



# RESUMEN LEY 29/1994, DE 2 DE NOVIEMBRE, DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

*Esta acción forma parte del proyecto “SC02/20 “El empoderamiento y la participación de las personas en la inclusión social “mediante a Resolución de 27/12/2019, de la Dirección General de Acción Social, por la que se convocan para el año 2020 las subvenciones para el desarrollo de proyectos de inclusión social del Sistema Público de Servicios Sociales.*

No se regulan por esta ley:

- Uso de viviendas que los guardas, asalariados, empleados y funcionarios, tengan asignadas por razón del cargo que desempeñen.
- Uso de viviendas militares.
- Los contratos en que, arrendándose una finca con casa-habitación, sea el aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal del predio la finalidad primordial del arrendamiento.
- Uso de viviendas universitarias calificadas por la propia Universidad.
- Cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada.

### **CESIÓN DEL CONTRATO Y SUBARRIENDO**

No se podrá sin el consentimiento por escrito del arrendador. Se subroga en la posición del cedente frente al arrendador. El derecho del subarrendatario se extingue con el del arrendatario que subarrendó.

### **DURACIÓN DEL CONTRATO**

Libremente pactada por las partes

En caso de que sea inferior a cinco años o a siete (si el arrendador fuera persona jurídica) este se prorrogará por plazos anuales hasta una duración mínima de cinco años o siete (si el arrendador fuera persona jurídica), salvo que se manifieste lo contrario en el plazo de 30 días a la fecha de terminación del contrato.

Si el plazo fuera indeterminado o no se hubiera estipulado, se entenderá de un año. Sin perjuicio de las prórrogas anuales. Transcurrido el primer año, no procede prórroga cuando se hiciera constar la necesidad del arrendador de ocupar la vivienda para sí o para sus familiares en primer grado o para su cónyuge por separación, divorcio o nulidad matrimonial. El aviso deberá ser de, al menos, 2 meses en estas circunstancias.

### **PRÓRROGA DEL CONTRATO**

En caso de que hayan pasado los plazos de 5 años y 7 años (si el arrendador fuera persona jurídica), si ninguna parte ha notificado a la otra (con 4 meses de antelación para el arrendador y dos meses para el arrendatario) la voluntad de no renovar, se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta el máximo de 3 años más.

### **DESISTIMIENTO DEL CONTRATO**

El arrendatario puede desistir el contrato una vez transcurridos seis meses, comunicándolo al arrendador con antelación de 30 días. Se puede pactar indemnización al arrendador con cantidad equivalente a la mensualidad de la renta que quede por cumplir.

## **RESOLUCIÓN DEL DERECHO DEL ARRENDADOR**

En caso de que el arrendamiento quedara resuelto durante el plazo de 5 o 7 años (si el arrendador fuera persona jurídica) el arrendatario tendrá derecho a continuar con el arrendamiento hasta que se cumplan 5 o 7 años (si el arrendador fuera persona jurídica). En caso de que el derecho del arrendador quedara resuelto en un plazo superior a 5 o 7 años, se extinguirá el arrendamiento.

## **ENAJENACIÓN DE LA VIVIENDA ARRENDADA**

El adquirente de una vivienda arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador durante los cinco primeros años de vigencia del contrato, o siete años (si el arrendador fuera persona jurídica).

Si las partes hubieran acordado la enajenación de la vivienda, el adquirente solo debe soportar el arrendamiento durante el tiempo que reste para el transcurso de 5 años o 7 (si el arrendador fuera persona jurídica).

## **SEPARACIÓN, DIVORCIO O NULIDAD DEL MATRIMONIO DEL ARRENDATARIO**

En estos casos, el no arrendatario podrá continuar en el uso de la vivienda arrendada cuando le sea atribuida.

La voluntad del cónyuge de continuar en el uso de la vivienda deberá ser comunicada al arrendador en el plazo de dos meses de notificada la resolución judicial.

## **MUERTE DEL ARRENDATARIO**

Muerto el arrendatario, puede subrogarse el contrato por parte de los herederos.

## **DETERMINACIÓN DE LA RENTA**

Renta: la que estipulen las partes.

El pago será mensual y se debe hacer en los primeros 7 días de cada mes.

El pago se efectuará en el lugar y procedimiento acordado por las partes. En su defecto, se hará en metálico y en la vivienda arrendada.

El arrendador estará obligado a entregar al arrendatario recibo del pago.

Se podrá pactar la sustitución de la obligación del pago de la renta por el compromiso del arrendatario de reformar el inmueble.

## **ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA**

Se puede actualizar la renta por cualquiera de las partes en la fecha que se cumpla cada año de vigencia del contrato. Si no existe pacto expreso, no se aplica actualización. Esta actualización se aplicará a partir del mes siguiente de la notificación.

## **ELEVACIÓN DE RENTA POR MEJORAS**

La realización por parte del arrendador de obras de mejora, pasados 5 o 7 años, le dará derecho a elevar la renta anual, salvo pacto en contrario.

### **GASTOS GENERALES Y SERVICIOS INDIVIDUALES**

Las partes pueden pactar los gastos generales por el sostenimiento del inmueble, incluidos los tributos, cargas y responsabilidades. El pacto deberá constar por escrito y determinar el importe anual de los gastos.

### **DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES CONSERVACIÓN DE LA VIVIENDA**

Obligación del arrendador de realizar las reparaciones necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad según los preceptos 1563 y 1564 del CC.

Si existe una obra que no pueda realizarse tras la conclusión del arrendamiento, deberá el arrendatario soportarla.

El arrendatario podrá, previa comunicación al arrendador, realizar las obras que sean urgentes para evitar un daño inminente o incomodidad grave, y exigir el importe al arrendador.

Las pequeñas reparaciones surgidas del uso ordinario de la vivienda, serán a cargo del arrendatario.

### **OBRAS DE MEJORA**

El arrendatario debe soportar las obras de mejora realizadas por el arrendador si estas no pueden hacerse concluido el contrato.

El arrendador debe notificar con un plazo de 3 meses dicha proposición de obras. El arrendatario podrá desistir el contrato durante el plazo de 1 mes desde la notificación, salvo que las obras no afecten a la vivienda arrendada de forma relevante.

El arrendatario que soporte las obras tiene derecho a una reducción de la renta en proporción a la parte de la vivienda que se vea privado así como a la indemnización de los gastos que las obras le obliguen a efectuar.

### **OBRAS DEL ARRENDATARIO**

El arrendatario debe disponer del consentimiento del arrendador expresado por escrito. Si el arrendador no ha autorizado la realización de obras puede exigir al arrendatario que reponga las cosas al estado anterior o conservar la modificación efectuada, sin corresponderle indemnización.

Si el arrendador ha realizado obras que han provocado la disminución de la estabilidad o seguridad de la vivienda, el arrendador puede exigir de inmediato la reposición de las cosas al estado anterior.

## **ARRENDATARIOS CON DISCAPACIDAD**

El arrendatario puede realizar en el interior de la vivienda las obras necesarias para adecuar la vivienda a las condiciones de su discapacidad o edad superior a 60 años. Esta condición la pueda ostentar el propio arrendatario, su cónyuge, conviviente con análogo relación de afectividad o sus familiares.

Si lo exige el arrendador, el arrendatario, al finalizar el arrendamiento, estará obligado a restablecer la vivienda a su estado original.

## **DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE**

En caso de venta de la vivienda, el arrendatario tiene derecho de adquisición preferente. También puede el arrendatario, ejercitar un derecho de tanteo y retracto. Este derecho no existirá cuando la vivienda arrendada se venda conjuntamente con las restantes.

## **SUSPENSIÓN, RESOLUCIÓN Y EXTINCIÓN DEL CONTRATO HABITABILIDAD DE LA VIVIENDA**

Si las obras realizadas convirtieran el inmueble en inhabitable, el arrendatario tendrá derecho de suspender el contrato. Esto supone una paralización en el contrato y la suspensión del pago de la renta

## **INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES**

Por cualquiera de las partes, permite a la otra exigir el cumplimiento o resolver el contrato. Además, el arrendador puede resolver el contrato por:

- Falta del pago de la renta
- Falta del pago de la fianza o actualización
- Subarriendo o cesión no consentidos
- Realización de obras no consentidas
- Realización de daños causados dolosamente
- Cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas
- Cuando la vivienda deja de destinarse al fin de vivienda permanente

El arrendatario, puede resolver el contrato por:

- No realización de reparaciones necesarias para la conservación de la vivienda
- Perturbación por parte del arrendador en el uso de la vivienda

En caso de que la finca estuviera inscrita en el Registro de la propiedad, y fuera motivo de finalización del contrato la falta de pago de la renta, la resolución que dictamine la resolución del contrato y la restitución del inmueble al arrendador tendrá eficacia cuando se haya requerido judicial o notarialmente al arrendatario y este no haya contestado en el plazo de 10 días hábiles o haya aceptado la resolución.

Además, se puede extinguir por:

- Pérdida de la finca arrendada por causa no imputable al arrendador.
- Declaración firme de ruina

## **ARRENDAMIENTOS PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA ENAJENACIÓN DE LA FINCA ARRENDADA**

El adquirente queda subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador

### **CONSERVACIÓN, MEJORA Y OBRAS DEL ARRENDATARIO**

Se regulan al igual que en el caso de arrendamiento para uso de vivienda

### **DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE**

Se regulan al igual que en el caso de arrendamiento para uso de vivienda

### **CESIÓN DEL CONTRATO Y SUBARRIENDO**

Si en la finca arrendada se ejerce actividad empresarial o profesional, se puede subarrendar o ceder el contrato sin necesidad de consentimiento del arrendador. Debe notificarse en un mes al arrendador.

Elevación de la renta:

- Del 10% en subarriendo parcial
- Del 20% en subarriendo total/ cesión del contrato

No es cesión, el cambio por fusión, transformación o escisión de la sociedad arrendataria.

### **MUERTE DEL ARRENDATARIO**

Por fallecimiento del arrendatario, el heredero se puede subrogar en sus derechos y obligaciones. Esto debe notificarse por escrito al arrendador en el plazo de 2 meses.

### **INDEMNIZACIÓN DEL ARRENDATARIO**

En caso de que el arrendatario manifieste, en el plazo de 4 meses, su intención de extinguir un contrato de arrendamiento en el que se ha venido ejerciendo actividad comercial de venta al público durante los últimos 5 años, da derecho a indemnización por parte del arrendador.

### **RESOLUCIÓN DEL CONTRATO**

Se puede resolver por:

- Falta de pago de la renta.
- Falta del pago del importe de la fianza o de la actualización.
- Realización de daños de forma dolosa a la vivienda.
- Realización de obras no consentidas.
- Cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

Por la cesión o subarriendo del local incumpliendo los requisitos establecidos en la ley.

## **FIANZA**

En el momento de celebrar el contrato, es exigible por parte del arrendador una fianza equivalente a:

- Una mensualidad de renta para el caso de arrendamientos destinados a la vivienda
- Dos mensualidades de renta para el caso de arrendamientos con uso distinto del de vivienda

La fianza no se sujeta a modificación:

- Durante los 5 primeros años
- Durante los 7 primeros años en caso de que el arrendador fuese persona jurídica.

Sin embargo, sí será exigible en caso de prórroga.

En caso de arrendamientos de tiempo superior a 5 o 7 años, sin que se hubiera establecido nada, la actualización de la fianza se rige por lo acordado por las partes y en su defecto por lo acordado para la actualización de la renta.

La devolución de la fianza acabado el arriendo, debe restituirse la fianza en el plazo de 1 mes desde que se entregan las llaves.

Se pueden pactar otros tipos de garantía para el cumplimiento de las obligaciones por parte del arrendatario. Esta garantía no puede exceder de 2 mensualidades de renta.

## **FORMALIZACIÓN DEL ARRENDAMIENTO**

Formalización por escrito.

Debiendo especificar:

- Identidad de las partes
- Identificación de la finca
- Duración pactada
- Renta inicial del contrato
- Demás cláusulas acordadas

## **PROCESOS ARRENDATICIOS RÉGIMEN DE LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL EN ARRENDAMIENTO**

No se aplicará revisión de rentas, salvo pacto en contrario. En caso de pacto, sin más especificaciones, la renta se actualizará en función del Índice de Garantía de Competitividad.

Serán nulas las cláusulas que establezcan rentas superiores a las máximas.

Esto no se aplica a las viviendas de promoción pública reguladas por el Real Decreto-Ley 31/1978.