

CLAVES PARA ENTENDER EL ARRENDAMIENTO Y SUBARRENDAMIENTO
DE VIVIENDA EN ESPAÑA: CUESTIONES LEGALES DE INTERÉS



OBLIGACIONES DE LAS PARTES EN EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS

- ¿Has alquilado una casa y quieres saber cuáles son tus derechos y obligaciones?
- ¿Has alquilado tu casa para que otra persona viva en ella y quieres saber cuáles son tus derechos y obligaciones?

Obligaciones del dueño de la vivienda:

■ PERMITIR EL USO PACÍFICO DE LA VIVIENDA DURANTE TODA LA DURACIÓN DEL CONTRATO:

asegurar que nadie, incluido el propio dueño de la vivienda, acceda y perturbe en el uso de la misma al inquilino. Esto incluye la prohibición de entrar en la vivienda alquilada mientras dure el alquiler sin consentimiento previo del inquilino.

■ GASTOS:

al dueño de la vivienda le corresponde el pago de los gastos derivados de la propiedad de la misma, como pueden ser el IBI y los gastos de la comunidad de propietarios, salvo que se haya pactado expresamente algo distinto en el contrato y se hayan especificado las cantidades a pagar por dichos conceptos. Sin perjuicio de lo anterior, en cualquier caso, frente a Hacienda y la Comunidad de Propietarios, el obligado al pago será el dueño de la vivienda.

■ DEPÓSITO DE LA FIANZA:

en el organismo autonómico correspondiente.

■ OBRAS:

el dueño de la vivienda está obligado a realizar las reparaciones necesarias para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad, sin derecho a subir la renta por ello.

La obligación del dueño es mantener la vivienda en las mismas condiciones que estaba cuando se formalizó el contrato, siempre que:

- el inquilino haya hecho un uso correcto de la vivienda y de su contenido, y no se le pueda atribuir el deterioro, pues en ese caso la reparación le corresponde a él;
- sean propiamente obras de conservación y no las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda, que corresponden al inquilino; o

- se trate de meras correcciones de los deterioros sufridos por la vivienda, no de la reconstrucción o reedificación de la misma, pues en ese caso, el propio estado de la finca daría lugar a la terminación del contrato.

Dado que la obligación del casero es mantener la vivienda no cabe exigirle la reparación de defectos que esta ya tenía en el momento de arrendarla, cuando fueron conocidos y aceptados por el inquilino.

■ OBRAS DE MEJORA:

el dueño de la vivienda que quiera realizar obras de mejora -es decir, obras voluntarias- debe notificarlo por escrito al inquilino, al menos con 3 meses de antelación al comienzo de las obras. Ante dicha notificación, las opciones del inquilino son las siguientes:

- Desistir del contrato en el plazo de un mes desde la notificación, a menos que las obras no afecten o lo hagan de modo irrelevante a la vivienda arrendada.
- Aceptar la realización de las obras.
- Negarse a la realización de las obras, alegando y probando que no son justificables y que son razonablemente diferibles.

■ Obligaciones del inquilino de la vivienda:

- **PAGO DE LA RENTA:** en la forma y en los plazos acordados con el dueño de la vivienda.
 - **ENTREGA DE LA FIANZA:** no podrá ser superior a una mensualidad de renta. Esto, sin perjuicio, de las garantías adicionales que se hayan podido pactar en el contrato que no podrán superar los dos meses de renta en aquellos contratos de duración igual o inferior a 5 años -cuando el casero es una persona física- o a 7 años -si es una empresa-.
 - **DESTINAR LA VIVIENDA AL USO PACTADO:** no establecer un negocio o empresa en la vivienda.
 - **NO REALIZAR EN LA VIVIENDA ACTIVIDADES ILÍCITAS, MOLESTAS Y/O INSALUBRES.**
 - **RESPETAR LAS NORMAS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.**
 - **PROHIBICIÓN DE SUBARRENDAR LA VIVIENDA SALVO QUE ESTÉ EXPRESAMENTE AUTORIZADO POR EL DUEÑO DE LA MISMA.**
 - **GASTOS:** los gastos por servicios y suministros de la vivienda, individualizados mediante contador, debe pagarlos el inquilino -por ejemplo, el agua, la luz, internet, etc.-.
 - **OBRAS:** el inquilino es responsable por el deterioro o pérdida de la vivienda, a no ser que pruebe que no ha existido culpa suya. En este sentido, el inquilino:
 - tiene la obligación de usar la vivienda como un diligente padre de familia, destinándola a la utilización pactada; y
 - está obligado a devolver la vivienda tal como la recibió cuando termine el alquiler.
- Le corresponde al inquilino llevar a cabo las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda -por ejemplo: reparación de la caldera, reparaciones en el baño por falta de un mantenimiento adecuado o por el uso ordinario de las cosas, reparación de las persianas por un uso inadecuado de las mismas, desatasco de las tuberías por el uso ordinario, etc.-.
- **OBLIGACIÓN DE COMUNICAR AL DUEÑO DE LA VIVIENDA EN EL PLAZO MÁS BREVE POSIBLE LAS REPARACIONES URGENTES QUE DEBA LLEVAR A CABO.**
 - **OBRAS DE MEJORA:** el inquilino debe soportar las obras de mejora -es decir, aquellas obras que son voluntarias- que quiera llevar a cabo el dueño de la vivienda cuando estas no puedan retrasarse, no afecten de modo relevante al uso de la vivienda y se le hayan notificado con la antelación necesaria -esto es, tres meses-.
 - **DESALOJAR LA VIVIENDA UNA VEZ SE HAYA TERMINADO EL CONTRATO DE ALQUILER:** no obstante, el arrendatario podrá desistir del contrato de inquilino, una vez que hayan transcurrido al menos seis meses, siempre que se lo comunique al casero con una antelación mínima de treinta días. Las partes podrán pactar en el contrato que, para el caso de desistimiento, deba el arrendatario indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir. Los períodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.





Una iniciativa llevada a cabo por la Clínica Jurídica de la facultad de Derecho de la Universidad Autónoma de Madrid, el despacho Gómez-Acebo & Pombo y la Fundación Fernando Pombo en el curso 2020-2021.

Una iniciativa de:



En colaboración con:



Para más información sobre cuestiones relacionados con el arriendo o subarriendo de habitaciones, puedes consultar la guía ***Subsistiendo en habitaciones: Cuestiones legales en el subarriendo de habitaciones por personas en situación de vulnerabilidad.***



El contenido de este folleto es divulgativo y en ningún caso constituye asesoramiento jurídico, pues cada caso debería analizarse individualmente.