

Quiero alquilar

LO QUE DEBEN SABER
INQUILINOS Y PROPIETARIOS

“ En OCU le defendemos y orientamos con
la mejor información. ”

ÍNDICE

1. LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS DE 1994	9
· Situación de los Alquileres Urbanos en España.....	11
· Ámbito de aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos	14
· Normas aplicables a los arrendamientos de vivienda.....	23
· Normas aplicables a los arrendamientos para uso distinto del de vivienda	26
· Normas comunes a los dos tipos de arrendamientos.....	26
· Documentación y formalidades.....	29
<hr/>	
2. DURACIÓN Y FINALIZACIÓN DEL CONTRATO	35
· Duración mínima y prórrogas	37
· Fin del contrato antes de terminar el plazo mínimo garantizado.....	42
· Desistimiento	47
· Resolución del contrato.....	51
· Extinción del contrato	53
· En caso de fallecimiento	53
<hr/>	
3. CESIÓN, SUBARRIENDO Y DERECHOS FRENTE A TERCEROS	59
· Cesión del contrato	61
· Alquilar habitaciones.....	63
· El subarriendo.....	65
· Derechos del inquilino frente a terceros	67

4. RENTA, ACTUALIZACIONES E IMPUESTOS	73
· La renta	75
· Actualización de la renta.....	82
· Impuestos.....	88
<hr/>	
5. GASTOS Y OBRAS	93
· Gastos generales y de servicios	95
· Obras y reparaciones en la vivienda.....	100
<hr/>	
6. ARRENDAMIENTOS PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA	113
· Criterio general: libertad de pactos	115
· Cesión del contrato y subarriendo	117
· Transmisión del inmueble arrendado	119
· Muerte del arrendatario.....	119
· Indemnización por no renovación	120
· Resolución y extinción del contrato.....	121
· Derechos y obligaciones de las partes	122
<hr/>	
7. NOTIFICACIONES, RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS Y PROCESOS JUDICIALES	125
· Notificaciones.....	127
· Procedimientos judiciales	133
· Resolución extrajudicial de conflictos	138

INTRODUCCIÓN

Los problemas derivados del alquiler de una vivienda y las complejas relaciones entre propietarios e inquilinos despiertan un gran interés entre los consumidores. Así lo constata nuestra asesoría jurídica, donde se atienden frecuentes consultas relacionadas con estas cuestiones.

Los arrendamientos urbanos han sido siempre un tema muy controvertido. Durante mucho tiempo, la normativa española daba una gran protección a la parte que, en principio, parecía más débil, el inquilino. Esta postura cambió con las modificaciones de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 (LAU), en los años 2013 y 2015. La última reforma de la Ley se realizó en marzo de 2019, aunque las circunstancias excepcionales provocadas por la pandemia de covid-19, la guerra en Ucrania y la situación económica actual han traído medidas para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad económica y social. Sin embargo, a pesar de que no modifican el texto de la ley desde su última versión, si limitan la aplicación de algunos de sus artículos.

Asimismo, la Ley por el Derecho a la Vivienda, actualmente en tramitación, influirá, probablemente, de modo más estable en los desahucios en situación de vulnerabilidad, así como en la limitación a los incrementos de la renta.

Hay, por tanto, dos grandes tipos de contratos: los suscritos antes del día 1 de enero de 1995 y los posteriores; y entre estos últimos encontramos varios matices en función de su fecha, ya que existen diferencias significativas entre la duración, la actualización de rentas, los plazos para realizar comunicaciones, etc.

Como los contratos anteriores a 1995, que incluyen los conocidos como de “renta antigua” y los del “Decreto Boyer”, estadísticamente ya son muy poco frecuentes, esta guía pretende exponer de forma clara y comprensible la normativa aplicable a los firmados desde el día 1 de enero de 1995, tanto a los de vivienda como, en menor medida, a los de uso distinto.

Conviene aclarar que la ley considera consumidores o usuarios a las personas físicas que actúen con un propósito ajeno a su actividad comercial, empresarial, oficio o profesión, por lo que incluye tanto a inquilinos como a propietarios que arrienden sus inmuebles de modo no profesional (y así se diferencia también en las últimas versiones de la LAU). Nuestro único objetivo, por tanto, es ayudar en la interpretación de las normas a las personas implicadas, haciéndolo siempre del modo más equitativo posible para todos.



1

LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS DE 1994

SITUACIÓN DE LOS ALQUILERES URBANOS EN ESPAÑA

Panorama normativo

Con anterioridad a 1995, las condiciones de los alquileres de vivienda y otros usos estaban reguladas por la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) de 1964, hasta que el Real Decreto-Ley 2/1985 introdujo importantes modificaciones, tanto para viviendas como para locales, pero solo para los contratos suscritos tras su entrada en vigor, con lo que no afectaba a los contratos anteriores a esta fecha. La consecuencia fue que se produjeron grandes diferencias entre unos contratos y otros.

Los contratos celebrados antes del 9 de mayo de 1985, fecha en la que entró en vigor el Real Decreto-Ley 2/1985, conocido como Decreto Boyer, tenían rentas normalmente bajas y la prórroga del contrato era forzosa. Esto quería decir que, aunque el arrendamiento se fijaba inicialmente por un período determinado, el inquilino, salvo excepciones, tenía derecho de permanecer en el alquiler hasta su fallecimiento. Esta facultad se extendía incluso a ciertos familiares, que podían subrogarse en el contrato en determinadas sucesiones, lo que permitía mantener dicho contrato durante varias generaciones. Dentro de estos contratos anteriores a 1985, se podían diferenciar aquellos anteriores a 1964 y los posteriores, aunque en cualquiera de los casos, las condiciones de estos alquileres resultaban, en general, claramente perjudiciales para los arrendadores.

En cuanto a los contratos celebrados después del 9 de mayo de 1985, tenían rentas normalmente altas y la posibilidad de actualización, y solían ser de corta duración (muchas veces, de un solo año), ya que el mencionado Real Decreto-Ley suprimió la prórroga forzosa obligatoria, aunque permitía que se pactara con carácter voluntario.

Esta situación de los contratos sometidos al Decreto Boyer era poco atractiva para los arrendatarios, puesto que unos contratos tan cortos no ofrecían la suficiente garantía de estabilidad. Por esta razón, eran pocos los que recurrían al alquiler para establecer su vivienda familiar. Como consecuencia, ante la escasa demanda, la inversión en inmuebles para alquilarlos después retrocedió y, al mismo tiempo, subieron los precios de la vivienda en propiedad.

Finalmente, fue necesario realizar una nueva normativa, pues tanto la antigua Ley de 1964 como el Decreto Boyer de 1985 resultaban contrapro-

ducentes para fomentar el alquiler. Por ello, con la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos se estableció un marco que moderase la protección en los arrendamientos de vivienda de forma más equitativa, tanto para los inquilinos como para los propietarios. Sin embargo, algunos términos más o menos rigurosos de protección al arrendatario o al arrendador han ido variando con las reformas que se han ido produciendo.

Desde 2013 ha habido cinco modificaciones de la LAU:

- Ley 4/2013 de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado del Alquiler de viviendas (vigente desde el 06 de junio de 2013 al 31 de mayo de 2015).
- Ley 2/2015, de Desindexación de la Economía Española (vigente desde el 1 de abril de 2015 al 18 de diciembre de 2018).
- R.D.L. 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler (vigente del 19 de diciembre de 2018 al 23 de enero de 2019).
- Resolución de 22 de enero de 2019, del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de derogación del R.D.L. 21/2018 (vigente desde el 24 de enero de 2019 al 5 de marzo de 2019).
- R.D.L. 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler (vigente desde el 6 de marzo de 2019).

Esta última norma, que es la que ha dado la redacción vigente de la LAU, nació al entender que la reforma de 2013 no dio los resultados esperados respecto al incremento de la oferta de vivienda y la moderación de los precios, y que había situado al arrendatario de vivienda como residencia habitual en una posición de debilidad por no contar con condiciones mínimas de estabilidad y seguridad.

Más adelante, debido a la pandemia de covid-19 y a la situación económica posterior marcada por la inflación, se han dictado una serie de normas que, sin modificar la LAU, han afectado a la duración del contrato, a la actualización de la renta y a los desahucios, entre otras.

En cuanto a los arrendamientos de locales comerciales y otros usos distintos del de vivienda, que también se rigen por esas normas, deben regularse según la voluntad de las partes. No obstante, existen disposiciones obligatorias en materia de fianzas arrendaticias y procesos judiciales, y también preceptos concretos que deberán regir estos contratos en los aspectos en los que no se haya pactado nada.

Además de acomodar a los nuevos tiempos las normas legales que regulan las relaciones entre arrendadores e inquilinos, el Estado, antes y después de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 con sus diversas reformas posteriores, ha procurado fomentar el alquiler de vivienda por otras vías, incluyendo incentivos fiscales y ayudas directas a determinados colectivos, sin que pueda asegurarse que el resultado haya sido óptimo.

Tampoco debemos olvidar un aspecto que sigue frenando a los propietarios a la hora de sacar viviendas y locales en alquiler: la lentitud e ineficacia de la Justicia cuando el inquilino incumple o no paga. Las diversas reformas que se han sucedido han tenido un éxito relativo, pues las leyes que acortan plazos teóricos o simplifican procedimientos chocan con la realidad general de una Administración de Justicia sin los medios personales y materiales suficientes. A esto se suma la suspensión de los desahucios a inquilinos vulnerables y el aprovechamiento que de ello han hecho algunos deudores de mala fe, aumentando la preocupación de los arrendadores y disminuyendo la oferta de viviendas en alquiler.

Regulación de los contratos según su fecha de firma

A parte de este análisis de los contratos anteriores a enero de 1994, es importante destacar que la simplicidad inicial de la normativa que introdujo la LAU de 1994 se ha complicado considerablemente como consecuencia de las reformas posteriores y las medidas para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad económica y social. En estos momentos hay varios regímenes legales distintos en función de la fecha del contrato, que por las características generales de esta guía no es posible analizar con detalle. Dada la complejidad de la normativa, hoy más que nunca, es importante buscar asesoramiento.

La situación legislativa actual para los contratos de arrendamientos urbanos se resume en el cuadro incluido a continuación, en el que se indica de forma muy simplificada a qué ley están acogidos los contratos en función de la fecha de la firma.



Fecha contrato de arrendamiento	Norma vigente	Régimen aplicable
Desde 6-3-2019	LAU redacc. R.D.L. 7/2019	Duración pactada por las partes con: - prórrogas anuales hasta alcanzar un mínimo de 5 o 7 años , obligatorias para el arrendador y facultativas para el arrendatario; y - prórroga legal tácita anual hasta un máximo de 3 años y sucesivos tras los 5 o 7 primeros, salvo denuncia previa de las partes.
Desde 24-1-2019 a 5-3-2019	LAU redacc. L. 2/2015	Se recupera la redacción de la norma vigente desde 1-4-2015 .
Desde 19-12-2018 a 23-1-2019	LAU redacc. R.D.L. 21/2018	Duración pactada por las partes con: - prórrogas anuales hasta alcanzar un mínimo de 5 o 7 años , obligatorias para el arrendador y facultativas para el arrendatario; y - prórroga legal tácita por 3 años y sucesivos tras los 5 o 7 primeros, a voluntad de ambas partes.
Desde 1-4-2015	LAU redacc. L. 2/2015	Afecta básicamente a la revisión de la renta durante la vigencia del contrato, que debe haberse pactado expresamente.
Desde 6-6-2013 a 18-12-2018	LAU redacc. L. 4/2013	Duración pactada por las partes con: - prórrogas anuales hasta alcanzar un mínimo de 3 años , obligatorias para el arrendador y facultativas para el arrendatario; y - prórroga legal tácita por un año y sucesivos tras los 3 primeros, a voluntad de ambas partes.
Desde 1-1-1995 a 5-6-2013	LAU	<ul style="list-style-type: none"> • Duración pactada por las partes y, en su caso, con carácter obligatorio para el arrendador y facultativo para el arrendatario: - prórroga anual hasta alcanzar un mínimo de 5 años; y - prórrogas legales tácitas de hasta 3 años tras los 5 años iniciales. • Renovación por tácita reconducción, transcurridos los 3 años de prórrogas, a voluntad de las partes.
Desde 9-5-1985 a 1-1-1995	LAU/64 y «Decreto Boyer»	Duración pactada por las partes con prórroga voluntaria para ambas.
Desde 1-1-1965 a 8-5-1985	LAU/64	Duración pactada por las partes con prórroga forzosa obligatoria para el arrendador.

ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

La Ley de Arrendamientos Urbanos (Ley 29/1994 de 24 de noviembre, BOE del 25 de noviembre, en adelante LAU) se aplica a los contratos de arrendamiento celebrados a partir del 1 de enero de 1995, fecha de su entrada en vigor, salvo para algún punto concreto.

La norma contiene un extenso régimen transitorio con modificaciones y medidas que afectan a los arrendamientos concertados antes de esa fecha, cuyo detalle no creemos necesario actualizar aquí debido al carácter práctico de esta guía (para conocer la vigencia de las reformas posteriores, por fechas, consulte el cuadro incluido en el punto anterior).

Esta normativa de arrendamientos urbanos se aplica en todo el territorio nacional. Las competencias de las comunidades autónomas se centran en el desarrollo de la normativa estatal y en aspectos concretos, como recibir el depósito administrativo obligatorio de las fianzas y el control de las llamadas viviendas de uso turístico, que comentaremos más adelante. Así lo ha recordado el Tribunal Constitucional en algunas sentencias que declararon inconstitucional una normativa autonómica catalana (como la STC de 10/3/2022).



¿Es aplicable a los extranjeros?

La normativa de arrendamientos urbanos se aplica a los contratos sobre cualquier inmueble situado en España, con independencia de que el arrendador y el arrendatario sean españoles o extranjeros, comunitarios o extracomunitarios, y dispongan o no de residencia legal.

Alquileres a los que afecta

Los arrendamientos recogidos en la LAU se clasifican en dos tipos:

- Arrendamientos de vivienda. La ley indica que se considera alquiler de vivienda aquel arrendamiento que recaer sobre una edificación habitable cuyo destino principal es satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario.
- Arrendamiento para uso distinto de vivienda. Es el que recae sobre una edificación que no tiene como destino principal satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario, por ejemplo, un local comercial.

Arrendamientos de temporada y turísticos

Según el artículo 5.e de la LAU, se excluye de la regulación de la ley: *La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de*

oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística.

Por lo tanto, a las viviendas de temporada es posible que se les aplique una normativa administrativa distinta si se trata del llamado alquiler vacacional o alquiler para uso turístico. Son las comunidades autónomas las que regulan las llamadas viviendas turísticas, utilizando sus propias definiciones y terminología.

Las características principales son, por tanto, las mencionadas anteriormente:

- La que se cede en su totalidad de forma temporal.
- Amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato.
- Con una finalidad lucrativa.
- Bajo las condiciones establecidas en su propia normativa sectorial.

Como característica esencial y definitoria de este tipo de arrendamientos, es necesario que la vivienda se comercialice o promocióne en un canal de oferta turística o de cualquier otra forma.

A continuación, se incluye un cuadro comparativo con la legislación vigente de cada comunidad autónoma y la terminología usada para este ámbito en cada una de ellas.

Comunidad Autónoma	Normativa	Denominación
Andalucía	Decreto 28/2016, de viviendas con fines turísticos	Viviendas con fines turísticos
Aragón	Decreto 80/2015, Reglamento de viviendas de uso turístico	Viviendas de uso turístico
Asturias	Decreto Asturias 48/2016, de viviendas vacacionales y viviendas de uso turístico	Viviendas vacacionales, Viviendas de uso turístico
Baleares	Ley Baleares 8/2012, de turismo	Estancias turísticas en viviendas Alquiler de vivienda principal
Canarias	Decreto Canarias 113/2015, Reglamento de viviendas vacacionales	Viviendas vacacionales
Cantabria	Decreto Cantabria 225/2019, de regulación de viviendas de uso turístico	Vivienda de cesión completa Vivienda de cesión compartida

Comunidad Autónoma	Normativa	Denominación
Castilla-La Mancha	Decreto Castilla-La Mancha 36/2018, de ordenación de los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico	Viviendas de uso turístico
Castilla y León	Decreto Castilla y León 3/2017, de establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico	Vivienda de uso turístico
Cataluña	Decreto Cataluña 75/2020, de turismo	Vivienda de uso turístico
Extremadura	Decreto Extremadura 182/2012, de ordenación y clasificación de los apartamentos turísticos	Apartamento turístico
Galicia	Decreto Galicia 12/2017, de los apartamentos turísticos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico	Vivienda turística Vivienda de uso turístico
La Rioja	Decreto La Rioja 10/2017, de ordenación de apartamentos turísticos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico	Viviendas de uso turístico
Madrid	Decreto 79/2014, de apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico	Viviendas de uso turístico
Murcia	Decreto Murcia 256/2019, de apartamentos turísticos	Viviendas y habitaciones de uso turístico
Navarra	Decreto Foral Navarra 230/2011, de apartamentos turísticos	Vivienda turística
País Vasco	Decreto País Vasco 198/2013, de apartamentos turísticos Decreto País Vasco 101/2018, de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico	Viviendas para uso turístico Alojamiento en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico
Comunidad Valenciana	Decreto C. Valenciana 10/2021, reglamento de alojamientos turísticos	Viviendas turísticas

El resto de contratos de alquiler de temporada están incluidos dentro del ámbito de la legislación especial de arrendamientos urbanos como uso distinto de vivienda.

En estos arrendamientos hay una nota de temporalidad que excluye el destino permanente de vivienda propio del artículo 2 de la LAU. No es el tiempo de duración pactado el que determina si un arrendamiento es o no de temporada, sino si el alquiler pretende satisfacer o no una necesidad permanente de vivienda del arrendatario. Es decir, que por el mero hecho de que un arrendamiento esté calificado en el propio contrato como de temporada, el arrendatario no estará desprotegido si la casa se destina en realidad a satisfacer su necesidad de vivienda habitual y así lo pueda probar teniendo en cuenta si se alquila con muebles o no, dónde trabaja el arrendatario, la forma de pago, a nombre de quién están los suministros, etc.

Se pueden incluir en esta categoría, los arrendamientos de vivienda para segunda residencia, en el que el arrendamiento puede durar uno o varios años. La principal diferencia en este caso se encuentra en el hecho de que el arrendatario utilice simultáneamente otro inmueble para satisfacer su necesidad permanente de vivienda.

En la práctica, las consecuencias de considerar un arrendamiento de temporada como uno de uso distinto de vivienda son:

- En cuanto al plazo de duración, los arrendamientos de temporada finalizan el día fijado en el contrato sin que el inquilino pueda acogerse a la prórroga del contrato, a diferencia de lo que ocurre con un arrendamiento de vivienda.
- Los arrendamientos de temporada se rigen, en primer lugar, por los pactos que se alcancen en el contrato y, después, por lo dispuesto en los artículos específicos de la LAU (artículo 29 a 35).
- En cuanto a la fianza, en los arrendamientos de vivienda debe depositarse un mes de renta; mientras que en los arrendamientos de temporada, la fianza debe ser de dos mensualidades de renta, al considerar su uso distinto del de vivienda.



Contrato de arrendamiento de temporada

Le ofrecemos un modelo de contrato de arrendamiento de vivienda de temporada, que puede descargarse en el siguiente enlace.



Modelo 3. Contrato de arrendamiento de temporada

www.ocu.org/fincas-y-casas/modelos-de-documentos/arrendamientos-urbanos/contrato-de-arrendamiento-de-temporada

O mediante el código QR.

Y recuerde, es conveniente informarse de la normativa aplicable en su comunidad autónoma.