes involucradas en un contrato de arrendamiento pueden acordar garantías adicionales junto con la fianza en metálico, pero estas garantías deben cumplir con ciertos límites legales. Según el artículo 36 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), en los contratos de arrendamiento de vivienda de hasta cinco años de duración (o hasta siete años si el arrendador es una entidad legal), el valor de estas garantías adicionales no puede exceder de dos mensualidades de renta. Dentro de estas garantías adicionales se incluyen los conocidos "seguros de alquiler", que son productos diseñados para brindar protección tanto a los propietarios como a los inquilinos en caso de incumplimiento del pago del alquiler. Estos seguros suelen ofrecer cobertura contra daños por vandalismo o robo, además de proporcionar asesoramiento jurídico en situaciones relacionadas con el alquiler. Aunque tanto el propietario como el inquilino pueden pagar estos seguros, es importante tener en cuenta que, según las disposiciones del Real Decreto Ley 7/2019, si el inquilino sufragara el costo, el límite máximo permitido es de dos mensualidades adicionales a la fianza mensual. Además de los seguros de alquiler, otro

tipo de garantía adicional comúnmente utilizado es el "aval bancario", que implica que una entidad financiera se compromete a realizar el pago en caso de que el inquilino no cumpla con sus obligaciones de pago del alquiler. Sin embargo, la misma limitación de dos mensualidades adicionales a la fianza mensual también se aplica a este tipo de garantía, según el RDL 7/2019. Es importante destacar que esta limitación legal ha dificultado la viabilidad de estos métodos en el mercado actual de alquiler, ya que el costo de estas garantías adicionales suele ser considerable y, por lo tanto, puede representar una carga financiera significativa para los inquilinos.

Ilustración 14

Ejemplo de cláusula: garantías complementarias

Además, como garantía complementaria, el arrendatario hace entrega igualmente a la firma de este contrato del importe de otras dos mensualidades de renta, euros. (o seguro por impago o aval bancario...).

Como en el caso de la fianza lega, la garantía complementaria queda establecida en garantía de las obligaciones legales y contractuales del arrendatario y no podrá imputarse al pago de la renta ni a ningún otro concepto de gastos. Su devolución se hará en el momento de resolución del contrato, contando intereses legales de demora si se retrasa en más de un mes.

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana

M) Extinción y resolución del contrato

Por lo general, si alguna de las partes no cumple con las obligaciones del contrato, la otra parte tiene derecho a exigir el cumplimiento o, alternativamente, puede iniciar el proceso de resolución del contrato según lo estipulado en el artículo 1.124 del Código Civil. Sin embargo, hay otras circunstancias que también pueden llevar a la resolución del contrato, como las dos que se mencionan a continuación:

- Si se llevan a cabo trabajos de conservación o trabajos ordenados por una autoridad competente que hacen que la vivienda sea inhabitable, el arrendatario tiene el derecho de suspender o cancelar el contrato sin tener que pagar una indemnización al arrendador. Esto está establecido en el artículo 26 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU).
- Si ocurre la pérdida de la propiedad arrendada debido a razones que no son responsabilidad del arrendador, o si se emite una orden oficial de demolición debido a un estado de ruina, el arrendatario tiene derecho a rescindir el contrato sin que el arrendador tenga derecho a recibir una compensación.

La Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) también contempla circunstancias en las que el contrato puede terminar, estas son otra forma de finalización del mismo. En el caso del arrendador, este puede rescindir automáticamente el contrato por las siguientes razones:

- Por la falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario.
- Por la falta de pago del importe de la fianza o de su actualización.
- Por el subarriendo o la cesión in consentida.
- Por la realización de daños causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas por el arrendador cuando el consentimiento de éste sea necesario.
- En los casos en los que tengan lugar en la vivienda actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

- Cuando la vivienda deje de estar destinada de forma primordial a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario o de quien efectivamente la viniera ocupando.

Por su parte, también puede el arrendatario resolver el contrato por las siguientes causas:

- La no realización por el arrendador de las reparaciones a que se refiere el artículo 21.
- La perturbación de hecho o de derecho que realice el arrendador en la utilización de la vivienda.

Ilustración 15

Ejemplo de cláusula. Resolución del contrato

El incumplimiento de cualquiera de las cláusulas de este contrato y, en su defecto, de la normativa que resulte de aplicación será causa de resolución del contrato para cualquiera de las partes.

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana

N) Otras cuestiones de interés

1) La venta o pérdida de la vivienda por el arrendador

Si esto sucede dentro de los primeros cinco años del contrato, o siete años si el arrendador es una entidad legal, el arrendatario tiene el derecho a permanecer en el arrendamiento hasta que se cumplan esos plazos, aunque el propietario puede optar por no renovarlo según lo estipulado en

el artículo 9.1. (artículo 13 de la Ley de Arrendamientos Urbanos). Para contratos con una duración acordada de más de cinco años, o siete años si el arrendador es una entidad legal, una vez transcurridos los primeros cinco años, o siete si el arrendador es una entidad legal, el arrendamiento finalizará, a menos que esté registrado en el Registro de la Propiedad. En consecuencia, quien compre una casa que está siendo alquilada asumirá tanto los derechos como las responsabilidades del arrendador durante los primeros cinco años del contrato, o siete años si el antiguo arrendador era una entidad legal, incluso si cumple con los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

Si el contrato de arrendamiento tiene una duración superior a cinco años, o siete años si el antiguo arrendador era una entidad legal, el comprador asumirá la totalidad de la duración acordada, a menos que cumpla con los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria. En tal caso, el comprador solo deberá mantener el arrendamiento por el tiempo restante hasta que se cumplan cinco años, o siete si el antiguo arrendador era una entidad legal, y el vendedor deberá compensar al arrendatario con una cantidad equivalente a un mes de alquiler por cada año que exceda ese plazo. Sin embargo, si las partes han acordado que la venta de la vivienda pondrá fin al arrendamiento, el comprador solo deberá mantener el arrendamiento por el tiempo restante hasta que se cumplan cinco años, o siete años si el antiguo arrendador era una entidad legal.

2) La subrogación

En caso de fallecimiento del arrendatario, pueden subrogarse en el contrato:

- El cónyuge del arrendatario que al tiempo del fallecimiento conviviera con él.
- Quien haya compartido una convivencia continua con el arrendatario en una relación similar a la conyugal, independientemente de su orientación sexual, durante al menos dos años antes del fallecimiento, excepto si tienen descendencia juntos, en cuyo caso la convivencia será suficiente.
- Los descendientes del arrendatario que en el momento de su fallecimiento estuvieran sujetos a su patria potestad o tutela, o hubiesen convivido habitualmente con él durante los dos años precedentes.
- Los ascendientes del arrendatario que hubieran convivido habitualmente con él durante los dos años precedentes a su fallecimiento.
- Los hermanos del arrendatario en quienes concurra la circunstancia prevista en la letra anterior.
- Aquellas personas que no están cubiertas por las condiciones previamente mencionadas y que tengan una discapacidad del 65% o más, podrán ser consideradas si tienen un vínculo de parentesco hasta el tercer grado con el arrendatario y han convivido con él durante los dos años previos a su fallecimiento.

Si al tiempo del fallecimiento del arrendatario no existiera ninguna de estas personas, el arrendamiento quedará extinguido y si hubiera dudas entre ellas se aplicará el orden anteriormente establecido.

3) La protección frente a los desahucios

El RDL 7/2019 ha establecido un protocolo de actuación por parte de la administración que da mayor protección a las personas y familias vulnerables en situación de desahucio. En lo que respecta al propietario, si el inquilino no paga la renta acordada o los recibos pendientes, el propietario tiene derecho a solicitar la terminación del contrato y desalojar al inquilino moroso. El proceso de desalojo comienza con la presentación de una demanda por falta de pago ante el juzgado de primera instancia. Una vez admitida la demanda, el juzgado notifica al inquilino sobre el inicio del proceso, le otorga diez días para responder y programa la fecha y hora para el juicio oral y el desalojo. Desde la presentación de la demanda hasta el desalojo pueden pasar entre tres y seis meses. En el caso de las personas y familias en situación vulnerable que enfrentan el riesgo de desalojo, se establece un proceso de notificación sistemática de los procedimientos de desalojo a los servicios sociales pertinentes. De esta manera, estos servicios pueden revisar cada caso y ofrecer soluciones de vivienda o alternativas al desalojo. Además, con la nueva normativa, se llevan a cabo a través de un juicio verbal –que resulta más económico en términos de defensa legal que los juicios ordinarios– todos los procesos de arrendamiento cuya cuantía no supere los 6.000 €, y se pone fin a los desalojos sin una fecha concreta establecida.

4. VIVIENDA COMPARTIDA EN RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTO

El contrato de arrendamiento de vivienda se regula por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU). Sin embargo, esta ley no regula el contrato de alquiler de habitaciones, aunque sí se contienen en ella las reglas aplicables al subarriendo de una habitación de un piso de alquiler.

El subarriendo de habitaciones como residencia permanente es legal siempre que se cuente con el previo consentimiento del arrendador. El arrendatario deberá suscribir un contrato con cada subarrendatario, especificando las zonas alquiladas y las normas de convivencia exigibles. El subarriendo tendrá la misma duración que el contrato de arrendamiento inicial suscrito entre el propietario y el arrendatario y el precio no podrá exceder del pactado para el arrendamiento.

4.1 Casuística de arrendamiento por habitaciones

El alquiler por habitaciones es una práctica cada vez más habitual, tanto para los inquilinos como para los propietarios que quieren arrendar una vivienda. Esta nueva forma de alquiler responde al alza de los precios del arrendamiento de las viviendas en los últimos años, así como a la falta de disponibilidad de viviendas en ciertos núcleos urbanos. Por las casuísticas anteriormente mencionadas es por lo que esta solución se está convirtiendo en la más accesible.

A día de hoy, en España es posible arrendar un piso por habitaciones. Este tipo de arrendamiento consiste en un acuerdo por el que el inquilino arrienda una habitación en un inmueble compartido. Además de la habitación que se tiene a disposición exclusiva, suelen contar con ciertas áreas de la vivienda que comparten con el resto de inquilinos, como pueden ser los baños, la cocina, la sala de estar y otras zonas de ocio, como la terraza o el jardín, en el caso de que la vivienda disponga de estas.

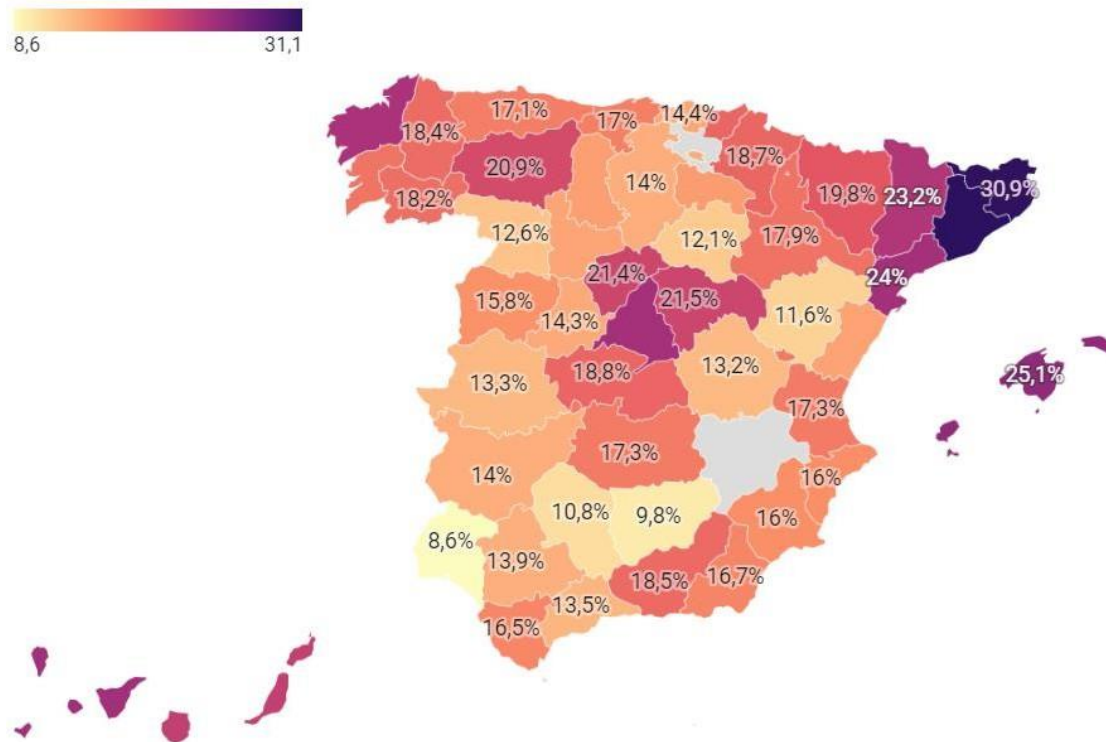
Algunas de las situaciones personales más comunes en las que es habitual optar por este tipo de alquiler suelen ser, en primer lugar, el caso de los estudiantes desplazados de sus viviendas de origen para continuar con su formación, como por ejemplo los jóvenes que deciden adherirse a las becas ERASMUS o SICUE. En segundo lugar, trabajadores noveles o profesionales temporales que deben desplazarse a zonas con alta tasa turística para incorporarse al mercado laboral de manera estacional. En tercer lugar, la imposibilidad de arrendar una vivienda completa por falta de recursos económicos o que prefieren sacrificarse en este aspecto para ahorrar y adquirir una vivienda en un futuro próximo.

Esta situación se refleja en diversas estadísticas con las que podemos contrastar la situación de los arrendamientos urbanos en nuestro país.

En España, cada vez más personas eligen alquilar en lugar de comprar. Según el Instituto Nacional de Estadística (INE), entre 2011 y 2021, el número de hogares que optan por el alquiler ha aumentado en un 19,25%, alcanzando el 16,5%. Además, en las últimas dos décadas, el alquiler ha experimentado un crecimiento del 41%. Estos números son significativamente más bajos en comparación con la mayoría de los países de la Unión Europea. Según Eurostat, en 2021 más del 50% de los hogares en Alemania vivían en alquiler. Asimismo, se observan porcentajes elevados en Austria (45,8%), Dinamarca (40,8%), Francia (35,3%) y Suecia (31,1%). En contraste, España se encuentra en cifras comparables a Bulgaria (15,1%) o Letonia (16,8%), ocupando el séptimo lugar en términos de menor porcentaje de hogares en régimen de alquiler.

En la siguiente ilustración podemos observar el porcentaje de viviendas dedicadas al alquiler en nuestro país según el censo de 2021.

Ilustración 16

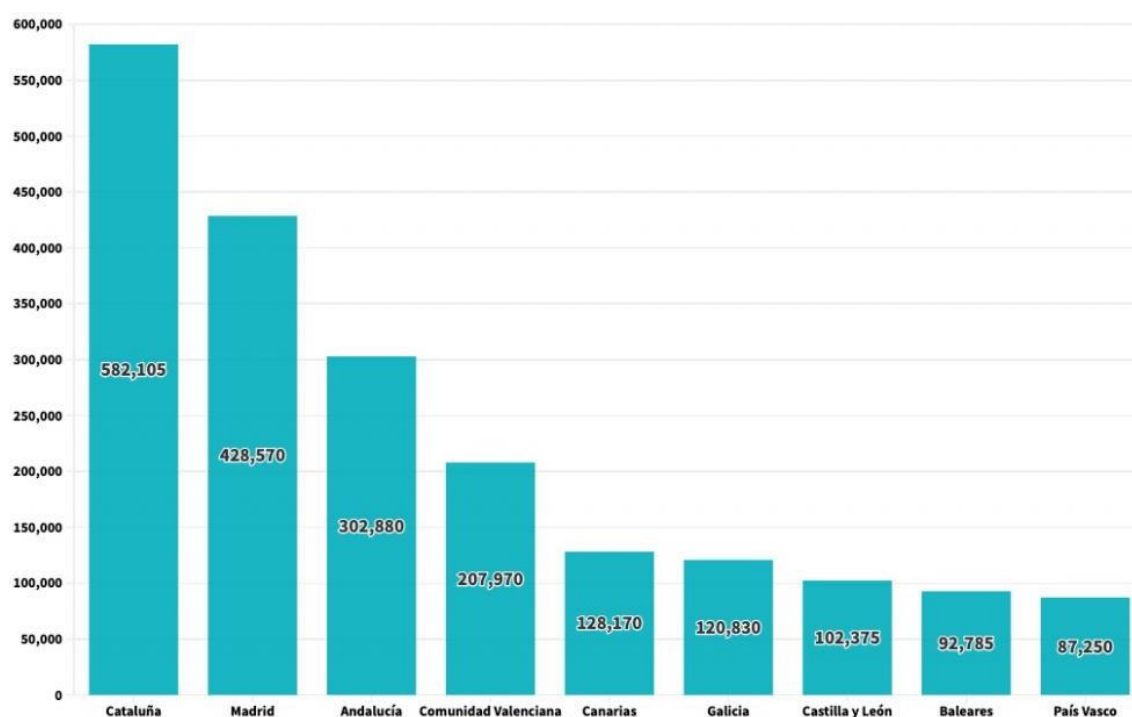


Fuente: INE. Censo de Población y Viviendas 2021

Como podemos apreciar en este mapa de coropletas, en Barcelona, según datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), la proporción más alta de residentes vive en régimen de alquiler, alcanzando el 31,1%. Girona se posiciona como la segunda ciudad en este ranking, con un 30,9%, lo que representa un incremento del 3,3% en comparación con una década atrás. En la lista le siguen Palma (25,1%), Santa Cruz de Tenerife (24,1%), Madrid (24%), Tarragona (24%) y A Coruña (23,6%). Por otro lado, en el extremo opuesto se encuentra Huelva, donde el número más significativo de hogares son propietarios, con solo el 8,6% de las familias viviendo en alquiler. Esta tendencia es seguida por Jaén (9,8%), Córdoba (10,8%), Teruel (11,6%) y Soria (12,1%).

Para contrastar la información anterior con otras fuentes, vamos a poner el foco en la Ficha Socioeconómica del Consejo General de Economistas.

Ilustración 17



Fuente: Consejo General de Economistas.

El Consejo General de Economistas indica que existen más de 2,4 millones de viviendas en régimen de arrendamiento. Sin embargo, es importante señalar que esta cifra proviene del Censo de Viviendas y Población del Instituto Nacional de Estadística, elaborado con datos de 2011. De estas viviendas, más de un millón se encuentran en Cataluña y la Comunidad de Madrid, las cuales son las comunidades autónomas con mayor número de viviendas alquiladas, representando juntas más del 40% del total. Si acudimos a la Encuesta Continua de Hogares, también elaborada por el INE, encontramos que el número de hogares en régimen de alquiler se situaba por encima de los 3,4 millones en 2019. Este crecimiento de más de un millón de viviendas en apenas 8 años refleja una

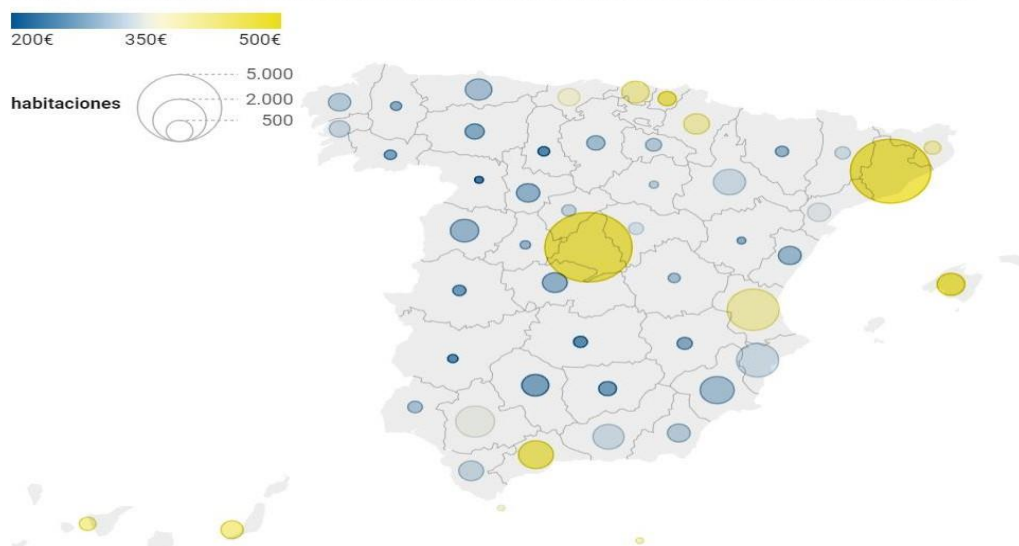
realidad cada vez más patente: el mercado del alquiler es un mercado en auge en España.

En el gráfico expuesto (ilustración 17) podemos observar el número de viviendas en alquiler en cada una de las comunidades autónomas de nuestro país, según los datos del Consejo General de Economistas. Contrastando esta ilustración con la anterior, corroboramos que las dos fuentes nos proporcionan una información similar. En esta gráfica Cataluña sigue siendo la comunidad con más oferta de viviendas en régimen de arrendamiento, seguida de la Comunidad de Madrid. Nuestra comunidad, la Comunidad Valenciana, se sitúa la cuarta con un total de 207.970 viviendas en régimen de arrendamiento.

Una vez concretada la oferta de la vivienda en régimen de arrendamiento, pasamos a estudiar de manera concisa la oferta y los precios de los arrendamientos por habitaciones de nuestro país.

Ilustración 18

Número de habitaciones anunciadas en Idealista y precio medio por habitación en cada provincia



Fuente: Idealista

En esta ilustración podemos observar de manera gráfica el número de habitaciones en régimen de arrendamiento y el precio por el que se ofrecen.

Dado a que no se dispone de datos oficiales sobre las habitaciones en alquiler en el territorio nacional, ni de cifras sobre la evolución de sus precios, ya que las recientes estadísticas del Instituto Nacional de Estadística y del Ministerio de Transportes se han enfocado únicamente en las viviendas completas, a través de una extracción automática de información de los anuncios realizada el 11 de octubre de 2023*, podemos obtener una aproximación a esta realidad. Actualmente, hay 24.000 habitaciones disponibles para alquiler en España, según el análisis realizado. Este análisis no distingue entre viviendas habituales y aquellas destinadas al alquiler temporal, e incluye habitaciones en pisos compartidos y alquileres de corta duración en grandes inmuebles con numerosas habitaciones.

Las zonas más tensionadas son encabezadas por la provincia de Barcelona, donde el precio medio es de 551 euros según los 4.511 anuncios analizados. A continuación, se encuentra la Comunidad de Madrid, que tiene la mayor oferta con 5.361 anuncios y un precio medio de 490 euros por habitación. Juntas, Catalunya y Madrid concentran la mitad de las ofertas con precios superiores a 400 euros. El tercer lugar más caro para alquilar en España es Gipuzkoa, con un precio medio de 483 euros para sus 169 habitaciones disponibles. Le sigue Málaga, donde el precio medio de alquiler es de 479 euros para las 711 habitaciones anunciadas. En Valencia, el precio medio se sitúa en 411 euros para un total de 1.815 habitaciones disponibles en el portal. Asimismo, las zonas turísticas, como las dos capitales de las Islas Canarias, presentan una considerable tensión: en Santa Cruz de Tenerife, una habitación en un piso compartido cuesta 435 euros de media, mientras que en Las Palmas de Gran Canaria el precio medio asciende a 442 euros.

*Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. (s.f.). Atenuando el precio de los alquileres. <https://www.mivau.gob.es/vivienda/alquila-bien-es-tu-derecho/alquiler/atenuando-el-precio-de-los-alquileres> (última consulta 31/05/2024)

Para sintetizar, después de analizar las fuentes anteriormente expuestas y con los datos que estas nos ofrecen, podemos extraer las siguientes conclusiones. Por un lado, la elección de los ciudadanos de nuestro país cada vez se inclina más por el arrendamiento de viviendas en lugar de convertirse en propietarios. Por otro lado, de igual manera ha aumentado exponencialmente en los últimos veinte años la oferta y la demanda de las viviendas en régimen de arrendamiento por habitaciones. Es decir, el cambio socioeconómico en nuestro país ha obligado a que se produzca esta evolución en el mercado inmobiliario.

5. ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL ACERCA DEL ARRENDAMIENTO HABITACIONAL

5.1 Aproximación

En las Audiencias Provinciales de nuestro país, hemos identificado tres posturas bien definidas, ya que el Tribunal Supremo aún no ha emitido un fallo al respecto. Una de las posturas se basa en la interpretación del artículo 2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), argumentando que las necesidades de vivienda se satisfacen a través de una edificación habitable, sin especificar si el contrato debe ser para una vivienda completa o una parte de ella. Otra de las posturas defiende el uso del artículo 3 de la LAU, sosteniendo que una habitación no puede considerarse como arrendamiento de vivienda, sino más bien como un contrato de arrendamiento para un uso diferente. Por último, la postura que aboga por la regulación según el Código Civil, argumentando que en un contrato de arrendamiento de habitación no se cumplen los requisitos de habitabilidad establecidos en el artículo 2 de la LAU, aunque no clarifica de manera precisa las diferencias principales entre el artículo 3 de la LAU y el Código Civil.

A continuación, procederemos a analizar la problemática con mayor detenimiento y profundidad.

5.2 Regulación conforme el artículo 2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos

Art. 2: Se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario.

Inicialmente, identificamos sentencias judiciales que respaldan la regulación del arrendamiento de habitaciones bajo el artículo 2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

A) Caso de jurisprudencia primero

Tal como se evidencia en la Sentencia de la Audiencia Provincial de Zaragoza, sección 5ª, número de resolución 576, del 26 de octubre de 2006. La parte demandante solicita la resolución de un contrato de arrendamiento de habitación con derecho a cocina, celebrado verbalmente con la demandada. Esta solicitud se fundamenta en dos motivos: el incumplimiento del pago de la renta acordada y la expiración del plazo pactado. En los fundamentos legales de esta sentencia, el tribunal opta por argumentar que el contrato de arrendamiento de habitación debe regirse por la Ley de Arrendamientos Urbanos por las razones siguientes: la primera de ellas atiende a que considerando que el objeto de esta ley se refiere a inmuebles urbanos destinados a vivienda, según el Tribunal Constitucional, entendemos por tales aquellas edificaciones habitables cuyo propósito principal es satisfacer la necesidad permanente de residencia del arrendatario, por lo que engloba a las viviendas en régimen de arrendamiento por habitaciones. El Tribunal presenta un segundo argumento para sostener que el alquiler de habitaciones debe considerarse regulado por el artículo 2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Señala que dicha ley no especifica si el contrato debe aplicarse a una vivienda en su totalidad o solo a una parte de esta, y, por lo tanto, al no excluir explícitamente esta modalidad, se entiende que está contemplada por la legislación.

B) Caso de jurisprudencia segundo

En segundo lugar, exponemos la Sentencia de la Audiencia Provincial de Álava (Sección 1ª), 18/2008, de 18 de enero 2008. Este caso trata de un desahucio por expiración de plazo. Se presenta un recurso de apelación contra la sentencia recaída en juicio verbal y se reclaman las cantidades pendientes. Finalmente no se admite el recurso de casación por carencia manifiesta de fundamento, por omisión de norma infringida y por inexistencia de interés casacional. En el escrito de interposición del recurso de casación se argumenta que no se cita la norma infringida y que al existir jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales sobre si el contrato de arrendamiento de habitación es suficiente como para justificar la posesión, no se descarta el desahucio.

En su cuarto fundamento jurídico, dicha sentencia examina qué normativa es aplicable a los contratos de arrendamiento de habitaciones. De manera similar, este Tribunal también opta por la aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos, empleando argumentos que se basan en los mismos principios de la sentencia anterior. Por lo que este tribunal ratifica que este tipo de arrendamientos debe regularse de acuerdo a la Ley de Arrendamientos Urbanos y haciendo especial énfasis en su encuadre en el segundo artículo de esta legislación.

A modo de síntesis, lo que podemos extraer de estos casos de jurisprudencia es que se pretende equiparar el arrendamiento de una habitación al de una vivienda completa. Teniendo en cuenta el artículo 47 de la Constitución Española, con el que se pretende garantizar una vivienda digna y adecuada y se les atribuye a los poderes públicos la obligación de promover este derecho. Nos planteamos la dualidad de si el régimen de

arrendamiento por habitaciones cumple realmente estos requisitos o si los tribunales debieron no centrarse exclusivamente en la Ley de Arrendamientos Urbanos y mirar más allá.

5.3 Regulación conforme el artículo 3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos

Art. 3: Se considera arrendamiento para uso distinto del de vivienda aquel arrendamiento que, recayendo sobre una edificación, tenga como destino primordial uno distinto del establecido en el artículo anterior. En especial, tendrán esta consideración los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra, y los celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, cualquiera que sean las personas que los celebren.

A continuación, identificamos sentencias judiciales que respaldan la regulación del arrendamiento de habitaciones bajo el artículo 3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

A) Caso de jurisprudencia tercero

Mencionamos la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 14ª) de 13 de diciembre de 2007. De los hechos recogidos en la sentencia, se argumenta que se acordó el alquiler de una habitación con derecho al uso común de la cocina y el aseo dentro de la vivienda. En el contrato se especificó que este podría ser resuelto unilateralmente por el arrendador con un preaviso mínimo de un mes. Posteriormente, se realizó dicho requerimiento a la parte arrendataria y, tras su desatención, se procedió a interponer la demanda.

El arrendatario sostiene que este supuesto debe quedar recogido por el Código Civil, más concretamente haciendo referencia al artículo 1565 y posteriores. El Tribunal concluye que este arrendamiento queda enmarcado en la Ley de Arrendamientos Urbanos aplicándose en el artículo tres de esta ley. Cabe destacar que no se esclarece el auténtico dilema que consiste en si este tipo de arrendamientos debería de regularse por el Código Civil o por la Ley de Arrendamientos Urbanos.

B) Caso de jurisprudencia cuarto

Por otro lado, en la Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona (Sección 4ª) de 1 de febrero de 2010, la cuestión central de la controversia es la calificación del contrato, con el fin de determinar su duración. En este caso, se trata de una demanda de desahucio por precario relativa a un contrato de arrendamiento de una habitación con baño. El Tribunal se inclina por el artículo tres debido a que el contrato de arrendamiento trata de una habitación al completo y el uso de zonas comunes, por lo que consideran que no se corresponde con la clasificación de arrendamiento de vivienda sino de un uso distinto a este. De nuevo observamos cómo esta tipología de arrendamientos queda respaldada por la Ley de Arrendamientos Urbanos sin hacer mención al Código Civil o a la Constitución Española.

Para concluir, la puesta en común de las sentencias anteriores esclarece la determina la aplicabilidad de la Ley de Arrendamientos Urbanos los distintos contratos de arrendamiento de habitaciones, sin tener en cuenta otro tipo de legislación que también hace referencia a esta casuística y que podría ayudar a arrojar luz sobre la problemática real de estos arrendamientos.

5.4 Regulación conforme el Código Civil

A continuación, identificamos una sentencia judicial que respalda la regulación del arrendamiento de habitaciones bajo el Código Civil.

A) Caso de jurisprudencia quinto

La sentencia de la Audiencia Provincial de Ciudad Real (Sección 1ª), de 14 de septiembre de 2017. Esta indica que el arrendamiento de una habitación no puede considerarse bajo la normativa especial de arrendamientos urbanos, sino que debe regirse por el régimen general del Código Civil. La justificación se basa en que una habitación no es un lugar donde una persona o familia pueda desarrollar su vida íntima y crear un hogar, ya que carece de servicios mínimos y esenciales como baño y cocina, los cuales son compartidos y no exclusivos. Además, se argumenta que el hecho de que el arrendamiento de habitaciones en una vivienda no esté incluido en el artículo 5 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (que enumera los arrendamientos excluidos) no implica que deba aplicarse la normativa especial. Esto se debe a que la enumeración del artículo no es taxativa, lo que es compatible con la naturaleza de la legislación especial o excepcional, en contraste con la normativa general del Código Civil, aunque esta sea menos aplicable.

B) Caso de jurisprudencia sexto

En la Sentencia de la Audiencia Provincial de Islas Baleares (Sección 3ª) de 20 de mayo de 2010, se analiza si el arrendamiento en cuestión abarcaba la vivienda en su totalidad o únicamente una habitación. Ante esta discrepancia, el Tribunal concluye que los contratos de arrendamiento de habitaciones se rigen por el Código Civil y no por la Ley de

Arrendamientos Urbanos, debido a la falta del requisito indispensable de habitabilidad que se desprende de los artículos 2 y 3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. En este caso sí se ha tenido en cuenta las condiciones de habitabilidad de las que carece una vivienda en régimen de arrendamiento compartido. Sin embargo no se concreta por qué no cabe este tipo de contrato de alquiler en la Ley de Arrendamientos Urbanos, lo que genera cierta incertidumbre.

Según BOTELLO HERMOSA*, la sentencia proporciona una solución adecuada para el caso en cuestión, aunque se basa en un argumento "incompleto y discutible". La razón principal de esta crítica es que, al centrarse únicamente en la condición de habitabilidad, también se deberían explicar las razones por las cuales se ha excluido la aplicación del artículo 3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) en este caso específico, en lugar de limitarse a diferenciar entre el artículo 2 de esta ley y el Código Civil.

*BOTELLO HERMOSA, J.M.: "El contrato de arrendamiento de habitación: la problemática en su regulación. ¿Ley de Arrendamientos Urbanos o Código Civil?" Revista crítica de Derecho inmobiliario, nº 754, 2016.

5.5 Conclusiones

Después de analizar ambas sentencias, podemos concluir que al considerar que este tipo de arrendamientos están regulados por el Código Civil, se deja de lado la normativa aplicable por la Ley de Arrendamientos Urbanos, lo que modifica por completo las condiciones de arrendador y arrendatario ante este tipo de contratos de arrendamiento. Esta modalidad de arrendamiento, que hemos abordado, requiere una clarificación legislativa para eliminar la incertidumbre existente. Consideramos que una de las posibles soluciones a esta problemática sería el establecimiento de una jurisprudencia firme y definida. Las sentencias actuales se inclinan por adscribir esta modalidad de arrendamiento a legislaciones distintas. Los diversos magistrados encargados de dictar las resoluciones optan por clasificar el arrendamiento de habitaciones bajo la LAU o el Código Civil, sin proporcionar una explicación clara de los motivos que fundamentan su elección normativa. La falta de uniformidad y de una justificación explícita en las sentencias genera una considerable inseguridad jurídica. Por lo tanto, un fallo definitivo del Tribunal Supremo sobre este asunto no solo constituiría un precedente jurisprudencial relevante, sino que también proporcionaría una guía sólida y coherente para la correcta aplicación normativa en este tipo de arrendamientos, contribuyendo así a una mayor certeza y estabilidad en el ámbito jurídico.

6. ESTUDIO DE CONTRATOS TIPO DE ARRENDAMIENTO POR HABITACIONES

Mediante la comparación de dos contratos reales de arrendamiento por habitaciones estudiaremos las características que comparten y destacaremos los aspectos más relevantes de este tipo de contrato.

En primer lugar, al comienzo de ambos contratos de arrendamiento de habitación observamos que se identifica a las partes que intervienen en dicho contrato, es decir, el arrendador y el arrendatario. Se presentan sus nombres completos junto a su documento de identidad y se ratifica que disponen de plena capacidad jurídica para participar en dicho acuerdo.

En segundo lugar, a continuación de las partes contratantes, se describe el objeto que presentan dichos contratos. Este constituye el destino de la habitación con derecho a uso de zonas comunes de la vivienda arrendada y su uso como domicilio habitual y permanente de la parte arrendataria.

En tercer lugar, ambos contratos especifican la duración acordada entre el arrendador y el arrendatario. En los dos contratos anexados se determina que la duración del arrendamiento será de un año.

En cuarto lugar, estos acuerdos de arrendamiento estipulan cómo se procederá al vencer la anualidad del contrato. En el caso del primer contrato de arrendamiento (anexo 1), se acuerda la duración de un año sin posibilidad de prórrogas y con una fecha exacta de finalización. En el segundo contrato de arrendamiento (anexo 2), se acuerda una prórroga táctica al finalizar cada anualidad.

En quinto lugar, se determina la renta que se va a pagar a cambio de poder habitar en la habitación que se ofrece y hacer uso de las zonas comunes. En ambos contratos se establece una renta fija que se abonará de manera mensual. En el anexo 1 se explica que habrá una reactualización de la renta cada 12 meses

conforme al Índice de Precios al Consumo (IPC). También se concreta que todos los gastos serán satisfechos por la parte arrendataria, teniendo en cuenta la parte proporcional de la totalidad de los importes correspondientes a los suministros y servicios contratado, así como las cuotas o derechos de conexión o contratación, prorrateados entre el resto de inquilinos del resto de habitaciones que puedan estar alquiladas en cada momento. En el anexo 2 también se opta por actualizar la renta de acuerdo con el IPC cada 12 meses. Sin embargo, la renta incluye los costes de los diferentes suministros, los gastos de comunidad y el Impuesto de Bienes Inmuebles.

En sexto lugar, se acuerda la fianza a aportar, que en ambos casos se trata de una mensualidad que debe ingresarse antes de la entrada en la vivienda. En séptimo lugar, se determina cómo proceder para llevar a cabo la extinción y la resolución del contrato de arrendamiento. En el anexo 1 las partes acuerdan que cualquiera de ellas podrá rescindir la relación contractual preavisando con 30 días de antelación a la otra parte de su deseo de cesar en el arriendo. En el anexo 2, cualquiera de las partes podrá desistir del contrato en cualquier momento una vez hayan transcurrido al menos seis meses desde la fecha de entrada en vigor del mismo, siempre que se lo notifique por escrito al propietario con al menos treinta días de antelación.

Una vez analizadas las similitudes de ambos modelos de contrato de arrendamiento, procedemos a estudiar otras cuestiones de interés de dichos contratos.

La diferencia que encontramos entre estos dos contratos de arrendamiento es la legislación aplicable que hacen alusión cada uno de ellos. En el anexo 1, se menciona la LAU en diversas ocasiones. Como por ejemplo, en el capítulo VI en la cláusula 11 en la que se expone que: “Se hace expresa renuncia por la parte arrendataria al derecho de tanteo y retracto, no siendo aplicable, por

tanto, lo dispuesto en el artículo 25 de la LAU”. Sin embargo en el anexo 2, antes de exponer las cláusulas del contrato se menciona: “los artículos 1.542 a 1.582 del Real Decreto de 25 de julio de 1889, texto de la edición del Código Civil”. Por lo tanto, mediante la comparación de estos contratos de alquiler reforzamos la dualidad que existe entre los propietarios sobre la ley aplicable a la que debe hacerse alusión en los contratos de arrendamiento por habitación.

Para concluir, cabe destacar que esta modalidad de contratos de arrendamiento comparte las características y presenta los mismos elementos que el resto de contratos de arrendamiento de vivienda, a pesar de tratarse del acuerdo para ocupar una única habitación y no la vivienda completa.

7. PROPUESTAS DE MEJORA

En el presente trabajo hemos abordado diversos aspectos fundamentales relacionados con el arrendamiento de habitaciones, analizando en profundidad los datos recopilados, aplicando teorías relevantes de distintos autores, y discutiendo los resultados obtenidos. Si bien los hallazgos proporcionan una base sólida, siempre existe margen para la mejora y la optimización. Las propuestas de mejora son esenciales para avanzar y perfeccionar tanto la legislación como sus aplicaciones prácticas.

En esta sección, presentaremos una serie de propuestas destinadas a erradicar las dudas que surgen ante esta modalidad de arrendamiento, ampliar el alcance del legislador y superar las limitaciones encontradas durante la investigación. Estas sugerencias están basadas en una evaluación crítica de toda la información recopilada durante el proceso de elaboración de este proyecto.

A continuación, se detallan las propuestas de mejora específicas, agrupadas en categorías clave que abarcan las posibles soluciones para la problemática que envuelve a la modalidad de arrendamiento que hemos tratado en este trabajo.

Estimamos que sería sumamente beneficioso llevar a cabo una modificación específica de la LAU que aborde de manera detallada y precisa los procedimientos y normas aplicables a este tipo particular de arrendamientos. Tal iniciativa legislativa permitiría una regulación clara y homogénea, lo cual es esencial para proporcionar seguridad jurídica tanto a arrendadores como a arrendatarios. En este sentido, resulta ilustrativo el precedente establecido el año pasado, cuando, en respuesta al notable incremento del alquiler turístico, se procedió a una ampliación de la legislación con el objetivo de regular de manera más efectiva este tipo de alquiler de temporada. Esta acción legislativa demostró

ser un paso decisivo hacia la ordenación de una modalidad emergente en el mercado inmobiliario, estableciendo directrices claras y específicas. Siguiendo este ejemplo, consideramos que el legislador debería adoptar una postura igualmente firme y proactiva en relación con la regulación del alquiler de habitaciones. Sugerimos una modificación en la que se incluyan los derechos y las obligaciones en este tipo de contrato tanto del arrendador como del arrendatario. Así como una determinación del tiempo por el que se debe prolongar el arrendamiento de la habitación para considerar que su uso es de vivienda y no distinto a este. Una intervención legislativa de esta naturaleza no solo contribuiría a la claridad y certeza en las relaciones contractuales, sino que también promovería una mayor equidad y transparencia en el mercado de arrendamientos, beneficiando a todas las partes involucradas y protegiendo a los inquilinos.

En otro orden de ideas, consideramos que la implementación de un modelo de contrato de arrendamiento por habitaciones, proporcionado por los organismos públicos, sería de gran apoyo. Este modelo serviría para guiar a los arrendadores y arrendatarios, reduciendo así la incertidumbre y confusión que puedan surgir al momento de formalizar un contrato bajo esta modalidad específica. De esta manera, se garantizaría una mayor claridad y seguridad jurídica para todas las partes involucradas, promoviendo prácticas de arrendamiento más transparentes y eficientes.

Finalmente, consideramos que la participación de diversos organismos públicos y privados sería de gran beneficio tanto para los propietarios que se disponen a arrendar como para los ciudadanos que optan por alquilar una habitación. En este sentido, distintas asociaciones de consumidores privadas, junto con la Organización de Consumidores y Usuarios, podrían involucrarse en una serie de actividades destinadas a brindar apoyo a la ciudadanía.

Entre estas actividades, se podría incluir la provisión de asesoramiento especializado para arrendadores y arrendatarios, ayudando a resolver las dudas que puedan surgir respecto a esta modalidad de arrendamiento. Asimismo, dichas asociaciones podrían desempeñar un papel crucial en la resolución y mediación de conflictos, abordando posibles abusos y promoviendo prácticas justas y transparentes. Además, estas organizaciones podrían elaborar y distribuir manuales de fácil comprensión dirigidos a toda la ciudadanía, facilitando el entendimiento de los derechos y obligaciones asociados al arrendamiento por habitaciones. Igualmente, sería de gran utilidad la organización de charlas y talleres informativos que aborden la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, ofreciendo una explicación detallada y accesible de su contenido y aplicabilidad. En resumen, la colaboración entre organismos públicos y privados en estas iniciativas contribuiría significativamente a mejorar la experiencia de arrendamiento.

Las mejoras propuestas tienen como objetivo no solo fortalecer la validez y la confiabilidad de los contratos de arrendamiento por habitación, sino también ofrecer soluciones prácticas que puedan ser implementadas para obtener una legislación más precisa y significativa. Al considerar estas sugerencias, esperamos proporcionar una guía útil para futuras investigaciones y contribuir al desarrollo continuo del conocimiento en esta área.

8. CONCLUSIONES

En el desarrollo del presente Trabajo Fin de Máster se ha abordado una temática de creciente relevancia en el contexto socioeconómico actual: el arrendamiento por habitaciones. Este estudio ha permitido examinar en profundidad las características y la evolución de esta modalidad de arrendamiento, así como su impacto en el mercado de la vivienda en España. A lo largo del trabajo, se han analizado diversos aspectos legales, económicos y sociales que configuran esta figura contractual, destacando su adaptación a las necesidades contemporáneas de los residentes.

El objetivo principal ha sido entender cómo este tipo de arrendamiento se ha consolidado como una solución viable frente a los desafíos del acceso a la vivienda, como el incremento de los precios de alquiler y la necesidad de residir en zonas urbanas densamente pobladas. Asimismo, se ha explorado la diferenciación entre los contratos de arrendamiento de vivienda y aquellos de uso distinto a la vivienda, subrayando la importancia de una correcta clasificación para la adecuada protección de los derechos habitacionales.

Las conclusiones que se presentan a continuación recogen los hallazgos más relevantes de la investigación, ofreciendo una visión comprensiva de las implicaciones del arrendamiento por habitaciones en el contexto actual. Además, se plantean recomendaciones basadas en estos hallazgos, con el propósito de contribuir al debate sobre la regulación y el futuro de esta modalidad de arrendamiento en España.

En las conclusiones de este Trabajo Fin de Máster se destaca la importancia creciente del arrendamiento habitacional en la sociedad contemporánea, reflejando un cambio significativo en las preferencias y necesidades de vivienda de los residentes en España. Este fenómeno ha emergido en respuesta a una serie

de desafíos socioeconómicos, tales como el incremento de los precios de alquiler, la necesidad de residir en áreas urbanas densamente pobladas y la limitación de recursos económicos que impide a muchos individuos alquilar una vivienda completa. El estudio subraya que el arrendamiento por habitaciones, a pesar de no haber sido contemplado inicialmente por el legislador, se ha consolidado como una solución práctica y accesible para satisfacer las necesidades habitacionales de una parte considerable de la población. Esta modalidad de arrendamiento se ha adaptado a la realidad económica actual, ofreciendo una alternativa viable para aquellos que buscan una opción más asequible y flexible. La investigación resalta que el arrendamiento habitacional constituye una respuesta directa a las condiciones cambiantes del mercado inmobiliario y a las circunstancias socioeconómicas de los individuos, consolidándose como una modalidad esencial dentro del panorama de la vivienda en España.

Durante esta investigación también hemos determinado que es fundamental abordar el tratamiento legal diferenciado entre los contratos de arrendamiento de vivienda y aquellos de uso distinto a la vivienda. Para determinar adecuadamente la clasificación de un arrendamiento de habitación, es necesario considerar las características esenciales del contrato, especialmente si satisface la necesidad continua de vivienda. Dos elementos clave para esta determinación son la duración del contrato y el objeto del mismo. Es crucial clasificar correctamente el tipo de arrendamiento de habitación para proporcionar las garantías legales tanto al arrendador como al arrendatario.

Este proyecto resalta la necesidad de clarificación legislativa para el arrendamiento por habitaciones, eliminando la actual incertidumbre jurídica. La solución podría ser una jurisprudencia firme del Tribunal Supremo, proporcionando una guía coherente y estable. Además, se recomienda ampliar la LAU para incluir normas específicas sobre este tipo de arrendamiento. Esto

ofrecería seguridad jurídica a arrendadores y arrendatarios, y seguiría el ejemplo de la regulación efectiva del alquiler turístico, promoviendo mayor equidad y transparencia en el mercado de arrendamientos.

Para sintetizar, este trabajo destaca la importancia del arrendamiento por habitaciones en el contexto actual, ofreciendo una solución práctica y accesible para las necesidades habitacionales. Es esencial diferenciar legalmente entre contratos de arrendamiento de vivienda y de uso distinto a la vivienda, garantizando seguridad jurídica. Se recomienda una clarificación legislativa para eliminar la incertidumbre existente, con una jurisprudencia firme y la ampliación de la LAU. Esto promovería mayor equidad y transparencia en el mercado de arrendamientos.



ANEXO I. RELACIÓN DEL TRABAJO CON LOS OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE DE LA AGENDA 2030

Anexo al Trabajo de Fin de Grado y Trabajo de Fin de Máster: Relación del trabajo con los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la agenda 2030.

Grado de relación del trabajo con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS).

Objetivos de Desarrollo Sostenibles	Alto	Medio	Bajo	No Procede
ODS 1. Fin de la pobreza.			x	
ODS 2. Hambre cero.			x	
ODS 3. Salud y bienestar.		x		
ODS 4. Educación de calidad.			x	
ODS 5. Igualdad de género.			x	
ODS 6. Agua limpia y saneamiento.			x	
ODS 7. Energía asequible y no contaminante.			x	
ODS 8. Trabajo decente y crecimiento económico.		x		
ODS 9. Industria, innovación e infraestructuras.			x	
ODS 10. Reducción de las desigualdades.		x		
ODS 11. Ciudades y comunidades sostenibles.			x	
ODS 12. Producción y consumo responsables.			x	
ODS 13. Acción por el clima.			x	
ODS 14. Vida submarina.			x	
ODS 15. Vida de ecosistemas terrestres.			x	
ODS 16. Paz, justicia e instituciones sólidas.	x			
ODS 17. Alianzas para lograr objetivos.		x		

Descripción de la alineación del TFG/TFM con los ODS con un grado de relación más alto.

***Utilice tantas páginas como sea necesario.



Anexo al Trabajo de Fin de Grado y Trabajo de Fin de Máster: Relación del trabajo con los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la agenda 2030. (Numere la pàgina)

El Objetivo de Desarrollo Sostenible número 16 de la Agenda 2030, denominado "Paz, justicia e instituciones sólidas", es el pilar fundamental que se persigue con nuestro Trabajo Fin de Máster. Este objetivo tiene como finalidad promover sociedades pacíficas e inclusivas, asegurar el acceso a la justicia para todos y construir instituciones eficaces, responsables e inclusivas en todos los niveles. Entre sus principales metas se encuentra el fomento del estado de derecho tanto a nivel nacional como internacional, y la garantía de igualdad en el acceso a la justicia para todos los individuos.

El ODS 16 es crucial en la protección de los ciudadanos que optan por el arrendamiento por habitaciones, ya que promueve la justicia, la transparencia y la eficacia institucional. Primero, el acceso a la justicia permite a los inquilinos resolver disputas con los arrendadores de manera justa y equitativa. Esto se logra mediante la implementación de leyes y regulaciones claras que protejan los derechos de los inquilinos y aseguren que estos puedan recurrir a mecanismos legales en caso de conflictos. Además, la lucha contra la corrupción es fundamental para asegurar que el mercado de alquiler de habitaciones opere de manera justa y transparente. Esto incluye la eliminación de prácticas fraudulentas y sobornos, lo que crea un entorno más seguro y confiable para los inquilinos. La transparencia y la eficacia institucional son esenciales para que tanto inquilinos como arrendadores tengan acceso a información clara y precisa sobre sus derechos y responsabilidades, lo que facilita relaciones de arrendamiento justas y transparentes. La participación inclusiva es otro aspecto clave promovido por el ODS 16. Involucrar a los ciudadanos en la toma de decisiones que afectan el mercado de alquiler de habitaciones asegura que las políticas y regulaciones reflejen las necesidades y preocupaciones de todas las partes interesadas. Esto puede lograrse mediante consultas públicas y foros de discusión donde inquilinos y arrendadores puedan expresar sus opiniones y sugerencias. La protección de los derechos fundamentales es también un objetivo central del ODS 16. Garantizar que los inquilinos vivan en condiciones seguras y dignas, libres de explotación y abuso, es esencial.

Esto implica la realización de inspecciones regulares de las propiedades alquiladas y la implementación de estándares mínimos de habitabilidad que todos los arrendadores deben cumplir. Finalmente, el fortalecimiento institucional es crucial para prevenir abusos y responder eficazmente a las quejas de los inquilinos. Desarrollar capacidades dentro de las instituciones encargadas de la regulación del arrendamiento, capacitar a los funcionarios y mejorar los recursos disponibles para la gestión de conflictos son pasos fundamentales para asegurar la protección de los derechos de los inquilinos.

En resumen, el ODS 16 subraya la importancia de establecer un marco en el que la justicia, la transparencia y la eficacia institucional sean la base para proteger los derechos de los ciudadanos que optan por el arrendamiento por habitaciones. Al asegurar mecanismos legales claros, reducir la corrupción, fortalecer las instituciones y promover la participación inclusiva, se crea un entorno más seguro y justo para los inquilinos, contribuyendo así al desarrollo sostenible y la prosperidad global a largo plazo.

BIBLIOGRAFÍA

- ALBÁCAR LÓPEZ, J.L., Ley de Arrendamientos Urbanos (Comentarios y Jurisprudencia), Comares, Granada, 1989, T.I, pp. 20 y 21.
- ASVAL. (2021, abril 5). ¿Cuántas viviendas en alquiler hay en España? <https://www.asval.com/cuantas-viviendas-en-alquiler-hay-en-espana/>
- BOTELLO HERMOSA, J.M.: “El contrato de arrendamiento de habitación: la problemática en su regulación. ¿Ley de Arrendamientos Urbanos o Código Civil?” Revista crítica de Derecho inmobiliario, nº 754, 2016.
- Confederación Sindical de CCOO. (2021). Por el derecho a una vivienda adecuada, digna y asequible para la mayoría [PDF]. Madrid. Obtenido de <https://www.ccoo.es/33497274222cb108cf0b7221a8b19d28000001.pdf>
- DELGADO, P. (2023, junio 6). Compartir piso ya no es un salvavidas: una de cada tres habitaciones en España cuesta más de 400 euros al mes. elDiario.es. https://www.eldiario.es/sociedad/compartir-piso-no-salvavidas-tres-habitaciones-espana-cuesta-400-euros-mes_1_10594969.html
- El Defensor del Pueblo. (2019). La vivienda protegida y el alquiler social en España [Ebook] (p. 13). Madrid.
- SPINET ASENSIO, J.M.: ¿Qué es el Decreto-Boyer?, disponible en: t.ly/6Rru
- GUILARTE GUTIÉRREZ, V. Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos, Thomson Reuters, Valladolid, 2014, pp. 20 y 21.
- Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. (s.f.). Atenuando el precio de los alquileres. <https://www.mivau.gob.es/vivienda/alquila-bien-es-tu-derecho/alquiler/atenuando-el-precio-de-los-alquileres>

- Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH). 2021. La futura Ley de Vivienda debe, ante todo, garantizar la vivienda como Derecho fundamental - Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH). <https://afectadosporlahipoteca.com/2021/03/10/la-ley-de-vivienda-debe-garantizar-la-vivienda-como-derecho-fundamental/>
- RODRÍGUEZ ALONSO, R. and ESPINOZA PINO, M., 2018. De la especulación al derecho a la vivienda. Madrid: Traficantes de sueños.
- SANTAMARINA, G. (2023, junio 30). ¿Cuánta gente vive de alquiler en España? La cifra ha aumentado un 20% desde la burbuja. El Periódico de España. <https://www.epe.es/es/activos/20230630/personas-viven-alquiler-propiedad-89307392>

JURISPRUDENCIA

- SAP Alicante nº395, 12 de abril de 2000.
- SAP Barcelona nº 12, 1 de febrero de 2010.
- SAP Ciudad Real nº 255, 14 de septiembre de 2017.
- SAP Islas Baleares nº 199, 20 de mayo de 2010.
- SAP Madrid nº 777, 13 de diciembre de 2007.
- SAP Zaragoza nº 576, 26 de octubre de 2006.
- SAP Álava nº 18, 18 de enero de 2008.

ANEXO 1

En la Ciudad de Valencia, a 29 de mayo del año dos mil veinticuatro.

R E U N I D O S

DE UNA PARTE: D..., mayor de edad, vecino de Burjassot (Valencia), C/ ... nº ...-11ª, y con

D.N.I. ..., como ARRENDADOR.

Y DE OTRA: D... y D..., ambos mayores de edad, vecinos de Burjassot (Valencia), C/ ... nº

...-11ª, de nacionalidad Cubana y con N.I.E. ... y ... respectivamente, actuando ambos solidariamente como ARRENDATARIO.

Todos ellos acreditan su personalidad mediante los correspondientes documentos nacionales de identidad que exhiben y retiran, se reconocen mutuamente capacidad legal para contratar y obligarse en derecho, y en consecuencia libre y espontáneamente:

E X P O N E N

I.- Que el Sr. ... es propietario del piso – vivienda sito en Burjassot (Valencia), C/ ... nº 75-11ª, adquirido por justo título que se encuentra debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad correspondiente, del cual desea arrendar una habitación de matrimonio con derecho a uso de elementos comunes a los Sres. ..., por una renta mensual de 270,00 euros.

II.- Que ambas partes desean formalizar en el presente documento, contrato de arrendamiento de la habitación con derecho a uso de elementos comunes, citada en el exponente anterior, lo cual pasan a efectuar sometiendo el mismo a las siguientes estipulaciones que constan como condiciones contractuales en el anverso y en hoja a parte. Y en prueba de conformidad, firman por duplicado y a un sólo efecto en la fecha y en la Ciudad en el encabezamiento indicadas.

CONDICIONES DE ARRENDAMIENTO DE LA VIVIENDA

I.- Objeto y Destino:

1.- Constituye el destino de la habitación de matrimonio con derecho a uso de zonas comunes de la vivienda arrendada, su uso como domicilio habitual y permanente de la parte arrendataria, no estando permitido que vivan otras personas, ni que pueda destinarse a un uso distinto, siendo su incumplimiento motivo de resolución del contrato y desahucio. Está en trámite el Certificado de Eficiencia Energética que será entregado tan pronto esté disponible.

La parte arrendataria reconoce haber visitado la vivienda y recibirla en perfectas condiciones de habitabilidad y con todos los servicios en perfecto uso, comprometiéndose a su conservación, y a reintegrarlo a la propiedad al finalizar el arriendo del mismo, ~~en el mismo perfecto estado que manifiesta recibido,~~ por lo que todos los desperfectos que se originen, vendrá obligado a repararlos a sus expensas.

La referencia catastral del inmueble del que forma parte la habitación arrendada es la ****

II.- Duración:

2.- La duración del presente contrato, libremente estipulada por las partes contratantes, es de UN AÑO, finalizando el 28/05/2025. -----

Cualquiera de las partes podrá rescindir la relación contractual preavisando con 30 días de antelación a la otra parte de su deseo de cesar en el arriendo, debiendo la otra parte aceptarlo siempre que se encuentre todo liquidado y en perfecto estado.

III.- Renta y su revisión:

3.- La renta convenida es la de DOSCIENTOS SETENTA (270,00 €) euros mensuales, pagaderos por meses anticipados, entre el día 28 del mes anterior y el día 1 del mes a abonar por anticipado, mediante ingreso en la cuenta bancaria del arrendador con IBAN ***. 4.- Las partes reconocen que la renta es acorde al actual valor del local y con el fin de mantener en el futuro dicha reciprocidad, convienen adaptarla a las modificaciones del coste de la vida, mediante la aplicación de las variaciones que experimente el índice general para el Conjunto Nacional de Precios de Consumo, según el Instituto Nacional de Estadística o cualquier otro organismo que en su defecto le sustituya. Se tomará como referencia el índice que corresponda a los 12 meses anteriores a la primera mensualidad de la nueva anualidad de contrato. La base para dicha adaptación estará constituida por la renta que esté abonando la parte arrendataria al tiempo de practicarse cada revisión, o sea, la inicial con las variaciones posteriores que en más o en menos hayan sido aplicadas.

Dicha adaptación, se realizará cada ANUALIDAD, tanto de cada año comprendido en el plazo de duración pactado, como de sus posibles prórrogas, bien sean convenidas, por la tácita reconducción, o por ministerio de la Ley.

A los indicados efectos, las partes convienen que tendrá plena eficacia vinculante la notificación que practique el arrendador o su administrador por cualquier medio previa o simultánea a la mensualidad en que la modificación de renta haya de surtir efecto.

IV.- Gastos:

5.- La parte arrendataria, satisfará la parte proporcional de la totalidad de los importes correspondientes a los suministros y servicios contratados o por contratar, tales como agua, luz, teléfono, gas, etc., así como las cuotas o derechos de conexión o contratación, prorrateados entre el resto de inquilinos del resto de habitaciones que puedan estar alquiladas en cada momento. Los gastos comunes de escalera, ascensor, comunidad o administrador, etc., en la parte proporcional que corresponda a la vivienda arrendada, que actualmente son de unos 50 € trimestrales, serán abonados a razón de 6 € mensuales por cada habitación, salvo en los casos de que solo se habite una habitación, en cuyo caso se abonarán 12 € mensuales. Los importes de las reparaciones y obras de conservación de la propiedad arrendada y en general, todos aquellos importes que se deriven o sean consecuencia, mediata o inmediata, siempre que se haga un buen uso de la propiedad arrendada, serán abonados por la parte arrendadora. -----

A la finalización del arriendo, la parte arrendadora comunicará si quiere mantener algún suministro de los que estén contratados, debiendo dar de baja la parte arrendataria el resto de los suministros, dejando todo liquidado hasta la finalización del arriendo.

6.- La parte arrendataria se compromete a tener en perfectas condiciones de seguridad y funcionamiento, los aparatos eléctricos o que funcionen a gas, procediendo en su caso y a su exclusiva cuenta a la reparación, o sustitución de los elementos necesarios para su normal funcionamiento, según las normas de seguridad establecidas, siendo responsables de los daños y perjuicios que por su inobservancia se pudiera producir. Exime la parte

arrendataria de toda responsabilidad al arrendador, de los daños que puedan ocasionarse a personas o cosas, derivados de instalaciones para servicios y suministros de la vivienda arrendada. Igualmente se obliga a conservar, reparar y en su caso sustituir, los muebles, enseres y en general, todo aquello que se entrega junto a la vivienda arrendada.

V.- Prohibiciones:

7.- Queda prohibido hacer mal uso de la vivienda y sus accesos, colocar rótulos en la fachada y hacer obras sin el consentimiento por escrito del propietario. El arrendatario también está obligado a mantener correctamente su habitación y espacios comunes, así como a la limpieza de los mismos. Deberá mantener un uso adecuado del inmueble y respetar las normas de comunidad del edificio. -----

8.- No se podrá hacer uso de ninguna de las otras dos habitaciones del inmueble, reservándose el arrendador la primera que hay a la izquierda nada más entrar, como almacén o trastero, pero si se utilizase como habitación más adelante, contribuiría igualmente al pago de los gastos de la vivienda por suministros.

9.- Queda prohibido a la parte arrendataria colocar en el patio de entrada motocicletas, bicicletas o cualquier otro tipo de vehículo, así como también le está prohibido tener cualquier clase de animales que puedan molestar. No se permite hacer ruidos ni poner música con exceso de volumen que pueda molestar a los vecinos, debiendo aceptar el reglamento interno de funcionamiento de la comunidad y responder a las posibles infracciones que cometan quienes con la parte arrendataria convivan o accedan a la vivienda, sujetándose a las normas de la comunidad y ordenanzas municipales. Tampoco se permite fumar dentro de la vivienda, ni llevar invitados, cumpliendo el horario de uso de las zonas comunes de la vivienda, acordado con el resto de compañeros de la vivienda.

10.- La parte arrendataria no podrá en ningún caso, ni ceder ni subarrendar la vivienda, ya sea de forma parcial, o sobre la totalidad de la vivienda, no estando permitida tampoco, cualquier forma de cesión a favor de terceros, salvo consentimiento expreso y por escrito del arrendador. -----

VI.- Obligaciones y Renuncias:

11.- Se hace expresa renuncia por la parte arrendataria al derecho de tanteo y retracto, no siendo aplicable, por tanto, lo dispuesto en el artículo 25 de la LAU.

12.- La parte arrendataria viene obligada a permitir el acceso a la vivienda al propietario y/o personas designadas por el mismo, al objeto de proceder a la inspección y comprobación del estado de la vivienda y de sus elementos, así como para proceder a la realización de cualquier tipo de obra o reparación que pudiese ser necesario llevar a cabo en la vivienda arrendada, o en el edificio del que forma parte. -----

-

13.- La parte arrendataria deberá comunicar a la arrendadora, su número de teléfono, domicilio de donde trabaja y los cambios que posteriormente se pudieran producir. Deberá enviar diligentemente al arrendador la correspondencia que le pueda llegar y cuyo destinatario final sea aquel, y hacerle llegar bimensualmente copia de los recibos de agua, luz, etc... que pague. Las posibles notificaciones escritas que sean rehusadas por la parte arrendataria, las certificaciones no recogidas de las oficinas de correos o aquellas que no le lleguen por cambiar de domicilio sin haberlo notificado al arrendador, surtirán efecto como si se hubieran recibido, por ser motivadas por la acción de la parte arrendataria.

14.- La parte arrendataria se obliga a tener suficientemente asegurada la vivienda, contratando a tal efecto un seguro de multirriesgo de hogar que cubra también la Responsabilidad Civil.

15.- Serán causa de ~~resolución de este contrato, además de las~~ expresadas en el art. 27 de la LAU, el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones resultantes del presente contrato, y muy especialmente el retraso de dos meses en el pago de la renta o alquiler mensual.

VII.- Depósito o fianza:-----

16.- En cumplimiento de las disposiciones vigentes, la parte arrendataria entrega en este acto el importe de una mensualidad, cuyo depósito quedará afecto al cumplimiento del presente contrato. Además del resto de cumplimientos, esta fianza también responderá por el posible incumplimiento del plazo de duración pactado inicialmente, así como el de sus posibles prórrogas.

VIII.- Impuestos:

17.- El inquilino estará obligado al pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, o cualquier otro que pudiera corresponderle por este contrato o de las prórrogas que pueda tener el plazo de duración pactado. --

18.- Serán de cuenta de la parte arrendataria todos los tributos, creados o que se creen, que afecten al uso de la vivienda arrendada. Serán a cargo de la parte arrendadora, los que afecten a la propiedad del inmueble, incluyéndose entre los mismos, el Impuesto sobre Bienes Inmuebles. -----

IX.- Juzgados y Tribunales:

19.- Serán de cuenta de quien incumpliese los términos del presente contrato, todos los gastos tanto judiciales como extrajudiciales, como igualmente los Honorarios de Letrado y Procurador de la parte contraria, aun cuando su intervención no fuera preceptiva.

20.- En el caso de litigio entre las partes por el presente contrato, estas, con renuncia de sus propios fueros, se someten a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales del lugar en que se localiza el inmueble arrendado. ---

Y en prueba de conformidad con lo expuesto, firman las partes por duplicado y a un solo efecto, en la localidad y fecha antes indicadas.

LOS ARRENDATARIOS

EL ARRENDADOR

ANEXO 2

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE HABITACIÓN PARA VIVIENDA HABITUAL

En **Valencia** a **[fecha]**

REUNIDOS

De una parte,

Don *** mayor de edad, de nacionalidad Holandesa, con domicilio en Calle *** 6, Valencia y NIE número ***. Actúa en su propio nombre y representación,

(en adelante, el/los "**Propietario/s**").

De otra parte,

Don/Doña [nombre], mayor de edad, de nacionalidad [...] y número de pasaporte [...] y cuya fotocopia del mismo queda incorporado como Anexo al final de este contrato. Actúa en su propio nombre y representación,

(en adelante, el/los "**Inquilino/s**").

El Propietario y el Inquilino serán denominadas conjuntamente como las "**Partes**".

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 HABITACIÓN PARA VIVIENDA HABITUAL**.

EXPONEN

1º.- Que el Propietario, es propietario de la vivienda amueblada sita en Valencia, calle ***, que consta de 4 habitaciones numeradas del uno al cuatro, una cocina y un cuarto de baño.

- REF. CATASTRAL****.

El Propietario manifiesta expresamente que tanto el Inmueble como la habitación individual objeto de arrendamiento e identificada anteriormente con el número [...] con todos los requisitos y condiciones necesarias para ser destinados a satisfacer las necesidades de alojamiento del Inquilino.

(En adelante, la habitación individual objeto del arrendamiento, la "**Habitación**", y la vivienda y sus dependencias descritas, incluida la Habitación, conjuntamente, el "**Inmueble**").

2º.- Que el Inquilino, manifiesta su interés en tomar en arrendamiento la citada Habitación y zonas comunes del Inmueble descritas en el Expositivo 1º, para su uso propio

3º.- Ambas partes libremente reconocen entender y aceptar el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE HABITACIÓN (el "**Contrato**"), conforme a los artículos 1.542 a 1.582 del Real Decreto de 25 de julio de 1889, texto de la edición del Código Civil (el "**Código Civil**"), reconociéndose mutuamente capacidad jurídica para suscribirlo, con sujeción a las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA: OBJETO

- 1.1. El Propietario arrienda al Inquilino, que acepta en este acto, la Habitación junto con las zonas comunes del Inmueble descritas en el Expositivo 1º, que el Inquilino acepta en este acto.
- 1.2. El Inquilino se compromete a usar dicha Habitación, junto con las zonas comunes del Inmueble, exclusivamente como vivienda habitual del Inquilino.
- 1.3. En relación con el uso de la Habitación y del Inmueble, queda estrictamente prohibido:

- a) Cualquier otro tipo de uso distinto al descrito en el apartado anterior.
- b) El subarrendamiento, total o parcial.
- c) La cesión del contrato sin el consentimiento previo y por escrito del Arrendador.
- d) El uso del Inmueble para comercio, industria ni oficina o despacho profesional.
- e) Destinarla al hospedaje de carácter vacacional.
- f) Ofrecer hospedaje a terceros sin el consentimiento previo y por escrito de los compañeros de piso y el Arrendador.
- g) Organizar reuniones con carácter social con terceros sin el consentimiento previo y por escrito de los compañeros de piso y el Arrendador.

El incumplimiento por el Inquilino de esta obligación esencial facultará al Propietario a resolver el presente Contrato.

1.4 Por las dimensiones de la Habitación, únicamente el Inquilino podrá ocuparla.

1.5 El Inquilino se compromete a no molestar ni perjudicar la pacífica convivencia del resto de vecinos de la comunidad.

1.6 Normas de convivencia en zonas comunes del Inmueble: El Inquilino se compromete a respetar las normas de respeto y buena convivencia con el resto de los inquilinos del Inmueble.

1.7 Mascotas: Se prohíbe expresamente al Inquilino tener en el Inmueble cualquier tipo de animal doméstico, salvo consentimiento expreso por escrito del Propietario. El incumplimiento de la presente obligación será considerado causa suficiente para la resolución del Contrato.

SEGUNDA: PLAZO DE VIGENCIA

2.1 El Contrato entrará en vigor en la fecha [...] con una duración inicial obligatoria de 1 año a partir de la fecha de entrada en vigor del Contrato.

2.2 El Contrato se prorrogará tácitamente (sin necesidad de aviso previo) en cada anualidad salvo que una Parte manifieste a la otra, con treinta (30) días de antelación a la fecha de terminación del Contrato o de cualquiera de sus prórrogas, su voluntad de no renovar el Contrato.

2.3 Cualquiera de las partes podrá desistir del Contrato en cualquier momento una vez hayan transcurrido al menos seis (*) meses desde la fecha de entrada en vigor del mismo, siempre que se lo notifique por escrito al Propietario con al menos treinta (30) días de antelación.

TERCERA: DERECHO DE ACCESO A LA VIVIENDA DEL PROPIETARIO

El Inquilino se compromete a permitir el acceso del Propietario a las zonas comunes del Inmueble, a aquellas habitaciones que no constituyen el objeto de arrendamiento de este Contrato.

El incumplimiento de este compromiso por parte del Inquilino será causa suficiente para que el Propietario pueda dar por resuelto este Contrato, siendo el Inquilino responsable de los daños y perjuicios que el impedimento de acceso al Inmueble puedan ocasionar al Propietario, entre otros, la pérdida de beneficios por no poder arrendar otras habitaciones.

CUARTA: ENTREGA DE LA HABITACIÓN Y DEL INMUEBLE

4.1 El Propietario entrega al Inquilino la Habitación y el Inmueble en perfectas condiciones de habitabilidad, buen estado de conservación y funcionamiento de sus servicios y a la entera satisfacción de éste.

Ambas Partes confirman que el Inmueble consta de cocina equipada y la Habitación se entrega amueblada.

4.2 En este acto, el Propietario hace entrega al Inquilino de 1 juego de llaves completos de acceso a la Habitación y al Inmueble

QUINTA: RENTA

Renta arrendaticia

5.1 Ambas Partes acuerdan fijar una renta mensual de **QUINIENTOS EUROS (500€)**.

El precio de la renta incluirá, además, los gastos de luz, gas, agua, wifi, gastos de comunidad, tasas de impuesto, IBI, etc, cuya gestión se quedará por cuenta y cargo del Propietario en virtud de las obligaciones señaladas en la cláusula 7 del presente Contrato.

5.2 La falta de pago de una (1) mensualidad de renta será causa suficiente para que el Propietario pueda dar por resuelto este Contrato y ejercite la acción de desahucio.

Inicio del devengo de la renta

5.3 Se establece que la renta se devengará a partir de la fecha de entrada en vigor del presente Contrato. El Inquilino paga al Propietario el importe de la renta correspondiente a los días que quedan para finalizar el mes en curso, que el Propietario declara haber recibido a su entera satisfacción, sirviendo el presente Contrato como recibo de pago.

Pago de la renta

5.4 El Inquilino abonará la renta por mensualidades anticipadas, dentro de los cinco

(5) primeros días laborables de cada mes, mediante transferencia bancaria o en efectivo a la siguiente cuenta titularidad del Propietario:

Titular: ***

Entidad: ***

Nº de Cuenta/IBAN: ***

Actualización de la renta

5.5 La renta pactada será actualizada anualmente y de manera acumulativa conforme a las variaciones que experimente el índice General Nacional del Sistema de Precios al Consumo ("**I.P.C.**"), publicado por el Instituto Nacional de Estadística teniendo en consideración las variaciones en los doce (12) meses inmediatamente anteriores.

5.6 Dada la demora con que se publica el I.P.C, las Partes acuerdan que las revisiones anuales tendrán efectos retroactivos a la fecha en que hubiera correspondido su aplicación, quedando obligadas las Partes (según corresponda) a satisfacer las diferencias correspondientes de una sola vez. 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. En ningún caso, la demora en aplicar la revisión supondrá renuncia o caducidad de la misma. En el caso de que el Instituto Nacional de Estadística dejase de publicar los índices a que se refiere esta Cláusula, la revisión que se establece se calculará en base a los índices o módulos que los sustituyan.

Sin perjuicio de lo anterior, las Partes acuerdan expresamente que si la variación experimentada por el I.P.C. fuera negativa, la renta permanecerá igual, sin actualizarse.

SEXTA: GARANTÍA DEL CONTRATO

6.1 El Inquilino entrega en este acto al Propietario, quien declara recibirla, la cantidad de quinientos EUROS (500€), equivalente a 1 mensualidad de renta, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que asume en virtud del presente Contrato.

SÉPTIMA: SERVICIOS Y GASTOS

7.1. El Propietario pagará los gastos relacionados con la contratación de los servicios y suministros (tales como luz, agua, gas, teléfono e internet) siempre y cuando la totalidad de ellos no excedan del importe de cincuenta EUROS (50€) por inquilino. Todo exceso podrá ser repercutido por el arrendador al arrendatario de la habitación.

7.2 Titularidad suministros.

El Inquilino no asume obligación alguna de cambiar la titularidad ni domiciliación bancaria de los suministros indicados en la cláusula precedente, los que quedarán a nombre del Propietario.

7.3 Gastos comunidad e IBI.

Los gastos de Comunidad de Propietarios así como el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (I.B.I.), serán satisfechos íntegramente por el Propietario.

7.4 Pago de tasas

La tasa por recogida de residuos sólidos urbanos y la tasa por paso de carruajes (en su caso) será de cuenta del Propietario.

7.5 El Propietario no asume responsabilidad alguna por las interrupciones que pudieran producirse en cualquiera de los servicios comunes o individuales, salvo cuando sean por causas imputables al mismo, ni estará obligado a efectuar revisiones de renta por dichas interrupciones.

OCTAVA: GASTOS DE REPARACIÓN Y CONSERVACIÓN

8.1 El Propietario se obliga a realizar las reparaciones que fueran necesarias en el Inmueble y, en su caso, en la Habitación para conservarlas en condiciones de habitabilidad para el uso convenido, salvo las derivadas de la negligencia o culpa o debido al desgaste ocasionado por el uso ordinario del Inmueble y de la Habitación por parte del Inquilino o sus ocupantes, incluidas las de los electrodomésticos y demás instalaciones del Inmueble. El Inquilino será el único responsable de cuantos daños, tanto físicos como materiales puedan ocasionarse a terceros, como consecuencia, directa e indirecta de su habitabilidad en el Inmueble y en la Habitación, eximiendo de toda responsabilidad al Propietario, incluso por daños derivados de instalaciones para servicios o suministros.

A efectos aclaratorios, el Inquilino deberá realizar todas aquellas reparaciones necesarias para el mantenimiento y correcto funcionamiento de los electrodomésticos

y/o muebles de su Habitación cuando los desperfectos hayan sido ocasionados por el Inquilino o sus ocupantes, ya sea por un uso negligente o por el desgaste derivado del uso habitual y diligente de dichos elementos. En consecuencia, el Inquilino declara conocer el estado de los electrodomésticos y/o muebles en el momento de la entrega de la Habitación y del Inmueble.

8.2. Si durante la vigencia del Contrato es necesario hacer alguna reparación urgente en la Habitación o en el Inmueble que no pueda diferirse hasta la conclusión del Contrato, el Inquilino tiene obligación de tolerar la obra, aunque le sea muy molesta, y aunque durante ella se vea privado de una parte del Inmueble.

Si la reparación dura más de cuarenta (40) días, deberá disminuirse el precio de la renta pactada a proporción del tiempo y de la parte del Inmueble de que el Inquilino se vea privado, de conformidad con el artículo 1.558 del Código Civil. Si la obra es de tal naturaleza que hace inhabitable la Habitación, puede el Inquilino rescindir el contrato.

NOVENA: OBRAS EN EL INMUEBLE

9.1 El Inquilino no podrá realizar obras, instalaciones, ni mejoras de ningún tipo en el Inmueble sin el expreso consentimiento previo del Propietario por escrito. Especialmente, se requerirá el consentimiento escrito del Propietario para:

- a) la instalación de cualquier electrodoméstico, mueble o aparato de aire acondicionado adherido a la Habitación o al Inmueble; y
- b) realizar cualquier tipo de alteraciones en las paredes, azulejos y baldosas de la Habitación o del Inmueble (en particular, cualquier tipo de orificios o ranuras de forma manual o con herramientas mecánicas).

9.3 En el supuesto de que el Inquilino realizase obras sin el permiso previo del Propietario, éste podrá instar la resolución del presente Contrato y exigir al Inquilino la reposición de la Habitación o el Inmueble, según sea el caso, a su estado originario.

DÉCIMA: DEVOLUCIÓN DE LA HABITACIÓN

10.1 Llegada la fecha de terminación del presente Contrato y, en su caso la de cualquiera de sus prórrogas, el Inquilino deberá abandonar la Habitación y el Inmueble sin que sea necesario para ello requerimiento alguno por parte del Propietario.

10.2 El Inquilino se compromete desde ahora y para entonces a devolver la Habitación, el Inmueble y las llaves oportunamente entregadas en la fecha de terminación del presente Contrato entregándolos en perfecto estado, sin más deterioros que los que se hubiesen producido por el mero paso del tiempo y el uso ordinario, libre de los enseres personales del Inquilino y totalmente desocupado.

10.3 El Inquilino se obliga expresamente a reparar cualquier desperfecto (a modo ejemplificativo: azulejos, baldosas, armarios, marcos de madera, grifería o sanitarios, etc.) antes de su devolución al Propietario.

10.4 El retraso en el desalojo de la Habitación y/o Inmueble por parte del Inquilino devengará a favor del Propietario, en concepto de penalización por cada día de retraso, un importe igual al doble de la renta diaria que estuviera vigente en ese momento. Todo ello, sin perjuicio de la obligación del Inquilino de abandonar el Inmueble de inmediato.

DECIMOPRIMERA: DERECHO DE TANTEO Y RETRACTO

El Inquilino renuncia expresamente a los derechos de tanteo y retracto que por dicha condición pudieren corresponderle.

DECIMOSEGUNDA: CAUSAS DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO

12.1 Serán causas de terminación del Contrato, además de las legalmente establecidas en el Código Civil y las previstas en este Contrato, las que se mencionan a continuación:

- a) La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al Inquilino.
- b) La falta de pago del importe de la garantía establecida en la Cláusula Sexta, en caso de pactarse.
- c) La realización de daños causados dolosamente en la Habitación o en el Inmueble o de obras no consentidas por el Propietario, cuando el consentimiento de éste sea necesario.
- d) Cuando el Inquilino lleve a cabo en la Habitación o en el Inmueble actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
- e) El subarriendo, en caso de no producirse en los términos previstos en el presente Contrato.
- f) El incumplimiento de cualquier obligación asumida por las Partes en el marco del presente Contrato.

DECIMOTERCERA: PROTECCIÓN DE DATOS. INCLUSIÓN EN FICHERO DE MOROSIDAD

13.1 Los datos personales que el Inquilino facilita en el presente contrato y que pueda facilitar en el futuro son necesarios para la celebración del presente contrato, y serán tratados por el Propietario con la finalidad de gestionar el contrato de arrendamiento de la Habitación y sobre la base de la ejecución de dicha relación contractual. El Propietario no comunicará los datos personales del Inquilino a terceros, salvo cuando sea necesario para el cumplimiento de obligaciones legales, sin perjuicio de que los prestadores de servicios de gestión administrativa del Propietario puedan tener acceso a los datos personales del Inquilino para la prestación de dichos servicios. El Propietario no llevará a cabo transferencias internacionales de datos personales.

El Propietario conservará los datos en tanto que la relación contractual se mantenga vigente, conservándolos posteriormente, debidamente bloqueados, por el plazo de prescripción de las acciones de acuerdo con la normativa civil aplicable.

El Inquilino podrá ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión y a la portabilidad de sus datos, así como a la limitación del tratamiento de los mismos, dirigiéndose al Propietario en la dirección que figura en el encabezamiento del presente contrato, y acreditando debidamente su identidad. Asimismo, el Inquilino tiene derecho a presentar una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos.

13.2 El Propietario informa al Inquilino que en caso de impago de las cantidades de la renta, sus datos personales podrán ser cedidos al fichero de solvencia patrimonial negativo gestionado por Base de Datos de Morosidad Inmobiliaria, S.L.U., en base al interés legítimo de prevención del fraude. En caso de incorporación de los datos de impagos del Inquilino en un fichero de solvencia patrimonial negativo, el Inquilino recibirá, en el plazo máximo de un mes desde la inscripción de la deuda en el fichero, una comunicación del titular de dicho fichero informándole de la incorporación de sus datos personales en el mismo.

DECIMOCUARTA: LEY APLICABLE Y JURISDICCIÓN

14.1 El presente Contrato se regirá por la voluntad de las Partes manifestada en el Contrato, en su defecto, por lo dispuesto en el Código Civil.

14.2 La competencia para conocer de cualquier controversia relacionada con el presente Contrato corresponderá a los juzgados y tribunales del lugar en el que radique el Inmueble.

DECIMOQUINTA: NOTIFICACIONES

15.1 Todas las notificaciones, requerimientos, peticiones y otras comunicaciones que hayan de efectuarse en relación con el presente Contrato deberán realizarse por escrito y se entenderá que han sido debidamente recibidas cuando hayan sido entregadas en mano o bien remitidas por correo postal, correo electrónico, sms telefónico u otro medios análogos certificados a las direcciones que figuran en el encabezamiento del presente Contrato, a los correos electrónicos y teléfonos móviles que figuran en la cláusula 15.2 o a las direcciones, correos electrónicos y/o teléfonos móviles que cualquiera de las Partes comunique a la otra por escrito en la forma prevista en esta cláusula.

15.2 Asimismo, y a fin de facilitar las comunicaciones entre las Partes se designan las siguientes direcciones de correo electrónico y número de teléfono, que se considerarán medios de comunicación válidos a los efectos de este Contrato, siempre que se garantice la autenticidad de la comunicación y de su contenido y quede constancia fehaciente de la remisión y recepción íntegras.

DECIMOSEXTA: FIRMA DEL CONTRATO

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

Y para que así consten, suscriben dos (2) copias del presente Contrato en la ciudad y fecha arriba indicados.

El Propietario

La Inquilino

