

Sesión 5

Arrendamientos urbanos (II)

José María Cardós Elena

jose.maria.cardos@uv.es

Arrendamientos urbanos

Importe y pago de la renta

Actualización de la renta

Elevación de la renta por mejoras

Conceptos asimilados a la renta

Conservación de la vivienda

Obras en la vivienda

Arrendamientos urbanos

Suspensión del contrato por obras

Extinción del contrato en los arrendamientos de vivienda

Resolución del contrato en los arrendamientos de vivienda

Resolución del contrato en los arrendamientos para uso distinto del de vivienda

Consecuencias de la resolución

Enervación del desahucio por falta de pago

Importe y pago de la renta

Libertad de pactos en cuanto a importe y momento de pago (art. 17.1 LAU)

No puede pedirse por adelantado más de una mensualidad de renta

En defecto de pacto específico: pago en metálico y en la vivienda arrendada

Posibilidad exigir recibo (superado por realidad bancaria)

Posibilidad de acordar, durante un plazo determinado, la sustitución de la renta por la realización de obras de mejora por el arrendatario (sin compensación para el arrendatario al finalizar el contrato)

Actualización de la renta

Art. 18.1 LAU: no se actualiza la renta si no hay pacto al respecto

Si hay pacto expreso → actualización (por ejemplo, x% anual; IPC)

Si hay pacto sobre algún mecanismo de actualización de valores monetarios que no detalle el índice o metodología de referencia → última variación anual del Índice de Garantía de Competitividad a fecha de la actualización

Entre 0 y 2%

Límite: la actualización no podrá exceder la última referencia del IPC a fecha de la actualización

Actualización de la renta

La renta actualizada será exigible al arrendatario a partir del mes siguiente a aquel en que la parte interesada lo notifique a la otra parte por escrito, expresando el porcentaje de alteración aplicado (art. 18.2 LAU)

No antelación de un mes, sino antes del mes natural siguiente

Es válida la notificación de la actualización en el recibo

Límite excepcional de la actualización de la renta (RD-Ley 6/2022 y 20/2022)

Se aplica a las actualizaciones que se tengan que producir hasta 31/12/2023

Tope del 2%

Elevación de la renta por mejoras

Art. 19 LAU: salvo pacto en contrario, la realización de obras de mejora por el arrendador en la vivienda arrendada, una vez transcurrido el plazo de prórroga forzosa, le dará derecho a elevar la renta anual

Importe del incremento: aplicar al capital invertido en la mejora (deduciendo subvenciones públicas), el tipo de interés legal del dinero en el momento de la terminación de las obras incrementado en tres puntos, con el tipo del 30% de la renta

Momento de elevación: el mes siguiente a la notificación por escrito del arrendador de la cuantía del incremento, con detalle de los cálculos y justificación documental

Elevación de la renta por mejoras

Si la mejora afecta a varias viviendas de un mismo edificio:

- Hay propiedad horizontal: el arrendador deberá repartir proporcionalmente entre todas ellas el capital invertido, aplicando, a tal efecto, las cuotas de participación que correspondan a cada una de aquellas
- No hay propiedad horizontal: el capital invertido se repartirá proporcionalmente entre las fincas afectadas por acuerdo entre arrendador y arrendatarios; en defecto de acuerdo, se repartirá proporcionalmente en función de la superficie de la finca arrendada

Posibilidad de que las partes acuerden obras de mejora dentro del período de prórroga forzosa o prórroga tácita → no interrumpe cómputo de plazos

Conceptos asimilados a la renta

Art. 20 LAU: “Gastos generales y de servicios individuales”

Los gastos por servicios con que cuente la finca arrendada que se individualicen mediante aparatos contadores serán en todo caso de cuenta del arrendatario (electricidad, agua, gas)

Es posible repercutir al arrendatario los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización

Ejemplos: cuotas de propiedad horizontal, tasa de basuras, Impuesto de Bienes Inmuebles...

Conceptos asimilados a la renta

Requiere pacto por escrito, indicando el importe anual de tales conceptos a fecha del contrato

El pacto sobre tributos no afecta a la Administración

Si el arrendador es persona jurídica, los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato serán a cargo del arrendador

Tope incremento gastos asimilados a la renta (sin contar tributos): el doble del incremento de la renta

Conservación de la vivienda

Art. 1563 CC:

“El arrendatario es responsable del deterioro o pérdida que tuviere la cosa arrendada, a no ser que pruebe haberse ocasionado sin culpa suya”

Art. 1564 CC:

“El arrendatario es responsable del deterioro causado por las personas de su casa”

Conclusión: el arrendatario solo responde cuando sea responsable de los deterioros o de la pérdida

Conservación de la vivienda

Art. 21.1 LAU: “el arrendador está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario a tenor de lo dispuesto en los artículos 1.563 y 1.564 del Código Civil”

Límite: destrucción de la vivienda (extinción de contrato, art. 28 LAU)

Cuando la ejecución de una obra de conservación no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento, el arrendatario estará obligado a soportarla, aunque le sea muy molesta o durante ella se vea privado de una parte de la vivienda (art. 21.2 LAU)

Conservación de la vivienda

Si la obra durase más de veinte días, habrá de disminuirse la renta en proporción a la parte de la vivienda de la que el arrendatario se vea privado (art. 21.2 LAU)

El arrendatario deberá poner en conocimiento del arrendador, en el plazo más breve posible, la necesidad de las reparaciones, facilitado al arrendador la verificación directa, por sí mismo o por los técnicos que designe, del estado de la vivienda. En todo momento, y previa comunicación al arrendador, podrá realizar las que sean urgentes para evitar un daño inminente o una incomodidad grave, y exigir de inmediato su importe al arrendador (art. 21.3 LAU)

Conservación de la vivienda

En todo caso, las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda serán de cargo del arrendatario (art. 21.4 LAU)

Definición imprecisa → son pequeñas reparaciones las que afecten a elementos que no tengan el carácter de estructura o afecten a elementos fijos

Tuberías, techos, suelos, paredes → forman parte de la estructura de la vivienda, por lo que su reparación será a cargo del dueño o arrendador

Grifos, persianas, cerraduras → se consideran elementos de uso diario, y debe pagarlas el arrendatario

Otros posibles criterios distintivos: coste de reparación “razonable”; momento en que ha aparecido el defecto teniendo en cuenta la fecha de la firma del contrato

Obras en la vivienda

Art. 22 LAU: el arrendatario estará obligado a soportar la realización por el arrendador de obras de mejora cuya ejecución no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento

Necesaria notificación por escrito al arrendatario, al menos con tres meses de antelación, especificando su naturaleza, comienzo, duración y coste previsible

Posible desistimiento del arrendatario en el plazo de un mes, salvo que las obras no afecten o afecten de modo irrelevante a la vivienda arrendada. Extinción en dos meses desde el desistimiento, plazo en el que no podrán comenzar las obras

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

Obras en la vivienda

Art. 23 LAU: el arrendatario no podrá realizar obras que modifiquen la configuración de la vivienda o de los accesorios sin el consentimiento escrito del arrendador

En todo caso, las obras del arrendatario no podrán provocar una disminución en la estabilidad o seguridad de la vivienda

Derecho del arrendador a exigir la reposición de las cosas al estado anterior
¿Alcayatas, muebles colgados de paredes? → Mejor prohibirlas en el contrato

Si el arrendatario ha realizado obras, el arrendador podrá exigir, al concluir el contrato, que reponga las cosas al estado anterior o conservar la modificación efectuada, sin indemnización alguna (además es causa de resolución del contrato)

Obras en la vivienda

Regla especial personas con discapacidad → art. 24 LAU

“Obras o actuaciones necesarias para que pueda ser utilizada de forma adecuada y acorde a la discapacidad o a la edad superior a setenta años, tanto del propio arrendatario como de su cónyuge, de la persona con quien conviva de forma permanente en análoga relación de afectividad, con independencia de su orientación sexual, o de sus familiares que con alguno de ellos convivan de forma permanente”

Comunicación por escrito al arrendador (no autorización del arrendador)

Límite: elementos comunes del edificio o disminuir su estabilidad o seguridad

El arrendatario estará obligado, al término del contrato, a reponer la vivienda al estado anterior, si así lo exige el arrendador

Suspensión del contrato por obras

Art. 26 LAU → posible suspensión del contrato de arrendamiento

“Cuando la ejecución en la vivienda arrendada de obras de conservación o de obras acordadas por una autoridad competente la hagan inhabitable, tendrá el arrendatario la opción de suspender el contrato o de desistir del mismo, sin indemnización alguna”

La suspensión del contrato supondrá, hasta la finalización de las obras, la paralización del plazo del contrato y la suspensión de la obligación de pago de la renta

Extinción del contrato en los arrendamientos de vivienda

Causas de extinción legal (no hay incumplimiento) → art. 28 LAU

- a) Por la pérdida de la finca arrendada por causa no imputable al arrendador
 - Terremoto
 - Inundación extraordinaria

- b) Por la declaración firme de ruina acordada por la autoridad competente
 - Antigüedad del edificio que compromete su estabilidad
 - Aluminosis

Extinción del contrato en los arrendamientos de vivienda

Causas de extinción legal (no hay incumplimiento) → art. 28 LAU

- a) Por la pérdida de la finca arrendada por causa no imputable al arrendador
 - Terremoto
 - Inundación extraordinaria

- b) Por la declaración firme de ruina acordada por la autoridad competente
 - Antigüedad del edificio que compromete su estabilidad
 - Aluminosis

Resolución del contrato en los arrendamientos de vivienda

Principio general → art. 27.1 LAU (superfluo):

“El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato dará derecho a la parte que hubiere cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.124 del Código Civil”

Posible inclusión de condiciones resolutorias expresas (conveniente)

Resolución por el arrendatario (art. 27.3 LAU):

- a) La no realización por el arrendador de las reparaciones del art. 21 LAU
- b) La perturbación de hecho o de derecho que realice el arrendador en la utilización de la vivienda

Resolución del contrato en los arrendamientos de vivienda

Resolución por el arrendador (art. 27.2 LAU):

- a) La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario

Renta + conceptos asimilados

Retraso = incumplimiento esencial (aunque el impago sea parcial)

“El pago total de la renta del arrendamiento de una vivienda, fuera de plazo y después de presentada la demanda de desahucio, no excluye la posibilidad de la resolución arrendaticia, o en su caso de declarar enervada la acción de desahucio, aunque la demanda se funde en el impago de una sola mensualidad de renta, pues el arrendador no está obligado a soportar que el arrendatario se retrase de ordinario en el abono de las rentas periódicas” (SSTS 24/7/2008, 19/12/2008, 26/3/2009, 30/10/2009 y 22/11/2010)

Resolución del contrato en los arrendamientos de vivienda

Art. 27.4 LAU

Arrendamientos de vivienda inscritos en el Registro de la Propiedad

Pacto expreso de resolución por falta de pago de la renta y que en tal caso deberá restituirse inmediatamente el inmueble al arrendador

La resolución tendrá lugar de pleno derecho una vez el arrendador haya requerido judicial o notarialmente al arrendatario en el domicilio designado al efecto en la inscripción, instándole al pago o cumplimiento, y éste no haya contestado al requerimiento en los diez días hábiles siguientes, o conteste aceptando la resolución de pleno derecho, todo ello por medio del mismo juez o notario que hizo el requerimiento

El título inscrito, junto con la copia del requerimiento, de la que resulte la notificación y que no se haya contestado o que se haya contestado aceptando la resolución de pleno derecho, bastará para cancelar el arrendamiento en el Registro de la Propiedad

Resolución del contrato en los arrendamientos de vivienda

- b) La falta de pago del importe de la fianza o de su actualización
- c) El subarriendo o la cesión in consentidos
- d) La realización de daños causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas por el arrendador cuando el consentimiento de éste sea necesario
- e) Cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas
- f) 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

Resolución del contrato en los arrendamientos para uso distinto del de vivienda

Regulación → art. 35 LAU

- Falta de pago de renta o cantidades asimiladas
- Falta de pago de la fianza o su actualización
- Realización de daños causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas por el arrendador cuando el consentimiento de éste sea necesario
- Realizar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas
- Cesión o subarriendo incumpliendo el art. 32 LAU
- Posibles causas resolutorias expresas

Consecuencias de la resolución

Incumplimiento resolutorio da lugar al desahucio

No mencionado en LAU, sí en CC (art. 1569)

Concepto: lanzamiento del arrendatario para que el arrendador pueda recuperar la posesión del inmueble arrendado

Necesaria demanda judicial, si el arrendatario no abandona el inmueble arrendado voluntariamente

Enervación del desahucio por falta de pago

Concepto: oportunidad que se le concede al arrendatario de pagar o consignar todas las cantidades que adeuda y poner fin al juicio de desahucio, continuando el contrato de arrendamiento en vigor

Regulación legal → art. 22.4 LEC (no LAU ni CC)

Una vez requerido por el Juzgado, dentro del plazo conferido de 10 días, el arrendatario paga al demandante o consigna en el Juzgado que conoce del desahucio importe de las cantidades reclamadas en la demanda y el de las que adeude en el momento de dicho pago enervador del desahucio

Enervación del desahucio por falta de pago

No procede: i) cuando el arrendatario hubiera enervado el desahucio en una ocasión anterior (excepto que el cobro no hubiera tenido lugar por causas imputables al arrendador); ii) cuando el arrendador hubiese requerido de pago al arrendatario por cualquier medio fehaciente con, al menos, treinta días de antelación a la presentación de la demanda y el pago no se hubiese efectuado al tiempo de dicha presentación

SSTS 22/6/2022 y 29/9/2022: si se ha practicado requerimiento fehaciente en el domicilio del arrendatario, y este se niega a recogerlo, o por pasividad no lo recoge en plazo, se entiende producido el requerimiento previo que impide enervar en el futuro

Enervación del desahucio por falta de pago

STS 22/6/2022 → requisitos del requerimiento para impedir la enervación

“1. La comunicación ha de contener un requerimiento de pago de renta o cantidad asimilada. 2. Ha de ser fehaciente, es decir, por medio que permita acreditar que llegó a conocimiento del arrendatario, con la claridad suficiente. 3. Ha de referirse a rentas impagadas. 4. Debe transcurrir el plazo legalmente previsto (un mes). 5. Que el arrendatario no haya puesto a disposición del arrendador la cantidad reclamada.

Sin embargo, en dicho precepto no se exige que se comuniqué al arrendatario: 1. Que el contrato va a ser resuelto. 2. Que no procederá enervación de la acción de desahucio si no se paga en el plazo preceptivo. El legislador no obliga al arrendador a que se constituya en asesor del arrendatario, sino tan solo a que le requiera de pago”

Enervación del desahucio por falta de pago

Se entiende que el pago del arrendatario moroso, después de haberse interpuesto la demanda de desahucio, y antes de ser requerido por el Juzgado, equivalen a la enervación

La resolución que declare enervada la acción de desahucio condenará al arrendatario al pago de las costas, salvo que las rentas y cantidades debidas no se hubiesen cobrado por causas imputables al arrendador (art. 22.5 LEC)

Inadmisión de la demanda de desahucio si no se indican las circunstancias concurrentes que puedan permitir o no, en el caso concreto, la enervación del desahucio (art. 439.3 LEC)

¡Muchas gracias por vuestra atención!

jose.maria.cardos@uv.es