

GUÍA ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA

El objetivo de esta guía es analizar la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, resolviendo las preguntas más frecuentes que surgen sobre la misma. Toda la información disponible en esta guía es aplicable a los contratos de arrendamiento de vivienda firmados a partir del 6 de marzo de 2019.

1. ¿QUÉ ES EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA?

El arrendamiento de vivienda es un contrato a través del cual el propietario de un inmueble (también llamado casero o arrendador) cede su uso a cambio de un precio al arrendatario (también llamado inquilino), para que este fije en el mismo su vivienda. El arrendador puede ser tanto una persona como una empresa.

Además de aplicarse a la vivienda, las normas del arrendamiento de viviendas también se aplicarán al mobiliario, los trasteros, las plazas de garaje y cualesquiera otras dependencias que se alquilen conjuntamente con la vivienda. (Art. 2 LAU).



2. ¿CUÁNTO TENGO QUE PAGAR DE ALQUILER? ¿QUÉ INCLUYE EXACTAMENTE EL PRECIO DEL ALQUILER?

El precio del arrendamiento será el acordado por ambas partes. Salvo pacto en contrario, el pago deberá realizarse mensualmente y en los primeros 7 días de cada mes.

En el contrato de alquiler se debe indicar qué incluye exactamente el precio del alquiler (si se incluye en el precio plaza de garaje, gastos de suministros –luz, agua, calefacción–, gastos de impuestos –por ejemplo, la contribución, basuras–, cuotas de la comunidad, etc.).

Es importante que se especifiquen en el contrato las cantidades pagadas por distintos conceptos para evitar confusiones y conflictos. (Art. 17 LAU).



3. ¿ES POSIBLE ACORDAR QUE, EN LUGAR DE PAGAR UNA RENTA, EL INQUILINO “PAGUE” AL CASERO REALIZANDO OBRAS DE REFORMA EN LA VIVIENDA?

En el contrato de arrendamiento de vivienda el precio no tiene por qué consistir en dinero, sino que puede ser también en especie, total o parcialmente. Es decir, se puede acordar que el inquilino pague el alquiler mediante obras de reforma o cualquier otra prestación.



4. ¿ESTÁ OBLIGADO EL ARRENDADOR A ENTREGAR AL INQUILINO UN RECIBO DE PAGO?

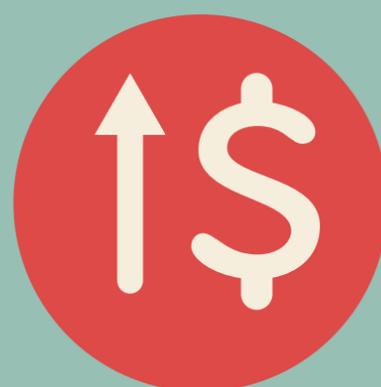
Sí, el arrendador (casero) deberá entregar al arrendatario (inquilino) un justificante de pago, a no ser que se haya pactado otro método que acredite el mismo (por ejemplo, mediante transferencia bancaria) (Art. 17.4 LAU).



5. ¿ME PUEDEN SUBIR EL PRECIO DEL ALQUILER?

El precio sólo puede subir al final de cada año de vigencia del contrato si así lo pactaron las partes. Es decir, si no hay pacto expreso en el contrato sobre la actualización del alquiler, no se puede subir su precio durante el tiempo de duración del contrato o sus prórrogas obligatorias.

En el caso de haberse pactado expresamente, la subida de precio no podrá superar el incremento del IPC (Índice de precios al consumo). Este nuevo precio será exigible al inquilino a partir del mes siguiente a su notificación por escrito (Art. 18 LAU).



6. ¿CUÁNTO TIEMPO PUEDE DURAR EL ALQUILER?

Con independencia de la duración señalada en el contrato, si el casero es una persona física (un particular), el inquilino tiene derecho a que el alquiler se prolongue hasta un máximo de 5 años a su voluntad. Si el casero es una persona jurídica (una empresa), el alquiler podría prolongarse hasta un máximo de 7 años (Art. 9 LAU).

Transcurrido este plazo máximo, si ninguna de las partes comunica a la otra su voluntad de no renovar el alquiler, éste se prorrogará por plazos anuales hasta un máximo de tres años más (Art. 10 LAU).

Sin embargo, el casero puede incluir en el contrato que, transcurrido el primer año de alquiler, no aplique esta prórroga de 5 años si necesita la vivienda para sí, sus familiares de primer grado (padres o hijos) o su cónyuge en casos de separación, divorcio o nulidad matrimonial antes de 5 años (Art. 9.3 LAU).

En definitiva, salvo que el arrendador necesite la vivienda para sí o para su familia, el inquilino puede quedarse 5 o 7 años, dependiendo de si el casero es un particular o una empresa.



7. ¿TENGO QUE PAGAR FIANZA?

Sí, la fianza es **obligatoria** y su importe será equivalente al precio de una mensualidad. No podrá actualizarse durante los primeros 5 años de arrendamiento (si el arrendador es persona física) o de 7 años (si el arrendador es persona jurídica-empresa).

La finalidad de la fianza es, por un lado, cubrir los daños que el inquilino pueda causar en la vivienda durante el alquiler o, por otro lado, cubrir los suministros (agua, luz, gas) que queden por pagar. Por tanto, el casero no puede quedarse la fianza en caso de que el inquilino deba alguna mensualidad. Si no se ha producido ningún daño y el inquilino ha satisfecho todos los gastos de suministros pendientes, el casero debe devolver al inquilino la totalidad de la fianza. Por otro lado, salvo acuerdo, tampoco el inquilino puede dejar de pagar la última mensualidad con cargo a la fianza. (Art.36 LAU).

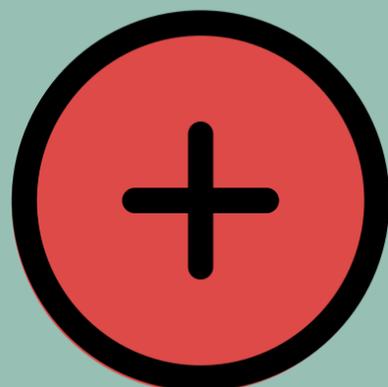
Finalizado el alquiler, el propietario debe devolver la fianza en el plazo de un mes desde que el inquilino haya entregado el inmueble, siempre que el inquilino no deba mensualidades de la renta o cantidades por suministros (agua, luz...) y siempre que el inquilino no haya ocasionado daños o desperfectos en la vivienda.

Para evitar conflictos posteriores, es importante que el inquilino revise el estado de la vivienda y realice fotografías de los desperfectos que encuentre antes de firmar el contrato, pues casi siempre se dice que se entrega en perfectas condiciones y esto no siempre es así.



8. ¿PUEDEN EXIGIRSE AL INQUILINO OTRAS CANTIDADES ADICIONALES A LA FIANZA?

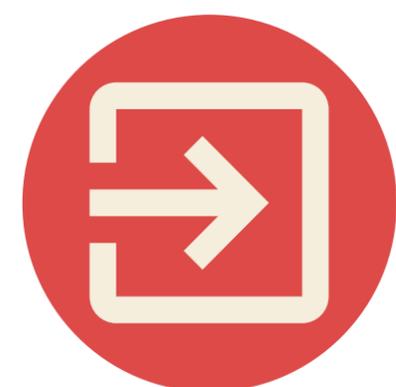
Sí, se puede exigir al inquilino hasta dos meses como garantía adicional u otro tipo de garantía por ese valor máximo (ej. aval de una tercera persona). Por tanto, el arrendador podrá exigir como máximo tres mensualidades de renta al inquilino (la mensualidad obligatoria y las dos mensualidades adicionales). (Art.36.5 LAU).



9. ¿PUEDEN EXPULSARME DE MI VIVIENDA?

El inquilino puede ser expulsado de la vivienda si incumple las obligaciones esenciales del contrato. En particular, podrá ser expulsado si:

- El inquilino no paga alguna de las mensualidades de la renta.
- El inquilino no abona la fianza correspondiente.
- El inquilino realquila la vivienda o una parte de la misma (por ejemplo, una habitación) sin consentimiento del casero.
- El inquilino realiza obras no consentidas por el casero en la vivienda cuando este consentimiento sea necesario.
- Tienen lugar en la vivienda actividades molestas, insalubres, peligrosas o ilegales.
- El inmueble no está destinado a ser la vivienda del inquilino (Art. 27 LAU).



10. ¿PUEDO REALIZAR OBRAS EN LA VIVIENDA?



El inquilino no puede realizar obras que modifiquen la configuración de la vivienda sin consentimiento por escrito del casero. En el caso de haberse realizado obras sin el consentimiento del casero, éste, al finalizar el contrato, podrá exigir al inquilino que entregue la vivienda en su estado anterior. (Art. 23 LAU).

Por ejemplo, el inquilino no podría levantar un tabique con el objetivo de separar dos habitaciones o demolerlo para unir dos estancias de la casa sin consentimiento escrito del casero. En el caso de que esto ocurra, el casero podrá poner fin al contrato.

Por tanto, cuando el inquilino pretenda realizar obras en la vivienda, es recomendable comunicárselo al casero y solicitar su consentimiento por escrito, con el fin de evitar conflictos.

11. SI EL INQUILINO REALIZA OBRAS QUE NO SEAN NECESARIAS, ¿PODRÁ PEDIR ALGUNA REBAJA EN EL PRECIO DEL ALQUILER?

La ley contempla que, en el caso de que el inquilino tenga que soportar obras de mejora en la vivienda cuya ejecución no pueda diferirse razonablemente hasta el final del contrato, obtenga una reducción del alquiler, así como una indemnización por los gastos que haya tenido que abonar por estas obras (Art.22 LAU).

Sin embargo, nada dice la ley sobre las obras no necesarias que realice el inquilino voluntariamente, por lo que, en principio, el casero no tiene la obligación de rebajar el precio del alquiler en este caso.

Además, es necesario recordar que el inquilino no puede realizar obras que modifiquen la configuración de la vivienda sin **consentimiento por escrito** del casero (Art. 23 LAU).

Por tanto, se recomienda que, en el caso de querer realizar obras, se pacte con el casero los términos de ésta, con el fin de evitar conflictos y poder negociar estos aspectos.



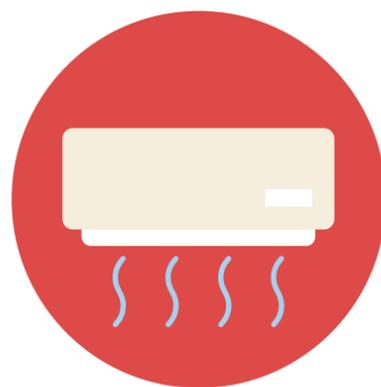
12. ¿PUEDO PONER AIRE ACONDICIONADO EN MI VIVIENDA?

Para saber si se puede instalar un equipo de aire acondicionado en la vivienda alquilada hay que tener en cuenta dos aspectos fundamentales: el consentimiento del casero y las normas de la comunidad de vecinos.

El primer paso es revisar el contrato de alquiler, ya que puede haberse otorgado o denegado el consentimiento del casero en el mismo.

De todas formas, para evitar conflictos, es recomendable que se comunique al casero la intención de instalar un equipo de estas características para que, en el caso de obtener su consentimiento, acordar con él dónde instalar el aire acondicionado, quién se hace cargo de los gastos de la instalación y qué tipo de equipo que se adquiere, siempre y cuando se cumplan las reglas de la comunidad de vecinos.

Por otro lado, hay que tener en cuenta la normativa del ayuntamiento del lugar donde esté situada la vivienda, ya que suele estar regulada la instalación y funcionamiento de estos equipos con fines medioambientales.



13. CUANDO EL INQUILINO ABANDONE LA VIVIENDA, SI HA PAGADO ÉL EL AIRE ACONDICIONADO, ¿PODRÁ DESINSTALARLO Y LLEVÁRSELO?

En el caso de que el casero otorgue el consentimiento para instalar el aire acondicionado, es recomendable que se acuerde quién se va a quedar con el equipo una vez finalizado el alquiler. De lo contrario, es posible que surjan conflictos con respecto a este tema.

En el caso de no haber obtenido la autorización del casero para instalar el aire acondicionado, éste podrá exigir al inquilino a la fecha de la finalización del contrato que desinstale el aire acondicionado y se lo lleve o, por el contrario, podrá exigir que mantenga el aire acondicionado en la vivienda. En este último caso el inquilino no tendrá derecho a ningún tipo de indemnización (Art 23.2 LAU).

En el caso de que el inquilino quiera llevarse el aparato, éste deberá arreglar los desperfectos producidos por su instalación (agujeros o desperfectos en la pared, por ejemplo), por lo que el coste de estos arreglos puede llegar a ser parecido al del aparato en sí.

En cualquier caso, los tribunales han dado diferentes respuestas dependiendo del supuesto, por lo que la solución definitiva dependerá de las circunstancias concretas de cada caso.



14. SI SE PRODUCE UNA GOTERA, ¿EL INQUILINO PUEDE EXIGIR AL ARRENDADOR QUE LA ARREGLE?

Sí, el arrendador debe hacerse cargo de las reparaciones necesarias para mantener las condiciones de habitabilidad de la vivienda. Por tanto, el arrendador debe arreglar la gotera. (Art. 21 LAU)



15. ¿QUÉ PASARÁ SI EL CASERO NO HACE NADA Y EL INQUILINO DECIDE ARREGLAR ÉL MISMO LA GOTERA? ¿PODRÁ EXIGIRLE QUE LE PAGUE LA FACTURA?

En el caso de que el inquilino tenga que arreglar la gotera debido a la pasividad del propietario, éste podrá exigir el importe de la reparación al casero, al ser una obra necesaria para mantener la conservación de la vivienda. (Art.21.3 LAU)

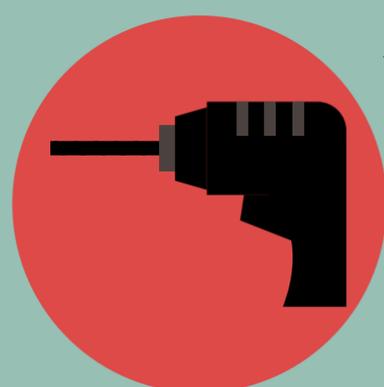
Sin embargo, el arrendador no estaría obligado a asumir las pequeñas reparaciones que necesite la vivienda causadas por el uso ordinario de la misma (Art. 21.4 LAU) Por ejemplo, si se daña una persiana o se funde una bombilla de la vivienda, esta reparación correrá a cargo del inquilino.

Por ello, es importante que, al comenzar el contrato de alquiler, comprobemos el estado de la vivienda para comunicarle al casero los posibles desperfectos que pueda tener la misma.



16. ¿EL INQUILINO PUEDE HACER AGUJEROS EN LAS PAREDES?

El inquilino puede hacer agujeros en las paredes pero debe arreglarlos antes de abandonar la vivienda, o si está en fase de terminación del contrato, se descontará del importe de la fianza, ya que el inquilino está obligado a devolver la vivienda tal y como la recibió, salvo deterioros producidos por el transcurso del tiempo de manera inevitable. Pero los agujeros en las paredes, por muy insignificantes que sean, no han sido producidos de manera inevitable.



17. ¿Y QUÉ PASA CON LA PINTURA DE LAS PAREDES? ¿QUIÉN ASUME EL GASTO DE PINTURA? ¿EL INQUILINO PUEDE DECIDIR LOS COLORES SIN CONSULTAR AL PROPIETARIO?

En primer lugar, hay que comprobar si en el contrato de alquiler se regula quién asume los gastos de pintura y si la vivienda se tiene que entregar pintada de un color específico al finalizar el contrato.

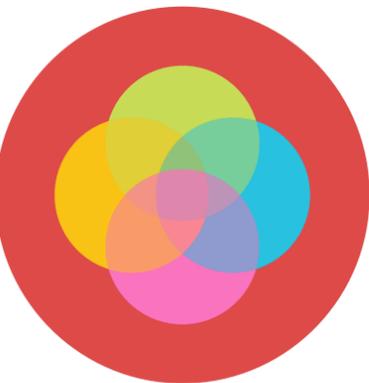
Si al entrar en el piso nos damos cuenta de que las paredes se encuentran en mal estado, deberíamos pactar con el casero que sea éste quien asuma los gastos, para que nos entregue la vivienda en perfectas condiciones.

Durante el arrendamiento, si la pintura se daña por un uso anormal por parte del inquilino, será éste quien tenga que asumir los gastos. En cambio, si el desgaste de las paredes se produce por un uso normal de la vivienda, será el casero el que se encargue de asumir el gasto. (Art.21 LAU).

Por tanto, al finalizar un arrendamiento duradero, si la la pintura está en mal estado, esta cantidad no la puede descontar el propietario de la fianza, si se ha producido el desgaste por el uso normal de la vivienda.

En cuanto al color de las paredes, es recomendable que se negocie con el casero con el fin de evitar conflictos, ya que éste podría exigir que se le entregue la vivienda en las mismas condiciones en las que se encontraba cuando comenzó el arrendamiento (Art.1561 Código Civil).

En cualquier caso, en los tribunales pueden encontrarse diferentes soluciones a esta cuestión, por lo que la solución definitiva dependerá de las circunstancias concretas de cada caso.



18. ¿QUÉ OCURRE SI UN ELECTRODOMÉSTICO DEJA DE FUNCIONAR?

En el caso de que se estropee algún electrodoméstico, el casero debe hacerse cargo de su reparación o su sustitución, salvo que el daño se haya producido por un mal uso del inquilino.



19. ¿PUEDE EL ARRENDATARIO REALIZAR OBRAS DE MEJORA EN EL PISO (INSTALAR CONTRAVENTANAS, CAMBIAR LOS AZULEJOS DEL BAÑO, INSTALAR TARIMA, ETC...)?

El inquilino no puede realizar obras de mejora sin el **consentimiento del arrendador**, ni ningún tipo de obra que modifique la configuración de la vivienda o de los accesorios que se alquilen con ella.

En el caso de que el inquilino realice dichas obras sin el consentimiento del casero, el propietario puede poner fin al contrato y exigir al inquilino que le entregue la vivienda tal y como se la alquiló, o bien conservar la obra que se ha realizado.

En el caso de que el casero decida conservar la obra que se ha realizado una vez finalice el contrato, no podrá exigir al inquilino indemnización alguna. (Art. 23.2 LAU), pero tampoco el inquilino podrá exigir al propietario que le reintegre el coste de la obra incontestada o le rebaje el precio del arrendamiento.



20. EN EL CASO DE QUE ESTAS REFORMAS SE HUBIERAN REALIZADO CON EL CONSENTIMIENTO DEL ARRENDADOR, ¿EL INQUILINO TENDRÁ DERECHO A QUE SE LE REBAJE EL PRECIO DEL ALQUILER O A QUE EL PROPIETARIO LE REEMBOLESE SU IMPORTE?

En el caso de haber obtenido el consentimiento del arrendador, el casero no estará obligado a rebajar el precio del alquiler o a reembolsar el importe, porque se trata de obras voluntarias de mejora y no de conservación.

Si las reformas están destinadas a conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad, entonces el casero estará obligado a reembolsar el importe, ya que está obligado por ley a asumir el gasto de este tipo de obras (Art.21 LAU) Sin embargo, lo aconsejable es negociar estos términos cuando se obtiene el consentimiento por su parte con el fin de evitar conflictos.



21. ¿QUIÉN DEBE PAGAR EL IMPORTE DE LOS SUMINISTROS DE AGUA, LUZ, GAS, ETC.?

Generalmente, tanto los gastos como las facturas de una vivienda las asume el inquilino, pero dependerá de quién es el titular del contrato y de lo pactado por ambas partes. Hay casos en los que el alquiler ya incluye los gastos.



22. ¿PUEDE UN INQUILINO DAR DE ALTA A SU NOMBRE LUZ, GAS Y AGUA?

Sí. De hecho se recomienda que el inquilino ponga a su nombre los suministros, y en el momento que se vaya de la vivienda, los dé de baja. De esta manera podrá tener libertad a la hora de contratar una tarifa que mejor se adapte a su consumo y el propietario no será responsable de cualquier problema con los suministros.



23. ¿QUIÉN DEBE PAGAR LOS GASTOS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS Y LOS IMPUESTOS: CONTRIBUCIÓN, BASURA, ETC.?

Se puede pactar en el contrato que el inquilino se haga cargo de los gastos de la comunidad de propietarios y de los impuestos correspondientes. Sin embargo, para que este pacto sea válido, debe constar por escrito y se debe especificar el importe anual de estos gastos.

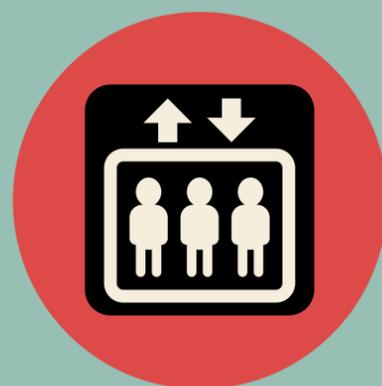
En el caso de que no se especifique el importe, el pacto sería nulo, por lo que los gastos correrían a cargo del casero.

Si no se dice nada en el contrato, será el casero el que deba pagar estos gastos. Normalmente, es el casero el que se encarga tanto de los gastos de la comunidad como del pago de impuestos.



24. ¿QUÉ OCURRE SI HAY UNA DERRAMA? ¿DEBE HACERSE CARGO EL INQUILINO?

Los gastos de comunidad extraordinarios tales como la renovación del ascensor, la pintura del edificio, la restauración de la fachada, y la reparación de elementos comunitarios rotos, entre otros, son las llamadas derramas. El inquilino NO tiene que hacer frente a dichos gastos aunque en el contrato se haya indicado expresamente que el inquilino asume el pago de las cuotas de la comunidad, y se debe de hacer cargo el propietario, al menos que se haya pactado lo contrario en el contrato.



25. ¿PUEDO IRME DE MI VIVIENDA ANTES DE QUE FINALICE EL CONTRATO?

Cuando hayan pasado seis meses desde el inicio del alquiler, el inquilino puede abandonar la vivienda cumpliendo con dos requisitos:

- Pagar una indemnización equivalente a una mensualidad por cada año de contrato que reste por cumplir. Si el tiempo que resta por cumplir es inferior a un año, entonces la indemnización será proporcional a los meses que resten. El inquilino sólo está obligado a pagar esta indemnización si en el contrato así se especifica.
- Comunicar al casero su intención de abandonar la vivienda con una antelación mínima de 30 días. (Art. 11 LAU).

De esta forma, el inquilino podrá abandonar la vivienda antes de la fecha de finalización del contrato sin tener que hacer frente a todas las mensualidades que queden pendientes.



26. ¿PUEDEN VENDER MI VIVIENDA MIENTRAS DURE EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO?

Sí, el propietario puede vender la vivienda mientras el contrato de arrendamiento esté en vigor. En este caso, el comprador de la vivienda se convertiría en el nuevo casero, por lo que sustituiría al antiguo propietario de la vivienda en el contrato de alquiler.

El inquilino tiene derecho a seguir en la vivienda hasta que finalice el tiempo estipulado en el contrato o, si decide prorrogarlo, hasta el mínimo de 5 o 7 años (Art. 14 LAU). Esto quiere decir que el nuevo propietario debe respetar el contrato de arrendamiento durante los cinco primeros años del contrato o siete si éste es una persona jurídica (empresa). Por tanto, este cambio de propietario no le afectaría al inquilino.



27. ¿QUÉ PASARÁ SI EL CONTRATO SE HUBIERA FIRMADO ANTES DE MARZO DE 2019?

Los contratos de alquiler de vivienda se rigen por la ley vigente en la fecha de su firma. Por tanto, dependiendo de la fecha de la firma del contrato, se aplicará una norma u otra, lo que puede ser determinante en términos de duración del contrato, garantías adicionales o actualización de renta.

Por tanto, existen las siguientes opciones:

1. Contratos firmados desde cualquier fecha hasta el 9 de mayo de 1985. Se aplican la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 y la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos.

2. Alquileres celebrados entre el 9 de mayo de 1985 y el 1 de enero de 1995. Se aplican el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, el RD Ley 2/1085 y la Disposición Transitoria Primera de la Ley 29/1994.

3. Contratos posteriores al 1 de enero de 1995 y anteriores al 6 de junio de 2013. Se aplica la redacción original de la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos.

4. Alquileres pactados entre el 6 de junio de 2013 y el 19 de diciembre de 2018. Se aplica la redacción de la Ley 29/1994 modificada por la Ley 4/2013.

5. Contratos firmados entre el 19 de diciembre de 2018 y el 24 de enero de 2019. Se aplica la Ley 29/1994, en la redacción del Decreto Ley 21/2018.

6. Arrendamientos firmados entre el 24 de enero y el 6 de marzo de 2019. Se aplica la redacción de la Ley 29/1994 dada por la Ley 4/2013.

7. Contratos de alquiler firmados a partir del 6 de marzo de 2019. Se aplica la Ley 29/1994, en la redacción del Real Decreto Ley 7/2019.



28. SI EL ARRENDADOR QUIERE VENDER LA VIVIENDA, ¿PODRÍA COMPRARLA EL INQUILINO?

En el caso de que el arrendador quiera vender la vivienda, deberá comunicarle al inquilino su decisión de venderla, así como el precio y las condiciones esenciales de la transmisión. El inquilino tiene 30 días desde que recibe esta información para igualar la oferta por la vivienda (derecho de tanteo), adquiriendo la misma por el precio y las condiciones pactadas por el arrendador. (Art.25 LAU).

En el caso de que el inquilino no haya recibido esta información o la haya recibido de forma incompleta, tendrá un plazo de 30 días a contar desde que el nuevo arrendador comunique al inquilino las condiciones por las que ha adquirido la vivienda para ejercer un derecho de retracto; es decir, podrá comprar la vivienda por el mismo precio y en las mismas condiciones por las que se haya vendido la vivienda.

Sin embargo, se puede pactar en el contrato la renuncia a este derecho de tanteo y retracto. En este caso, el inquilino no tendría un derecho preferente a comprar la vivienda en el supuesto de que el propietario decida venderla a un tercero.



29. ¿EXISTE LA POSIBILIDAD DE ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA?



Las partes pueden pactar libremente que exista un alquiler con opción a compra. La opción a compra significa que, llegado el plazo señalado en el contrato, el inquilino tendrá derecho a comprar la vivienda alquilada por el precio acordado, del que se descontarán, total o parcialmente, las rentas de alquiler pagadas hasta el momento.

El contrato debe contener las condiciones de la opción: precio, plazo en el que se puede ejercer la opción, etc.

30. ¿PUEDE EL ARRENDATARIO REALQUILAR EL PISO ARRENDADO O ALGUNA DE SUS HABITACIONES?

El arrendatario no puede realquilar todo el piso, solo algunas de sus habitaciones o estancias pero para ello será imprescindible contar con el **consentimiento escrito** del arrendador (Art.8 LAU).

El precio de este alquiler de parte de la vivienda no podrá exceder del precio total del arrendamiento.



31. ¿ESTÁ PERMITIDO TENER MASCOTAS EN CASA?



El casero puede incluir en el contrato la prohibición de tener mascotas en la vivienda. Si en el contrato no se incluye nada, estaría permitido tener mascotas en la vivienda. Sin embargo, es recomendable pactar los términos con el casero, ya que este tema puede generar conflictos entre ambas partes y puede provocar que el casero quiera expulsar al inquilino de la vivienda.

32. EN EL CASO DE QUE FALLECIESE EL ARRENDATARIO, ¿PUEDE SU CÓNYUGE O PAREJA SEGUIR HABITANDO LA VIVIENDA?

En este caso, el cónyuge o la pareja que hubiese convivido (durante al menos dos años en el caso de la pareja, a no ser que tuvieran hijos en común) con el arrendatario al tiempo del fallecimiento podrá subrogarse en el contrato de arrendamiento, es decir, sustituirá al fallecido en el contrato y se convertirá en el nuevo arrendatario.

Por tanto, el cónyuge o pareja podría seguir habitando la vivienda en las mismas condiciones que el antiguo arrendatario. Para ello, tendrá que comunicar al propietario su intención de seguir en la vivienda en el plazo de tres meses desde la muerte del arrendatario de la forma prevista en la ley (Art. 16 LAU)



33. ¿TIENEN OTRAS PERSONAS DERECHO A SEGUIR HABITANDO EN LA VIVIENDA SI FALLECE EL ARRENDATARIO?

Además de su pareja o cónyuge, las siguientes personas pueden sustituir al arrendatario fallecido:

- Los descendientes (hijos o nietos) del fallecido que se encontraban bajo su tutela o hubiesen convivido habitualmente con él durante los dos años anteriores al fallecimiento.
- Los ascendientes del arrendatario (padres o abuelos) que hubieran convivido habitualmente con él durante los dos años anteriores al fallecimiento.
- Los hermanos del arrendatario que hayan convivido con él durante los dos años anteriores.
- Las personas distintas a las mencionadas anteriormente que sufran una minusvalía igual al 65%, siempre que sean familiares del fallecido (hasta tercer grado, es decir, hermanos, sobrinos o tíos) y hayan convivido con él durante los dos años anteriores al fallecimiento.



Por tanto, las personas mencionadas anteriormente también podrán continuar habitando la vivienda del fallecido. Para ello, tendrán que comunicar al casero su intención de seguir en la vivienda en el plazo de tres meses desde la muerte del arrendatario de la forma prevista en la ley (Art. 16 LAU)

Si al tiempo del fallecimiento no existiese ninguna de estas personas, finalizará el arrendamiento (Art.16 LAU).

34. EN CASO DE DIVORCIO, ¿SE PUEDE CONTINUAR EN LA VIVIENDA ALQUILADA?



Si el matrimonio vive en la vivienda con el contrato a nombre de solo uno de los dos, en caso de divorcio, la persona no titular del contrato puede permanecer en la vivienda, si se le atribuye en la sentencia de divorcio. La persona no firmante no necesita autorización del propietario para quedarse en la vivienda, pero tiene que avisar por escrito en un plazo de 2 meses desde la resolución judicial, teniendo los mismos derechos y obligaciones que su cónyuge que firmó el contrato.

35. ¿QUÉ DERECHOS TENGO SI HE ALQUILADO LA HABITACIÓN DE UNA CASA?

En el caso de no alquilar la vivienda en su conjunto, sino tan sólo una habitación, la duración del arrendamiento será el pactado entre las partes. Al contrario que en los contratos de arrendamiento del total de la vivienda, la duración no podrá ser prorrogada si no hay acuerdo entre las partes.

Es importante señalar que los demás inquilinos de la vivienda no pueden acceder a tu habitación sin tu consentimiento.

Por lo demás, se atenderá a lo pactado por las partes en el contrato de arrendamiento. Se recomienda que éste se formalice por escrito.

Este tipo de alquiler no está regulado por la LAU. En este caso, es aplicable el Código Civil, que es mucho menos protector con el inquilino.

