

ARRENDAMIENTOS URBANOS

Los contratos de Alquiler o, con mayor propiedad, los contratos de arrendamientos urbanos ya sean de vivienda o de local de negocio, se rigen por la Ley de arrendamientos urbanos, que regula también los subarrendos de viviendas y las cesiones de viviendas y de locales de negocio, así como el alquiler de viviendas amuebladas.

La antigua Ley de Arrendamientos Urbanos 40/1964, de 11 de junio fue derogada por la actualmente vigente Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, sin embargo se mantiene en vigor para los contratos celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985 la anterior Ley, con las salvedades contenidas en las disposiciones transitorias 2ª, 3ª, 4ª y 6ª de la citada Ley de 1994.

Para los contratos celebrados a partir de dicha fecha, se aplica la citada Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos que, desde su entrada en vigor ha sido objeto de diversas modificaciones.

Recientemente, el Gobierno aprobó el Real Decreto-Ley nº 21/2018 de 14 de diciembre, que modificaba la citada ley, sin embargo, dicho Real Decreto-Ley no fue convalidado por el Congreso de los Diputados, lo que implicó su derogación y la vuelta a la regulación anterior, por lo que sólo sería aplicable a los contratos celebrados entre el 19 de diciembre de 2018 y el 22 de enero de 2019.

Una norma que afecta al contrato y que es bastante desconocida y olvidada, que sin embargo puede acarrear desagradables consecuencias para el arrendador, es el Real Decreto 235/2013 por el que se estableció la **obligatoriedad del certificado energético para alquilar viviendas o locales de negocio**. Desde entonces, es necesaria la aportación de una copia a los contratos de arrendamiento que se hayan firmado y se sigan firmando desde dicha fecha, lo que en la mayoría de los casos aún no se efectúa.

Tiempo de duración del arrendamiento urbano

La duración del arrendamiento es la que las partes estipulen, ahora bien si se trata de arrendamiento de vivienda, el arrendador está sujeto a **tres años** de prórroga obligatoria (año a año) si el arrendatario quiere continuar en el arrendamiento, salvo que el arrendador la precise para destinar el inmueble a vivienda permanente en determinados supuestos, que requiere que hubiera transcurrido al menos el primer año de duración del contrato, sin necesidad de que se contemple expresamente en el mismo, dotando así de mayor flexibilidad al arrendamiento.

El arrendatario puede desistir del contrato en cualquier momento, una vez que hayan transcurrido al menos seis meses y lo comunique al arrendador con una antelación mínima de treinta días. Las partes pueden pactar una indemnización para el caso de desistimiento.

La renta

La renta en el contrato de arrendamiento urbano será la que libremente estipulen las partes, y salvo pacto en contrario, el pago de la renta será mensual y habrá de efectuarse en los siete primeros días del mes. En ningún caso podrá el arrendador exigir el pago anticipado de más de una mensualidad de renta. El pago se efectuará en el lugar y por el procedimiento que acuerden las partes, o, en su defecto, en metálico y en la vivienda arrendada.

El arrendador está obligado a entregar al arrendatario recibo del pago, salvo que se hubiera pactado que éste se realice mediante procedimientos que acrediten el efectivo cumplimiento de la obligación de pago por el arrendatario.

Actualización de la renta en el arrendamiento

Durante la vigencia del contrato la renta sólo podrá ser actualizada por el arrendador o el arrendatario en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, en los términos pactados por las partes.

En defecto de pacto expreso, el contrato se actualizará aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior la variación porcentual experimentada por el IPC en el período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización.

Gastos generales y de servicios individuales en el contrato de alquiler

Las partes podrán pactar, por escrito, y determinando su importe en la fecha del contrato, que los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la vivienda arrendada o a sus anexos, sean abonados por el arrendatario.

Obligaciones del arrendador y del arrendatario

Son obligaciones del arrendador de vivienda o local

1. Entregar al arrendatario la vivienda o local objeto del contrato (arts. 1554.1º C.C. y 9 LAU).
2. Ejecutar las obras necesarias para la conservación de la vivienda o local (arts. 1554-2 C.C. y 21 LAU).
3. Mantener al arrendatario en el uso pacífico de la cosa arrendada durante el tiempo pactado (arts. 1554-3 C.C. y, a sensu contrario, art. 27-3b LAU) y no variar su forma (art. 1557).
4. El saneamiento de la cosa arrendada (art. 1553 C.C.).
5. La exigencia de fianza (art. 36 LAU).

Obligaciones del arrendatario de vivienda o local

1. Abonar la renta estipulada, sus actualizaciones, sus elevaciones así como los gastos asimilados o cualquier otro que se hubiera convenido (arts. 1555-1 C.C. y 17,18,19, 20 y, a sensu contrario, 27-2a LAU).
2. Usar la cosa arrendada con la debida diligencia destinándola al uso pactado (arts. 1555-2 C.C. y 2, 7 y, a sensu contrario, 27-2f LAU) y devolverla al término del contrato como la recibió salvo el desgaste propio del uso (art. 1561 C.C.)^{3.ª} Abonar los gastos de escrituración del contrato salvo pacto en contrario (art. 1555-3º C.C.).
3. No variar la forma de la cosa arrendada (art. 23 LAU).
4. No ejecutar obras sin consentimiento del arrendador, permitir la ejecución de las obras necesarias que deba ejecutar el arrendador y poner en su conocimiento dicha necesidad (art. 1558 C.C. y 21 y 23 LAU)
5. Soportar las obras de mejora que no puedan diferirse a la finalización del contrato (art. 22 LAU).
6. Comunicar al arrendador las usurpaciones o novedades dañosas que un tercero haya realizado o abiertamente prepare en la cosa arrendada (art. 1559 C.C.).
7. Llevar a cabo las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda (art. 21-4 LAU).
8. Prestar fianza (art. 36 LAU).

Esta enumeración no es exhaustiva, pues pueden pactarse otras obligaciones. Sin embargo serán nulas las estipulaciones que modifiquen en perjuicio del arrendatario o subarrendatario las normas del Título II, salvo los casos en que la propia norma lo autorice.

Arrendamiento y deudores hipotecarios

El Real Decreto 5/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, establece unas medidas para permitir la restructuración de la deuda hipotecaria de quienes sufren dificultades para su pago, así como la flexibilización de la ejecución de la garantía hipotecaria.

Entre esas medidas se encuentra la dación en pago de la vivienda habitual del deudor hipotecario, en estos casos la entidad estará obligada a aceptar la entrega del bien hipotecado por parte del deudor, a la propia entidad o tercero que ésta designe, quedando definitivamente cancelada la deuda.

El deudor, si así lo solicitara en el momento de pedir la dación en pago, podrá permanecer durante un plazo de dos años en la vivienda en concepto de arrendatario, satisfaciendo una renta anual del 3 por cien del importe total de la deuda en el momento de la dación. Durante dicho plazo el impago de la renta devengará un interés de demora del 20 por cien.

Desistimiento en caso de matrimonio

La actual Ley de Arrendamientos Urbanos para proteger la vivienda familiar y a sus habitantes por relación matrimonial o asimilada y de los hijos que vivan con ellos, regula una serie de supuestos y soluciones relacionados con las alteraciones que pueda correr la relación.

Los supuestos se plantean en la ley para solucionar cuanto uno de los cónyuges o convivientes sea titular del contrato y el otro no, que es quien permanecerá o desea continuar en el contrato.

En los casos de nulidad del matrimonio, separación judicial o divorcio del arrendatario, el cónyuge no arrendatario podrá continuar en el uso de la vivienda arrendada cuando le sea atribuida de acuerdo con lo dispuesto en la legislación civil que resulte de aplicación.

El cónyuge a quien se haya atribuido el uso de la vivienda arrendada de forma permanente o en un plazo superior al plazo que reste por cumplir del contrato de arrendamiento, pasará a ser el titular del contrato.

La voluntad del cónyuge de continuar en el uso de la vivienda deberá ser comunicada al arrendador en el plazo de dos meses desde que fue notificada la resolución judicial correspondiente, acompañando copia de dicha resolución judicial o de la parte de la misma que afecte al uso de la vivienda.

Esto será también de aplicación en favor de la persona que hubiera venido conviviendo con el arrendatario de forma permanente en análoga relación de afectividad a la conyugal, con independencia de su orientación sexual, durante, al menos, los dos años anteriores al desistimiento o abandono, salvo que hubieran tenido descendencia común, en cuyo caso bastará la mera convivencia.

Procedimientos Judiciales

En materia de arrendamientos la Ley distingue dos tipos de procedimientos:

- El Juicio ordinario:

Este tipo de procedimientos será el adecuado para tramitar cualquier tipo de disputa entre las partes que no tenga como objetivo la resolución del contrato, salvo que la reclamación de rentas sea inferior a 6.000 €. Ej: la interpretación de una cláusula del contrato, o sólo reclamación de rentas (sin desahucio).

- El Juicio verbal:

Este se empleará para tramitar el desahucio del arrendatario, ya sea por falta de pago (con la posible acumulación de la reclamación de las rentas adeudadas) o por extinción del plazo del arrendamiento.

1ª.- El artículo **27.2 a) de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU)** establece que el arrendador puede resolver el contrato por la **falta de pago de la renta** o de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario.

2ª.- El procedimiento de desahucio por impago de la renta está regulado en la **Ley de Enjuiciamiento Civil (artículo 440.3 y 4)**.

- Posibles actuaciones anteriores a la demanda de desahucio.

1.- contactar con el inquilino tras el retraso en el pago para tratar de solucionar sin litigio el problema.

2.- Si no se soluciona, contactar inmediatamente con un abogado a fin de consultar las opciones posibles.

En el procedimiento de desahucio por impago de la renta es necesaria la intervención de un abogado y un procurador.

La demanda de desahucio por impago de la renta

– El Juzgado competente es el del lugar donde se encuentra el inmueble alquilado.

– Junto con el desahucio se puede pedir además que se condene al inquilino a que pague el importe de la renta adeudada y cantidades asimiladas. Si se dirige la demanda contra el **avalista para que se le condene al pago de las rentas adeudadas**, habrá que requerirle previamente de manera fehaciente.

El único documento imprescindible es el contrato de arrendamiento, si fue escrito o la prueba de su existencia (recibos de renta p.ej.) si fue verbal.

El demandante podrá anunciar en la demanda que asume el compromiso de condonar al arrendatario todo o parte de la deuda y de las costas, con expresión de la cantidad concreta, condicionándolo al desalojo voluntario de la finca dentro del plazo que se indique por el arrendador, que no podrá ser inferior al plazo de quince días desde que se notifique la demanda y, en todo caso, tendrá que manifestar las circunstancias que hagan posible o impidan la enervación.

Actuaciones judiciales

– El Juzgado, tras recibir la demanda y admitirla a trámite, dictará un **DECRETO** en el que deja señalada la fecha del juicio (para el caso de que se oponga el inquilino) y la fecha del lanzamiento.

– El Decreto se le notifica al inquilino.

– El inquilino tiene un **plazo de 10 días** hábiles para **OPONERSE** a la demanda de desahucio, en cuyo caso se celebrará el correspondiente juicio.

¿QUÉ PUEDE HACER EL INQUILINO CUANDO RECIBE EL DECRETO DEL JUZGADO?

1º.- Si no hace nada, será lanzado judicialmente (expulsado de la vivienda) en la fecha que conste señalada en el Decreto.

2º.- Pagar la cantidades adeudadas en el plazo de 10 días y seguir con el arrendamiento. Esto se denomina “enervación del desahucio” y sólo es posible una sola vez durante la vida del contrato.

3º.- Pagar las rentas adeudadas y entregar la posesión del inmueble, o entregar la posesión del inmueble en el plazo señalado sin pagar las rentas (o parte de ellas), en caso de que el arrendador haya asumido en la demanda tal compromiso.

4º.- Entregar el inmueble pero no pagar las rentas. En este caso el procedimiento de desahucio finaliza aunque continúa la reclamación de las rentas.

5º.- Oponerse al desahucio. En caso de oposición se celebrará el correspondiente juicio en la fecha señalada y habrá que esperar el dictado de la correspondiente sentencia.

¿ES RÁPIDO EL DESAHUCIO POR IMPAGO DE RENTA?

Depende del caso concreto, si no hay oposición del inquilino, que es lo más habitual, lo normal es que resuelva aproximadamente en un plazo de entre 2 y 4 meses desde la interposición de la demanda hasta la recuperación de la vivienda.

Enervación del desahucio

Como ya apuntamos, el artículo 22.4 de la LEC permite que en los procesos que de desahucio por falta de pago dejar sin efecto éste, es decir, enervar la acción, pagando las rentas y cantidades que se adeuden al arrendador, pero esto sólo es posible si no ha existido otra enervación anterior (en contratos posteriores al 1 de enero de 1995) o si no ha existido requerimiento previo con 30 días de antelación. Aunque se declare enervado el desahucio se impondrán las costas al arrendatario.

DESAHUCIO EN CASO DE OCUPACIÓN ILEGAL DE VIVIENDA (“LOS OKUPAS”).

Son cada vez más frecuentes los casos de ocupación ilegal de inmuebles, el conocido como fenómeno okupa, que ha generado importantes problemas y perjuicios a los propietarios del inmueble “okupado”, ante la dificultad y tiempo necesario para el desalojo de tales ocupantes.

Ante este problema y la necesidad de una solución efectiva, nace la reciente Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley de Enjuiciamiento Civil, publicada en el Boletín Oficial del Estado en fecha 12 de junio de 2018, que entró en vigor el 2 de julio de 2018, que mitiga en parte el problema, aunque aún estamos lejos de alcanzar plenamente dicha finalidad y, sobre todo, lejos de la protección de la que en otros países europeos gozan los propietarios.

La referida reforma intenta agilizar el procedimiento diseñado para lanzar al ocupante ilegal de una vivienda, esto es, aquel que sin justo título, ni por la tolerancia y/o liberalidad del dueño, ha ocupado un inmueble sobre el que no tiene derecho alguno.

Tras dicha reforma, al artículo 250.1.4º de la LEC, se añade el siguiente párrafo:

“Podrán pedir la inmediata recuperación de la plena posesión de una vivienda o parte de ella, siempre que se hayan visto privados de ella sin su consentimiento, la persona física que sea propietaria o poseedora legítima por otro título, las entidades sin ánimo de lucro con derecho a poseerla y las entidades públicas propietarias o poseedoras legítimas de vivienda social”.

Y esta facultad se complementa, o articula, a través de lo que disponen los siguientes artículos:

El artículo 437.3 bis LEC:

Cuando se solicitase en la demanda la recuperación de la posesión de una vivienda o parte de ella a la que se refiere el párrafo segundo del numeral 4º del apartado 1 del

artículo 250, aquélla podrá dirigirse genéricamente contra los desconocidos ocupantes de la misma, sin perjuicio de la notificación que de ella se realice a quien en concreto se encontrare en el inmueble al tiempo de llevar a cabo dicha notificación. A la demanda se deberá acompañar el título en que el actor funde su derecho a poseer

El artículo 441 de la citada LEC, a través del nuevo apartado 1 bis:

“Cuando se trate de una demanda de recuperación de la posesión de una vivienda o parte de ella a que se refiere el párrafo segundo del numeral 4º del apartado 1 del artículo 250, la notificación se hará a quien se encuentre habitando aquélla. Se podrá hacer además a los ignorados ocupantes de la vivienda. A efectos de proceder a la identificación del receptor y demás ocupantes, quien realice el acto de comunicación podrá ir acompañado de los agentes de la autoridad. Si ha sido posible la identificación del receptor o demás ocupantes, se dará traslado a los servicios públicos competentes en materia de política social por si procediera su actuación, siempre que se hubiera otorgado el consentimiento por los interesados.

Si el demandante hubiera solicitado la inmediata entrega de la posesión de la vivienda, en el decreto de admisión de la demanda se requerirá a sus ocupantes para que aporten, en el plazo de cinco días desde la notificación de aquella, título que justifique su situación posesoria. Si no se aportara justificación suficiente, el tribunal ordenará mediante auto la inmediata entrega de la posesión de la vivienda al demandante, siempre que el título que se hubiere acompañado a la demanda fuere bastante para la acreditación de su derecho a poseer. Contra el auto que decida sobre el incidente no cabrá recurso alguno y se llevará a efecto contra cualquiera de los ocupantes que se encontraren en ese momento en la vivienda.

En todo caso, en la misma resolución en que se acuerde la entrega de la posesión de la vivienda al demandante y el desalojo de los ocupantes, se ordenará comunicar tal circunstancia, siempre que se hubiera otorgado el consentimiento por los interesados, a los servicios públicos competentes en materia de política social, para que, en el plazo de siete días, puedan adoptar las medidas de protección que en su caso procedan.”

El art. 444.1 bis LEC:

“Tratándose de un caso de recuperación de la posesión de una vivienda a que se refiere el párrafo segundo del numeral 4º del apartado 1 del artículo 250, si el demandado o demandados no contestaran a la demanda en el plazo legalmente previsto, se procederá de inmediato a dictar sentencia. La oposición del demandado podrá fundarse exclusivamente en la existencia de título suficiente frente al actor para poseer la vivienda o en la falta de título por parte del actor. La sentencia estimatoria de la pretensión permitirá su ejecución, previa solicitud del demandante, sin necesidad de que transcurra el plazo de veinte días previsto en el artículo 548.»

Y por último respecto de la notificación del Decreto, el art. 150.4 LEC:

Cuando la notificación de la resolución contenga fijación de fecha para el lanzamiento de quienes ocupan una vivienda, se dará traslado a los servicios públicos competentes en materia de política social por si procediera su actuación, siempre que se hubiera otorgado el consentimiento por los interesados.

No obstante, la referida reforma, no soluciona muchos de los problemas que pueden surgir, por ejemplo a la hora de que se entiende por “título que justifique su situación posesoria”, pues si basta la presentación de un documento privado sin mayor comprobación o formalidad (incluso falsificado), el legítimo poseedor va a seguir desprotegido frente al ocupante “profesional” o “asesorado por profesionales de la ocupación ilegal”, pues tendrá que acudir igualmente a un largo y oneroso Juicio Ordinario.

Sin embargo no deja de haber aspectos positivos. En el caso que el demandado no contestara en plazo, no sería necesaria la celebración de juicio, dictándose inmediatamente sentencia. Y, además, se tasan las causas en las que el demandado puede oponerse: existencia de título suficiente para poseer la vivienda, o falta de título por parte del actor. Ahora bien, surge la duda de que pasa en aquellos casos en los que el demandado no alega ninguna de ambas causas, y se opone única y exclusivamente para dilatar el procedimiento, ¿cabría la inadmisión de la contestación y en consecuencia, se dictaría sentencia directamente? O ¿el procedimiento seguiría su cauce habitual? Parece ser que será este segundo cauce el que se seguirá como hasta ahora, en perjuicio del legítimo poseedor.

Y lo que sí es una novedad que agiliza el asunto una vez dictada la resolución, es **la facultad del actor para ejecutar de forma forzosa la sentencia sin necesidad de esperar el plazo del artículo 548 LEC.**

Por último, la Disposición Adicional de la Ley 5/2018, insta a las Administraciones Públicas la adopción de medidas ágiles de coordinación y cooperación que permitan dar respuesta inmediata a aquellos casos de especial vulnerabilidad que se generen en los procedimientos conducentes al lanzamiento de ocupantes de viviendas.

Juan Ricardo López Borrazás (Abogado)