



CUADERNO  
TÉCNICO  
2022

# VIVIENDA COMPRAVENTA Y ALQUILER CONCEPTOS BÁSICOS

---



## INDICE

### 1. INTRODUCCIÓN ..... 2

### 2. COMPRAVENTA..... 3

- Compraventa entre particulares o a una empresa
- Garantías
- Contrato de arras
- Certificado de eficiencia energética
- Cargas de la vivienda
- Intermediarios inmobiliarios

### 3. ARRENDAMIENTOS..... 15

Cuestiones previas

Cláusulas básicas del contrato a las que prestar atención especial

- Copia del contrato
- Estado de la vivienda
- Gastos formalización del contrato
- Renta. Actualización. Gastos generales e individuales.

Incremento por obras

- Fianza. Garantías adicionales. Devolución
- Duración del contrato. Prórrogas
- Subrogación fallecimiento
- Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del

arrendatario

### 4. GLOSARIO..... 25

## 1. INTRODUCCIÓN

Para un consumidor, la compra o el alquiler de una vivienda es una necesidad básica y uno de los gastos más importantes que tiene que afrontar, por lo que influirá de forma determinante en su economía y, en consecuencia, en su vida. Si a esto sumamos algunas prácticas abusivas que se dan y se han dado en el mercado de la vivienda, y que nos encontramos un mercado monopolizado y especulativo o, al menos, en un mercado donde unas pocas corporaciones tienen la capacidad de condicionar el precio de la vivienda, es importante que las personas consumidoras conozcan algunos aspectos básicos sobre los contratos de alquiler y venta, e intentar limitar el impacto de determinadas prácticas. Según los datos publicados, los españoles dedican más del 40% de sus ingresos al alquiler y, en el segundo trimestre de 2022, se ejecutaron 10.816 nuevos desahucios: 7.871 por impagos de alquiler, 2.377 como consecuencia de impagos de hipoteca y 568 por otras causas ([noticia](#)).

La compra de una vivienda, normalmente implica la contratación de un préstamo hipotecario con una obligación de pago a largo plazo, más un desembolso inicial importante ya que el préstamo suele cubrir únicamente el 80% del precio de la vivienda. Las cuotas de amortización del préstamo, que suponen una parte importante de los ingresos del deudor, pueden verse afectadas tanto por un cambio sustancial en las circunstancias personales de este (desempleo, baja laboral de larga duración, situación de discapacidad sobrevinida, minoración del salario, etc.), como por las propias condiciones del contrato hipotecario (subidas del interés, cláusulas abusivas, etc.), derivando en un impago que traerá como consecuencia la pérdida de una importante cantidad de dinero, la abonada hasta el momento, además de la vivienda.

En el caso del alquiler, la parte de los ingresos que se destina al pago de la vivienda supera a los de la compra y, aunque normalmente no implica obligaciones a largo plazo ni consecuencias tan gravosas en caso de impago, los elevados precios del alquiler dificultan el acceso a una vivienda, lo que podría llevar a las personas consumidoras a aceptar condiciones o acuerdos muy gravosos, incluso contrarios a la ley, o aceptar subidas de las rentas muy elevadas para poder mantenerse o acceder a una vivienda, mermando así su calidad de vida.

En este documento no pretendemos hacer una guía exhaustiva sobre todos los aspectos que están relacionados con la compra y el alquiler de una vivienda, simplemente nos referiremos a algunos aspectos importantes de conocer para un consumidor. Desde CECU siempre aconsejamos que, a la hora de comprar una vivienda, firmar un préstamo hipotecario o un contrato de alquiler, se contacte previamente con una asociación de consumidores para poder recibir información y el asesoramiento adecuado para la protección de sus derechos.

## 2. COMPRAVENTA

### COMPRA A UN PARTICULAR O EMPRESA

Cuando adquirimos una vivienda, esta puede adquirirse a una persona particular o una empresa, lo que nos sitúa, en el primero de los casos, como comprador no consumidor, donde el contrato se rige por la voluntad de las partes y por el código civil; o en el segundo caso, en un comprador/consumidor (siempre que la empresa lo haga en el marco de su actividad empresarial), que aunque también rige la voluntad de las partes, el vendedor tiene obligaciones adicionales en cuanto a la venta de la vivienda.

En el caso de una relación de consumo, las obligaciones de información del vendedor son mucho mayores y, la falta de esta, o si fuese deficiente o engañosa, podría tener consecuencias para el vendedor en forma de compensación o incluso la resolución del contrato. Además, en este caso, el consumidor podría acudir a los organismos de consumo a denunciar las prácticas contrarias a la normativa.

#### Entre particulares

En la compraventa ante un particular, las obligaciones de información son mucho menores, el contrato está regulado por la voluntad de las partes y, subsidiariamente, por el código civil, por lo que podrían aparecer problemas o controversias no recogidas en el contrato ni en la ley. Esto no implica que el vendedor pueda omitir información, no quede obligado por el deber de información o que esto sea un resquicio legal para no cumplir los deberes de la buena fe contractual. No obstante, se recomienda que la compra se realice por escrito, se incluyan todos los aspectos posibles en cuanto a la calidad de la vivienda, se compruebe la titularidad del propietario en el registro de la propiedad, así como las posibles cargas del inmueble, se visite la vivienda y se proceda a inscribir la compra en el registro de la propiedad.

#### Compra a una entidad

Como decíamos, las obligaciones de una entidad a la hora de vender una vivienda a un consumidor son mayores, sobre todo en relación al deber de información previa y publicidad, las cargas de acreditar la información facilitada, las prácticas desleales o abusivas, así como las consecuencias de no cumplir con la normativa.

En cuanto al deber de información, las entidades vendedoras deberán informar sobre los siguientes puntos:

- Nombre o razón social, domicilio y, en su caso, los datos de la inscripción en el registro mercantil, del vendedor.

- Plano general del emplazamiento de la vivienda y plano de la misma, así como descripción y trazado de las redes eléctrica, de agua, gas y calefacción y garantías de las mismas, y de las medidas de seguridad contra incendios con que cuente el inmueble.
- Descripción de la vivienda con expresión de su superficie útil, y descripción general del edificio en el que se encuentra, de las zonas comunes y de los servicios accesorios.
- Referencia a los materiales empleados en la construcción de la vivienda, incluidos los aislamientos térmicos y acústicos, y del edificio y zonas comunes y servicios accesorios.
- Instrucciones sobre el uso y conservación de las instalaciones que exijan algún tipo de actuación o conocimiento especial y sobre evacuación del inmueble en caso de emergencia.
- Datos identificadores de la inscripción del inmueble en el registro de la propiedad o expresión de no hallarse inscrito en el mismo.
- Precio total o renta de la vivienda y servicios accesorios y forma de pago. En relación con el precio, se informará:
  - ❖ Del precio total de la venta, que se entenderá, que incluye en su caso, los honorarios de agente y el IVA, si la venta se halla sujeta a este impuesto. En otro caso se indicará la cuota que corresponda por el impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados.
  - ❖ Forma de pago. En el caso de preverse aplazamientos se indicará el tipo de interés aplicable y las cantidades que corresponderá abonar por principal e intereses y fecha de vencimiento de unos y otros.
  - ❖ Medios de pago admisibles para las cantidades aplazadas.
  - ❖ Si se prevé la subrogación del consumidor en alguna operación de crédito no concertada por él con garantía real sobre la propia vivienda, se indicará con claridad el notario autorizante de la correspondiente escritura, fecha de ésta, datos de su inscripción en el registro de la propiedad y la responsabilidad hipotecaria que corresponde a cada vivienda, con expresión de vencimientos y cantidades.
  - ❖ Garantías que deberá constituir el comprador por el precio o la parte de él aplazado.
- Copia de las autorizaciones legalmente exigidas para la construcción de la vivienda y de la cédula urbanística o certificación acreditativa de las circunstancias urbanísticas de la finca, con referencia al cumplimiento de las operaciones reparcelatorias o compensatorias, así como de la licencia o acto equivalente para la utilización u ocupación de la vivienda, zonas comunes y servicios accesorios.

- Estatutos y normas de funcionamiento de la comunidad de propietarios, en su caso, así como información de los contratos de servicios y suministros de la comunidad.

- Si la comunidad de propietarios ya está funcionando se facilitará un extracto de cuentas y obligaciones de la vivienda objeto de la venta.

- Información en cuanto al pago de los tributos de todas clases que graven la propiedad o utilización de la vivienda.

- Forma en que está previsto documentar el contrato con sus condiciones generales y especiales, haciendo constar de modo especialmente legible lo siguiente:

- ❖ Que el consumidor no soportará los gastos derivados de la titulación que correspondan legalmente al vendedor.

- ❖ Los artículos 1280.1 y 1279 del Código civil.

- ❖ El derecho a la elección de notario que corresponde al consumidor, sin que este pueda imponer notario que, por su competencia territorial carezca de conexión razonable con alguno de los elementos personales o reales del negocio.

- En el caso de que la vivienda o las zonas comunes o elementos accesorios no se encuentren totalmente edificados se hará constar con toda claridad la fecha de entrega y la fase en que en cada momento se encuentra la edificación.

- Cuando se trate de primera transmisión se indicará el nombre y domicilio del arquitecto y el nombre o razón social y domicilio del constructor.

- En el caso de que la vivienda no se encuentre totalmente terminada se deberá tener a disposición del público y de las autoridades competentes copia del documento o documentos en los que se formalizan las garantías entregadas a cuenta según la Ley 57/1968, de 27 de julio.

En cuanto a sus obligaciones contractuales, debe tenerse en cuenta, además, que dicho contrato:

- Deberá ir redactado con la debida claridad y sencillez, sin referencia o remisión a textos o documentos que no se faciliten previa o simultáneamente a la celebración del contrato.

- Deberá responder a los principios de buena fe y justo equilibrio de las contraprestaciones.

- No incluirá cláusulas que:

- No reflejen con claridad u omitan, en los casos de pago diferido, la cantidad aplazada, el tipo de interés anual sobre los saldos pendientes de amortización y las condiciones de amortización de los créditos concedidos y las cláusulas que de cualquier forma faculten al vendedor a incrementar el precio aplazado durante la vigencia del contrato.
- Impongan un incremento del precio por servicios, accesorios, financiación, aplazamientos, recargos, indemnizaciones o penalizaciones que no correspondan a prestaciones adicionales efectivas que puedan ser libremente aceptadas o rechazadas por el comprador o arrendatario con independencia del contrato principal. A tales efectos:

- Las obras de reformas motivadas en causas diligentemente no previsibles en el momento de la aprobación de los proyectos de urbanización o construcción que hayan de originar modificación del precio estipulado, serán previamente comunicadas a los adquirentes quienes deberán dar su conformidad a la cuantía exacta que la reforma produzca.

- Las reformas que propongan los adquirentes serán asimismo objeto de formalización documental que contendrá sucinta descripción de su contenido y concretas repercusiones que deriven en el precio y plazo de entrega que hubiesen sido pactados.

- Supongan la repercusión al comprador o arrendatario de fallos, defectos o errores administrativos o bancarios que no les sean directamente imputables.
- Impongan, en la primera venta de viviendas, la obligación de abonar los gastos derivados de la preparación de la titulación que por Ley o por naturaleza corresponden al vendedor (obra nueva, propiedad horizontal, hipotecas para financiar su construcción o su división o cancelación).
- Obliguen al consumidor a subrogarse en la hipoteca del empresario o imponga penalizaciones en los supuestos de no subrogación.
- La estipulación que imponga al consumidor el pago de tributos en los que el sujeto pasivo es el empresario.
- La estipulación que imponga al consumidor los gastos derivados del establecimiento de los accesos a los suministros generales de la vivienda, cuando ésta deba ser entregada en condiciones de habitabilidad.

Una vez que la vivienda ha sido terminada y se dispone de los permisos necesarios para su uso como tal, se procede a su entrega al comprador; para ello, ésta habrá debido buscar el importe necesario para hacer frente a la compra a través de las vías ya explicadas. En la notaría, comparecerá el vendedor, que entregará las llaves al comprador; el representante de la entidad bancaria, que entregará el importe de la compra al vendedor; y el propio comprador, quien no sólo adquiere la vivienda sino que también firma el contrato de préstamo hipotecario.

## **GARANTÍAS**

Ante la compra de una vivienda, el comprador, sea consumidor o no, cuenta con dos tipos de garantías respecto de la misma. La primera está relacionada con los posibles defectos o deficiencias en la construcción y se subdivide en tres categorías. La segunda está relacionada con los problemas que puedan existir o surgir en la vivienda tras su adquisición y de los que el comprador no hubiese sido informado, con independencia de que el vendedor los conociera.

### **Responsabilidad por los daños ocasionados por la construcción de la vivienda**

Esta responsabilidad cubre los daños relacionados con la propia construcción de la vivienda y el plazo de esta comienza desde la recepción de la vivienda por parte del primer propietario, por lo que es importante que los subsiguientes compradores conozcan esa fecha para, en su caso, poder reclamar.

Como decíamos, esta responsabilidad se subdivide en tres y está depende del tipo de daños:

- Durante diez años, los responsables responderán de los daños causados por defectos que afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.

- Durante tres años, los responsables responderán de los causados por defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad (Higiene, salud y protección del medio ambiente interior, protección contra el ruido, eficiencia energética y otros usos funcionales de los elementos constitutivos de la vivienda o instalaciones)

- Durante un año, de los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras.



La responsabilidad será personal e individual del responsable de los daños causados. Si no es posible determinarla o es responsabilidad de varios de los agentes participantes, será solidaria. En todo caso, el promotor es responsable solidario con el resto de los intervinientes en la edificación. En la garantía de un año, será el constructor el que responda de los daños materiales.

El plazo para exigir la responsabilidad por los daños prescribirá en el plazo de dos años desde que se produzcan, sin perjuicio de las acciones que se puedan ejecutar para exigir responsabilidades por incumplimiento contractual.

A pesar de las responsabilidades indicadas, la ley únicamente obliga a formalizar la garantía (por ejemplo, a través de un seguro) relacionada con los daños causados por defectos que afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio, **lo que se conoce como seguro decenal**. En este sentido es importante que el comprador sepa dónde dirigirse en caso de tener que reclamar dicha garantía.

### **Vicios ocultos**

Las responsabilidades por “vicios ocultos” se da cuando la vivienda tenga defectos o aparezcan problemas que no permitan utilizarla como tal -es decir, que no sea habitable- o que, a la hora de realizar la compra, de haberlos conocido, no se hubiese adquirido o se hubiese pagado un precio inferior por ella.

Esta garantía es independiente de la responsabilidad que tenga el vendedor en relación a los daños o problemas de la vivienda, incluso si este los desconocía. No obstante, si los conocía y no informó al vendedor, además podría tener consecuencias jurídicas. Por su parte, el comprador estaría obligado a soportarlos si estos fueran fácilmente visibles, antes de la compra, o que no siéndolo, el comprador, por razón de su oficio o profesión, debía fácilmente haberlos reconocido.

En caso de vicios ocultos el comprador podrá desistir del contrato de compra y recuperar las cantidades pagadas o exigir una rebaja del precio en una cantidad proporcional. No obstante, las partes también podrían llegar a algún tipo de acuerdo como, por ejemplo, que el vendedor repare los desperfectos.

La reclamación por vicios ocultos deberá realizarse durante los 6 primeros meses desde la adquisición de la vivienda, por lo que deberá reclamarse lo antes posible e interponer, en su caso, la pertinente demanda antes de que finalice dicho plazo.

## **CONTRATO DE ARRAS**

Normalmente, cuando vamos a comprar una vivienda, una forma de garantizarse la operación, para cualquiera de las partes, es firmar un contrato de arras, que, con carácter general, supone la entrega de una cantidad a cuenta del precio de la vivienda y el compromiso de ambas partes de llevar a cabo la operación, así como las consecuencias para el caso de que alguna desista de la misma.

Existen tres tipos de contratos de arras, cuyas diferencias son importantes de conocer. Estos son contrato de arras penitenciales, de arras confirmatorias y de arras penales.

Este tipo de contratos no son obligatorios pero sí habituales en la compraventa de viviendas, ya que el compromiso de comprar o vender sería difícilmente demostrable en caso de que fuese verbal y, por tanto, no habría consecuencias para la parte que incumpliese.

### **Arras penitenciales**

El contrato de arras penitenciales permite que cualquiera de las partes pueda desistir del contrato libremente. No obstante, esta resolución tendrá consecuencias:

Si es el comprador el que decide no adquirir la vivienda, perderá el importe que haya entregado a la firma del contrato de arras.

Si es el propietario el que decide no vender tendrá que devolver el doble del importe que recibió de la parte compradora.

### **Arras confirmatorias**

En este tipo de arras, el vendedor entrega una parte a cuenta del precio total de la vivienda, un anticipo, pero no se establece la posibilidad de resolver el contrato; es un contrato por el que las partes se obligan a vender y a comprar. Si una de las partes incumple, la otra podrá exigir el cumplimiento de contrato y, en su caso, una indemnización por daños y perjuicios.

Si en el contrato de arras no se especifica nada, salvo que de la redacción del contrato claramente se deduzca la voluntad de las partes, se entenderá, por defecto, que es un contrato de arras confirmatorias.

### **Arras penales**

El contrato de arras penales establece que en caso de que una de las partes no cumpla con el contrato, deberá pagar a la otra parte una cantidad concreta. Es decir, se determina en el contrato la indemnización en caso de incumplimiento.

## CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA

Toda vivienda que sea puesta a la venta o alquiler, la oferta, promoción y/o publicidad de la misma realizada en agencias inmobiliarias, vallas publicitarias, páginas web, portales inmobiliarios, catálogos, prensa o similar, deberá incluir la etiqueta de eficiencia energética e indicar de forma clara e inequívoca si el certificado se refiere un proyecto de edificación (de un edificio o vivienda en construcción o a construir), a una obra terminada (obras en la vivienda) o a un edificio existente. Será el promotor o propietario del edificio o la vivienda el que debe encargar la realización de la certificación energética, salvo que cuente con una en vigor.

En el caso de compra de una vivienda, deberá adjuntarse al contrato una copia del certificado de eficiencia energética debidamente registrado, y la etiqueta de eficiencia energética. Cuando el contrato sea de arrendamiento, se adjuntará al mismo una copia de la etiqueta de eficiencia energética y se entregará una copia del documento de recomendaciones de uso para el usuario. La certificación de la vivienda podrá ser de todo el edificio o de alguna de las viviendas representativas del mismo con las mismas características energéticas

Cuando la venta o alquiler sea de edificios nuevos, reformas o ampliaciones, pero la operación se realice antes de la finalización de la obra, deberá facilitarse la certificación de eficiencia energética del proyecto y posteriormente la certificación de eficiencia energética de obra terminada.

Respecto de las reformas, deberá presentarse la certificación energética la obra o reforma en los siguientes casos:

1.º Sustitución, instalación o renovación de las instalaciones térmicas tal que necesite la realización o modificación de un proyecto de instalaciones térmicas

2.º Intervención en más del 25 % de la superficie total de la envolvente térmica final del edificio.

3.º Ampliación en la que se incremente más de un 10 % la superficie o el volumen construido de la unidad o unidades de uso sobre las que se intervenga, cuando la superficie útil total ampliada supere los 50 m<sup>2</sup>.

El certificado de eficiencia energética tendrá una validez máxima de diez años, excepto cuando la calificación energética sea G, cuya validez máxima será de cinco años. La renovación será responsabilidad del propietario.

El certificado de eficiencia energética del edificio debe presentarse al órgano competente de la comunidad autónoma y dicha presentación es lo que le dará validez legal. El plazo para la presentación del certificado será el establecido por cada comunidad autónoma, o en su defecto, de un mes a contar desde su fecha de emisión.

**La certificación de eficiencia energética se compone de los siguientes elementos:**

- a) Documento específico Certificado de Eficiencia Energética del edificio.
- b) Etiqueta de Eficiencia Energética.
- c) Informe de evaluación energética del edificio
- d) Documentos o ficheros digitales necesarios para la evaluación del edificio en los procedimientos de cálculo utilizados.
- e) Anexos y cálculos justificativos que pudieran ser necesarios para la correcta interpretación de la evaluación energética del edificio.
- f) Recomendaciones de uso para el usuario.

**El Certificado de Eficiencia Energética (a) contendrá como mínimo la siguiente información:**

- a) Identificación del edificio o de la parte del mismo que se certifica, incluyendo su referencia catastral y, en su caso, la existencia de circunstancias especiales de catalogación arquitectónica.
- b) Indicación del procedimiento reconocido utilizado para obtener la calificación de eficiencia energética.
- c) Indicación de la normativa sobre ahorro y eficiencia energética de aplicación en el momento de su construcción.
- d) Descripción de las características energéticas del edificio: envolvente térmica, instalaciones técnicas, condiciones normales de funcionamiento y ocupación, condiciones de confort y demás datos utilizados para obtener la calificación de eficiencia energética del edificio.
- e) Calificación de eficiencia energética del edificio expresada de acuerdo al documento reconocido de Calificación de la eficiencia energética de los edificios.
- f) Recomendaciones de posibles intervenciones para la mejora de los niveles óptimos o rentables de la eficiencia energética de un edificio o de una parte de este. Las recomendaciones incluidas en el certificado de eficiencia energética podrán abordar, entre otras:
  - 1.º Las intervenciones recomendadas para la mejora de la envolvente, teniendo en consideración, en su caso, el nivel de protección arquitectónica del edificio.
  - 2.º Las medidas de mejora de las instalaciones, si procede, la recomendación de sustitución de equipos abastecidos por combustibles

fósiles por alternativas más sostenibles. Asimismo, se podrán incluir medidas que disminuyan las pérdidas térmicas en las redes de distribución de los fluidos caloportadores.

3.º La incorporación de sistemas de automatización y control.

4.º La secuencia temporal más adecuada para la realización de las medidas propuestas.

Estas recomendaciones serán técnicamente viables e incluirán una estimación de los plazos de recuperación de la inversión y sobre las mejoras en las condiciones de confort, salud y bienestar. Si no hay potencial de mejora, deberá justificarse.

g) Fecha de la visita al inmueble y descripción de las pruebas y comprobaciones llevadas a cabo por el técnico competente durante la fase de calificación energética.

### **CARGAS EN LA VIVIENDA**

A la hora de comprar una vivienda, es importante conocer las cargas que esta pudiera tener ya que podría limitar el uso que podemos hacer de la misma, incluso llegar a perderla, o generarnos más gastos de los previstos.

Uno de los ejemplos clásicos y más gravosos para el comprador es que una vivienda esté gravada con una hipoteca o por un embargo como forma de garantizar un pago. Esto significa que en caso de que el deudor no pague la deuda pendiente, la vivienda sería la garantía de dicho pago y, aunque esa deuda no nos pertenezca y hayamos pagado al vendedor el precio de la vivienda, podríamos perderla.

Si se acepta la compra con la carga (deuda pendiente), una posible opción sería que el comprador pagase la deuda a costa del precio de la vivienda; otra, si se opta por que el deudor se comprometa a saldarla en plazo tras la venta, sería incluir en el contrato alguna cláusula que recoja las consecuencias para el caso de que el vendedor no pague la deuda y la cancele en el registro, como por ejemplo, una compensación o la resolución del contrato con la pertinente indemnización. En cualquiera de los dos casos, es importante que esa cancelación quede reflejada en el registro de la propiedad a fin de evitar posibles consecuencias o, para el caso de que el vendedor quisiera vender la vivienda en el futuro, no sigan apareciendo en el registro complique la venta. En caso de que un comprador no hubiera sido informado sobre la carga de la vivienda y, en situación de embargo inminente, decida abonar la deuda para evitar la pérdida de la vivienda, podría reclamar posteriormente al vendedor. No obstante, la buena diligencia se exige tanto al vendedor como al comprador, por lo que se recomienda acudir al registro de la propiedad para comprobar esta información antes de firmar el contrato.

Otras limitaciones que pudiera tener una vivienda serían que estuviese alquilada, que tuviese algún usufruto (el vendedor tiene la propiedad, y por tanto puede venderla, pero el derecho de uso lo tiene otra persona), o algún tipo de servidumbre que el nuevo propietario tendría que soportar (servidumbre de paso, de aguas, de vista, de desagüe, etc.). Esta información también podría comprobarse en el registro, si estuviese inscrita, o en los estatutos de la comunidad de propietarios en caso de servidumbres. Si el vendedor no informase sobre estos aspectos, podría dar lugar a la resolución del contrato y a reclamar las debidas compensaciones por daños y perjuicios.

Finalmente, algunas cargas que podrían aparecer, aunque en principio de menor importancia, serían el impago de los respectivos tributos (IBI, tasa de basuras, etc.) o las cuotas de la comunidad de propietario. En este sentido podemos solicitar al vendedor el último recibo del IBI o de cualquier otro impuesto o tasa que deba pagarse, y al presidente de la comunidad –o administrador de fincas- un certificado sobre la existencia o no de deudas pendientes. Según el Tribunal Supremo, en caso de que las partes no acuerden nada respecto del pago del IBI, el vendedor que lo abone podrá repercutirlo sobre el comprador, en proporción al tiempo en que cada una de las partes haya ostentado la titularidad de la vivienda.

En cuanto a los suministros (luz, agua y gas), también pueden quedar deudas pendientes. El comprador podría subrogarse en los contratos preexistentes debiendo abonar la deuda pendiente, o solicitar un alta nueva, aunque esto le generaría los gastos asociados a dicha solicitud.

## **INTERMEDIARIOS INMOBILIARIOS**

La figura del intermediario inmobiliario es habitual en la búsqueda de vivienda, tanto para la compra como para el alquiler. El servicio más conocido y recurrente para los consumidores es el de la mediación, no solo para los que lo contratan, sino para los que buscan vivienda, ya que habitualmente se encuentra a través de este tipo de entidades o agentes.

A nivel estatal no existe una normativa que regule la intermediación inmobiliaria –sí lo está el contrato de agencia, en la Ley 12/1992-, aunque algunas Comunidades Autónomas sí lo han regulado, por lo que los contratos que se realicen con personas consumidoras se regirán por el principio de libre acuerdo entre las partes y, subsidiariamente, por el Código civil pero los intermediarios quedarán obligados por la normativa que regula los derechos de los consumidores, esto es, el deber de informar previamente, de forma clara y transparente, sobre los servicios que se prestan, las condiciones de los mismos, las obligaciones y los derechos de las personas consumidoras y de la entidad, el coste, duración del contrato, etc.; y donde deben recogerse cuestiones importantes como la exclusividad o no del agente inmobiliario o las actividades a desarrollar por parte del este para la consecución del objetivo y tener derecho al cobro. La información previa y la publicidad es vinculante para la entidad y no deberá incurrir en prácticas desleales o abusivas. En caso

de cláusulas oscuras o poco claras en el contrato, la interpretación de las mismas deberá hacerse en favor del consumidor.

El contrato de **mediación** es el contrato más habitual para los consumidores. Este consiste, normalmente, en un contrato entre el vendedor y la agencia, en el que este último se obliga a desarrollar una actividad (publicidad, mostrar la vivienda, etc.) con el objetivo de poner en contacto al propietario con posibles compradores y se lleve a cabo la operación de venta o alquiler. Si esta actividad del intermediario contribuye a la conclusión del contrato, tendrá derecho al cobro de la remuneración aunque el contrato se hubiese firmado al margen de este. En este caso, el contrato solo vinculará a quien lo haya suscrito, en decir, al vendedor.

Según el tribunal Supremo, no sería abusiva una cláusula que recogiese la exclusividad en favor de un intermediario para la venta de una vivienda durante un plazo determinado, fijando el pago de una comisión para la agencia incluso cuando la venta se hubiese producido al margen de esta.

Por su parte, la Audiencia Provincial de Valencia ha estimado que la firma de la "hoja de visita" por parte de la persona a la que se le enseña una vivienda, no le vincula ya que no es un contrato entre las partes, sino un documento que acredita la visita. En este caso, la "hoja de visitas" establecía que si se compraba la vivienda, el comprador debía pagar a la agencia una comisión, incluso aunque se realizara directamente a través del propietario. Según la Audiencia, el contrato vincula al que contrató los servicios del intermediario, en este caso, el vendedor, por lo que si la compra se realizó al margen de la agencia, el comprador no debe abonar la comisión.

-El contrato de **agencia**, según establece la ley que lo regula, supone una relación continua o estable a cambio de una remuneración, que obliga al agente a promover actos u operaciones de comercio por cuenta de la otra parte, o a promoverlos y concluirlos, sin asumir, salvo pacto en contrario, el riesgo de tales operaciones

-Y, finalmente, el contrato de **asesoramiento** normalmente incluye una actividad más amplia y completa que puede incluir cuestiones como asesoramiento fiscal, financiero y/o legal, la mediación en los contratos, redacción de contratos, organización de visitas, búsqueda de financiadores, búsqueda de viviendas, etc.

### 3. ARRENDAMIENTOS

#### CUESTIONES PREVIAS

Antes de desarrollar este apartado, cuatro consideraciones básicas sobre su contenido:

- I. La información es aplicable **solo** a los contratos de arrendamiento firmados **desde el 6 de marzo de 2019**<sup>1</sup>.
  - La Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) ha sufrido múltiples variaciones a lo largo de los años, las más recientes en 2013, 2015, 2018 y 2019; en consecuencia, cada contrato está sometido al régimen legal vigente en el momento en el que se alquiló la vivienda: algunas cuestiones fundamentales como, por ejemplo, el plazo mínimo de duración del arrendamiento, sus prórrogas o el importe de la fianza y las garantías adicionales serán distintas.
- II. Dada nuestra función de defensa de las personas consumidoras, **solo tratamos en este documento las cuestiones relacionadas con el alquiler cuando se trata de una relación de consumo**, es decir, cuando el arrendador sea una persona física o jurídica cuya actividad comercial, empresarial, oficio o profesión, esté relacionada con los arrendamientos (quedando excluidos los contratos firmados entre particulares).
- III. Quedan fuera también de este trabajo **los arrendamientos para uso distinto del de vivienda**<sup>2</sup> (los contratos celebrados por temporada, sea esta de verano o cualquier otra, y los celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente) pues tampoco son relaciones de consumo, pues ninguna de las partes reúne los requisitos necesarios para ser considerada como persona consumidora<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Novedades introducidas en la LAU mediante el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

<sup>2</sup> **Quedan excluidos del ámbito de aplicación de la LAU**, según el artículo 5: a) El uso de las viviendas que los porteros, guardas, asalariados, empleados y funcionarios, tengan asignadas por razón del cargo que desempeñen o del servicio que presten. b) El uso de las viviendas militares, cualquiera que fuese su calificación y régimen, que se regirán por lo dispuesto en su legislación específica. c) Los contratos en que, arrendándose una finca con casa-habitación, sea el aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal del predio la finalidad primordial del arrendamiento. Estos contratos se regirán por lo dispuesto en la legislación aplicable sobre arrendamientos rústicos. d) El uso de las viviendas universitarias, cuando éstas hayan sido calificadas expresamente como tales por la propia Universidad propietaria o responsable de las mismas, que sean asignadas a los alumnos matriculados en la correspondiente Universidad y al personal docente y de administración y servicios dependiente de aquélla, por razón del vínculo que se establezca entre cada uno de ellos y la Universidad respectiva, a la que corresponderá en cada caso el establecimiento de las normas a que se someterá su uso. e) 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.

<sup>3</sup> **Real Decreto Legislativo 1/2007**, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias. **Artículo 3.** Conceptos de consumidor y usuario y de persona consumidora vulnerable. 1. A efectos de esta ley, y sin perjuicio de lo dispuesto expresamente en sus libros tercero y cuarto, son consumidores o usuarios las personas físicas que actúen con un propósito ajeno a



- Es arrendamiento de vivienda el que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario. Las normas de la LAU también se aplican al mobiliario, los trasteros, las plazas de garaje y cualesquiera otras dependencias, espacios arrendados o servicios cedidos como accesorios de la finca por el mismo arrendador.

**IV.** Cuando el **arrendatario tiene la condición de persona consumidora**, dispone, además, de la protección específica de la normativa de consumo. Por ejemplo,

Los datos, características y condiciones relativas a la construcción de la vivienda, a su ubicación, servicios e instalaciones, adquisición, utilización y pago que se incluyan en la oferta, promoción y publicidad serán exigibles aun cuando no figuren expresamente en el contrato celebrado<sup>4</sup>. En caso de reclamar, será muy útil haber guardado esa información.

### **CLÁUSULAS BÁSICAS DEL CONTRATO A LAS QUE PRESTAR ATENCIÓN ESPECIAL**

Hacemos referencia a continuación a algunas cuestiones que suelen originar problemas entre arrendadores y arrendatarios, también incluimos la mención a ciertos derechos básicos que conviene conocer antes de contratar. En trabajos posteriores iremos ampliando la temática con cuestiones, por ejemplo, relacionadas con las obras de conservación y de mejora, la cesión inconsentida del contrato, su interrupción, la importancia de la entrega de llaves o los procedimientos de desahucio.

Como la casuística y las sentencias en materia de arrendamientos de vivienda son prolijas, los apartados siguientes son meramente orientativos.

### **COPIA DEL CONTRATO**

Es recomendable que el arrendatario solicite con suficiente antelación una copia del contrato de arrendamiento para revisar el contenido antes de

---

su actividad comercial, empresarial, oficio o profesión. Son también consumidores a efectos de esta norma las personas jurídicas y las entidades sin personalidad jurídica que actúen sin ánimo de lucro en un ámbito ajeno a una actividad comercial o empresarial. 2. Asimismo, a los efectos de esta ley y sin perjuicio de la normativa sectorial que en cada caso resulte de aplicación, tienen la consideración de personas consumidoras vulnerables respecto de relaciones concretas de consumo, aquellas personas físicas que, de forma individual o colectiva, por sus características, necesidades o circunstancias personales, económicas, educativas o sociales, se encuentran, aunque sea territorial, sectorial o temporalmente, en una especial situación de subordinación, indefensión o desprotección que les impide el ejercicio de sus derechos como personas consumidoras en condiciones de igualdad.

<sup>4</sup>**Real Decreto 515/1989**, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compra-venta y arrendamiento de viviendas, artículo 3.2. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1989-11181>. También serán aplicables otras disposiciones contenidas en la Ley General Para la Defensa de los Consumidores y Usuarios <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2007-20555>

firmarlo, evitar posteriores sorpresas y disponer, previo asesoramiento, de la posibilidad de proponer cambios.

- Tras la firma, **la empresa debe entregar una copia del contrato al arrendatario**, firmada por ambas partes, donde se recogerán las condiciones generales, esenciales y específicas del contrato: identidad de las partes, características y estado de la vivienda, certificado energético, renta, duración del contrato, fianza, obras, medio de contacto con la entidad, gastos, etc.
- El contrato **debe estar redactado de forma clara y sencilla**, sin referencia o remisión a textos o documentos que no se faciliten previa o simultáneamente a la celebración del contrato.
- Entre las cláusulas contractuales **no puede haber cláusulas abusivas**, contrarias a la Ley de Arrendamientos Urbanos, ni a la buena fe y justo equilibrio entre las partes. Las cláusulas declaradas abusivas por un juzgado, así como las que contravengan, en perjuicio del arrendatario, las normas imperativas de la LAU (duración, prórroga, desistimiento, renta, obras, etc.), **serán nulas**, se tendrán por no puestas y, en consecuencia, no serán de aplicación.
- Las **cláusulas que sean ilegibles, ambiguas, oscuras e incomprensibles** no serán de aplicación, así como aquellas que el arrendatario no hubiese podido conocer antes de la firma del contrato.
- El empresario que afirme que una determinada cláusula ha sido negociada individualmente con el arrendatario, tendrá que acreditarlo.

## ESTADO DE LA VIVIENDA

### Al contratar

Es frecuente que en algún lugar del clausulado del contrato se haga referencia al estado de la vivienda. Generalmente, se hace constar que se entrega en perfectas condiciones o que el arrendatario declara conocer y aceptar su estado. Puede suceder también que el contrato no diga nada a este respecto; en este caso, entra en juego el artículo 1562 del Código Civil, entendiéndose que el arrendatario la recibió en buen estado, salvo prueba en contrario.

- **Es aconsejable no firmar el contrato sin haber inspeccionado la vivienda a fondo** (también el mobiliario, trastero, garaje o cualesquiera otras dependencias que estén incluidas en el arrendamiento).
- **Si se ha firmado el contrato sin comprobar el estado de lo alquilado**, se debe **comunicar lo antes posible al arrendador** por un medio que deje constancia -además de los más formales como el burofax, puede servir el

correo electrónico o una conversación por WhatsApp (tomar fotografías e incluirlas en esas comunicaciones puede resultar muy útil en caso de discrepancia posterior)-.

### **Al terminar el contrato**

Puede ocurrir que surjan problemas de interpretación sobre el estado en el que se entrega la vivienda, lo que repercutirá directamente en la no devolución, total o parcial, de la fianza.

El Código Civil facilita algunas claves:

- ❖ El arrendatario debe devolver la finca tal como la recibió, salvo lo que hubiese perecido o se hubiera menoscabado por el tiempo o por causa inevitable (Artículo 1561).
- ❖ Si no hay nada que lo contradiga, tal y como se ha comentado antes, la ley presume que la recibió en buen estado (Artículo 1562).
- ❖ Es responsable del deterioro o pérdida que tuviere la cosa arrendada, a no ser que pruebe haberse ocasionado sin culpa suya (Artículo 1563).
- ❖ Es responsable del deterioro causado por las personas de su casa (Artículo 1564) y sus mascotas.

En resumen, el arrendatario responde por los deterioros o pérdidas causados por su culpa, o por las personas que con él convivan; pero no responde de los ocasionados por el paso del tiempo y el uso normal de las cosas.<sup>5</sup>

- Antes de entregar las llaves: ¿es obligación del arrendatario **pintar la vivienda?**, **¿los agujeros en las paredes**, propios del acondicionamiento de la vivienda, se deben tapar?, ¿está el inquilino obligado a **entregar la vivienda limpia?**

Son muchas las sentencias que hacen referencia a ello. Con carácter general, **no pueden imputarse al arrendatario** cuestiones como la necesidad de **pintar el piso o su limpieza**, salvo que dichas obligaciones estén expresamente previstas en el contrato de arrendamiento<sup>6</sup> o se trate de supuestos especiales de abandono y suciedad. Tampoco se le puede exigir que tape **los agujeros hechos en la pared para colgar cuadros, por ejemplo, si lo hecho se acomoda a criterios de normalidad**. Esas sentencias vienen concluyendo que el tapado de agujeros en las paredes correspondientes a

---

<sup>5</sup> Sentencia, entre otras, de la Sección nº 13 de la Audiencia Provincial de Barcelona de 28/06/2022, anteriores como las de 27 de enero y 19 de mayo de 2010, y 23 de abril de 2013.

<sup>6</sup> Insistimos en la necesidad de leer con detenimiento el contrato antes de firmarlo.

cosas colgadas en ellas y la pintura subsiguiente son conceptos que caen de lleno pleno en el concepto de repaso de la vivienda cuando deja de estar ocupada por el inquilino<sup>7</sup>.

## GASTOS FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

Los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato **debe abonarlos el arrendador cuando se trata de una persona jurídica**. Si el contrato expresa otra cosa, será una cláusula nula. Situación distinta es cuando el arrendamiento se celebra entre dos particulares, siendo válida la cláusula que obligue a que los asuma el inquilino.

## RENTA. ACTUALIZACIÓN. GASTOS GENERALES E INDIVIDUALES. INCREMENTO POR OBRAS

### Renta

Algunas cuestiones básicas:

- El importe de la renta será libremente pactada por las partes. El arrendador propondrá una cuantía y el arrendatario, salvo que puedan llegar a un acuerdo diferente, solo tendrá la posibilidad de aceptarla o buscar otras opciones.
- Salvo pacto en contrario, **el pago de la renta es mensual** y debe efectuarse en los **siete primeros días del mes** (no es válida la cláusula que rebaja este periodo de tiempo).
- No se puede exigir al arrendatario el pago anticipado de más de **una mensualidad** de renta.
- El **pago se debe efectuar en el lugar y por el procedimiento que se haya acordado**. Si no hay pacto al respecto, se debe pagar en metálico y en la vivienda arrendada.
- El arrendador está obligado a entregar al arrendatario **recibo del pago**, salvo que se hubiera pactado que se realice mediante algún procedimiento que acredite el efectivo cumplimiento de la obligación de pago por el arrendatario; por ejemplo, mediante transferencia bancaria.

---

<sup>7</sup> El párrafo citado está extraído, con adaptación mínima, de la sentencia citada en la nota 3.

- El recibo o documento acreditativo que lo sustituya **debe contener separadamente las cantidades abonadas por los distintos conceptos** de los que se componga la totalidad del pago y, específicamente, la renta en vigor.
- Si el arrendador no hace entrega del recibo, serán de su cuenta todos los gastos que se originen al arrendatario para dejar constancia del pago.
- Arrendador y arrendatario pueden pactar, en cuyo caso conviene que conste en el contrato o en documento anexo a él si el pacto es posterior a la firma, que durante un plazo determinado, **la obligación del pago de la renta se reemplace -total o parcialmente- por el compromiso del arrendatario de reformar o rehabilitar el inmueble en los términos y condiciones pactadas**. Hay que tener en cuenta que La LAU establece en estos supuestos que, al finalizar el arrendamiento, **el arrendatario no podrá pedir en ningún caso compensación adicional por el coste de las obras** realizadas en el inmueble.
- Si el arrendatario, en la realización de las obras a las que se había comprometido, incumple los términos y condiciones pactadas, **es causa de resolución del contrato de arrendamiento, disponiendo también el arrendador del reconocimiento de otros** derechos adicionales<sup>8</sup>.

## Actualización

- Durante la vigencia del contrato, **la renta solo 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 que se hayan pactado<sup>9</sup>.

<sup>8</sup> Ley de Arrendamientos Urbanos. Es aplicable a este supuesto lo previsto en el número 2 del artículo 23. 1. El arrendatario no podrá realizar sin el consentimiento del arrendador, expresado por escrito, obras que modifiquen la configuración de la vivienda o de los accesorios a que se refiere el apartado 2 del artículo 2. En ningún caso el arrendatario podrá realizar obras que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad de la vivienda. 2. Sin perjuicio de la facultad de resolver el contrato, el arrendador que no haya autorizado la realización de las obras podrá exigir, al concluir el contrato, que el arrendatario reponga las cosas al estado anterior o conservar la modificación efectuada, sin que éste pueda reclamar indemnización alguna. Si, a pesar de lo establecido en el apartado 1 del presente artículo, el arrendatario ha realizado unas obras que han provocado una disminución de la estabilidad de la edificación o de la seguridad de la vivienda o sus accesorios, el arrendador podrá exigir de inmediato del arrendatario la reposición de las cosas al estado anterior.

<sup>9</sup> Mediante el Real Decreto-ley 11/2022, de 25 de junio, por el que se adoptan y se prorrogan determinadas medidas para responder a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania, para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica, y para la recuperación económica y social de la isla de La Palma <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2022-10557&p=20220908&tn=1#a3-2>, se aprobó la prórroga de la limitación extraordinaria de la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda que impide subidas superiores al 2 por ciento. La persona arrendataria de un contrato de alquiler de vivienda habitual cuya renta deba ser actualizada porque se cumpla la correspondiente anualidad de vigencia de dicho contrato, desde la entrada en vigor del real decreto-ley hasta el 31 de diciembre de 2022, podrá negociar con el arrendador el incremento que se aplicará en esa actualización anual de la renta, estableciéndose que, en ausencia de

- Si el contrato no contiene ninguna cláusula relacionada con la posibilidad de actualización de la renta, el arrendador no podrá aplicar ninguna subida por ese concepto.
- En caso de pacto expreso de actualización de la renta en la que no se detalle el índice o metodología de referencia a aplicar, esta se actualizará para cada anualidad por referencia a la variación anual del **Índice de Garantía de Competitividad** a fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato. En todo caso, el incremento de la renta anual no podrá superar en ningún caso el incremento del IPC.
- La renta actualizada **será exigible al arrendatario a partir del mes siguiente** a aquel en que la parte interesada lo notifique a la otra por escrito, expresando el porcentaje de alteración aplicado y acompañando, si el arrendatario lo exigiera, la oportuna certificación del Instituto Nacional de Estadística.
  - Han de extraerse **dos conclusiones importantes:** una, que la actualización la puede solicitar tanto el arrendatario -pensemos en un IPC negativo- como el arrendador y que, si una vez transcurrido el año, el arrendador comunica su intención de actualizar, por ejemplo meses después de cumplido el año, no puede exigir ninguna cantidad con efectos retroactivos: el inquilino solo está obligado a pagar la renta actualizada a partir del mes siguiente al que se le notificó la subida.

### **Gastos generales e individuales**

- Los **gastos de los servicios individuales** con que cuente la vivienda que se individualicen mediante aparatos contadores (gas, electricidad y agua) **son siempre a cuenta de la persona arrendataria.**
- **Respecto de 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 accesorios, **la ley permite que se pueda pactar quien los asume.** Si se pacta que sea el inquilino quien los abone, para

---

pacto, la renta del contrato no podrá actualizarse por encima de la variación experimentada por el Índice de Garantía de Competitividad, un índice situado actualmente en el 2% y que no puede superar ese porcentaje de acuerdo con su definición. Texto extraído de <https://www.lamoncloa.gob.es/consejodeministros/referencias/Paginas/2022/refc20220625.aspx#Medidas>

que sea válido el acuerdo debe constar por escrito. En el contrato debe aparecer el importe anual de dichos gastos a la fecha del contrato.

- **Durante los siete primeros años de vigencia del contrato (cinco si el arrendador no es persona jurídica),** la suma que el arrendatario haya de abonar por el concepto a que se refiere el apartado anterior, con excepción de los tributos, **solo podrá incrementarse, por acuerdo de las partes, anualmente, y nunca en un porcentaje superior al doble** de aquel en que pueda incrementarse la renta.

### **Incremento por obras**

- La realización de **obras de mejora da derecho al arrendador, una vez finalizado el plazo mínimo de siete años, a elevar la renta anual, salvo pacto en contrario,** a partir del mes siguiente en que lo notifique por escrito al arrendatario.
- **La cuantía de este aumento estará en función del capital invertido** (descontando subvenciones públicas obtenidas), el tipo de interés del dinero al terminar las obras, incrementado en tres puntos y sin que pueda exceder el aumento del 20% de la renta vigente.

### **FIANZA. GARANTÍAS ADICIONALES. DEVOLUCIÓN**

- El arrendatario tendrá que abonar una fianza en metálico equivalente a una mensualidad.
- Se debe restituir la fianza al arrendatario al final del contrato, salvo causa justificada, y devengará el interés legal transcurrido un mes desde la entrega de las llaves por el mismo sin que se hubiere hecho efectiva dicha restitución.
- En el caso de que se solicite una garantía adicional a la fianza, no puede exceder del importe de **dos mensualidades.**
- Las comunidades autónomas son las encargadas de regular todo lo relacionado con el depósito de la fianza. Los arrendatarios pueden consultar, en caso de duda sobre el cumplimiento de la obligación, si el importe ha sido o no depositado.

El arrendatario entrega la fianza **para garantizar el cumplimiento de sus propias obligaciones** (cuidado y conservación de la vivienda; indemnización por los daños y menoscabos que se causen en ella; restituir la posesión de la vivienda al arrendador y como garantía del pago del

precio -renta y demás cantidades que asumió pagar o que le corresponda hacerlo-)<sup>10</sup>.

Aunque es una obligación impuesta por ley, nada impide que arrendador y arrendatario renuncien a la fianza; eso sí, el pacto debe constar claramente reflejado en el contrato.

## DURACIÓN DEL CONTRATO. PRÓRROGAS

### Duración

- o La duración del contrato de arrendamiento será libremente pactada por las partes, pero si fuera inferior a siete años (recordemos que estamos tratando arrendamientos en los que el arrendador es una persona jurídica. Si no fuera el caso, el plazo de duración mínimo es de 5 años), llegado el día del vencimiento **se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales** hasta alcanzar **una duración mínima de siete años**, salvo que el arrendatario manifestara al arrendador, con treinta días mínimo de antelación a la finalización del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, su voluntad de no renovarlo.
- o El plazo **comienza a contarse** desde la fecha del contrato o desde la puesta del inmueble a disposición del arrendatario, si esta fuese posterior.
- o Si en el contrato no se indica plazo de duración o es por un plazo indeterminado, se entenderá por un año, pudiendo el arrendatario prorrogar anualmente hasta siete años.

### Prórroga

- o Finalizado el plazo mínimo de arrendamiento de siete años, si alguna de las partes no desea continuar con el contrato debe manifestar su voluntad, con al menos dos meses de antelación si es el arrendatario, y cuatro si es el arrendador. En caso contrario, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un mínimo de tres años más, salvo que el arrendatario ponga en conocimiento del arrendador su voluntad de no renovar el contrato con al menos un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las prórrogas.

---

<sup>10</sup> Párrafo extraído de la sentencia de la sección nº 13 de la Audiencia Provincial de Barcelona. Civil de 18/03/2021.

<https://www.poderjudicial.es/search/documento/AN/9543962/Real%20Decreto%20alarma%20sanitaria%20Covid-19/20210528>



- o Transcurrido el plazo mínimo y sus prorrogas, si ninguna de las partes manifiesta su voluntad de finalizar el contrato, este continuará renovándose por plazos anuales y en las mismas condiciones contractuales, sin perjuicio de que las partes puedan llegar a un acuerdo para modificar las mismas, actualizando el contrato a la legalización vigente.

## **SUBROGACIÓN FALLECIMIENTO**

En caso de muerte del arrendatario, podrán subrogarse en el contrato (artículo 16 de la LAU):

- a) El cónyuge del arrendatario que al tiempo del fallecimiento conviviera con él.
- b) La persona que hubiera venido conviviendo con el arrendatario de forma permanente en análoga relación de afectividad a la de cónyuge, con independencia de su orientación sexual, durante, al menos, los dos años anteriores al tiempo del fallecimiento, salvo que hubieran tenido descendencia en común, en cuyo caso bastará la mera convivencia.
- c) Los descendientes del arrendatario que en el momento de su fallecimiento estuvieran sujetos a su patria potestad o tutela, o hubiesen convivido habitualmente con él durante los dos años precedentes.
- d) Los ascendientes del arrendatario que hubieran convivido habitualmente con él durante los dos años precedentes a su fallecimiento.
- e) Los hermanos del arrendatario en quienes concurra la circunstancia prevista en la letra anterior.
- f) Las personas distintas de las mencionadas en las letras anteriores que sufran una minusvalía igual o superior al 65 por 100, siempre que tengan una relación de parentesco hasta el tercer grado colateral con el arrendatario y hayan convivido con este durante los dos años anteriores al fallecimiento.

Si al tiempo del fallecimiento del arrendatario **no existiera ninguna de estas personas, el arrendamiento quedará extinguido.**

- La Ley establece un orden de preferencia para el caso de que fueran varias las personas con derecho a subrogarse. Es conveniente asesorarse sobre ello para no dejar pasar el plazo de extinción del arrendamiento. También para conocer los requisitos que debe contener la comunicación (por escrito) de subrogación y la documentación a acompañar.
- Dado que hay posibilidad de pactar la renuncia al derecho de subrogación siempre que se cumplan ciertas condiciones, es

conveniente asesorarse llegado el caso. Sí debe tenerse en cuenta que la Ley no permite la renuncia al derecho de subrogación en caso de que las personas que puedan ejercitarlo se encuentren en situación de especial vulnerabilidad y afecte a menores de edad, personas con discapacidad o personas mayores de 65 años.

## SEPARACIÓN, DIVORCIO O NULIDAD DEL MATRIMONIO DEL ARRENDATARIO

- 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.
- Si se trata de una pareja de hecho se aplican por analogía las mismas reglas que si la unión lo fuera por vínculo matrimonial<sup>11</sup>. Influirá en la adjudicación del uso la existencia o no de hijos en común, así como el criterio del progenitor más necesitado de protección.

Finalizamos aquí esta primera entrega, dejando, tal y como se anunciaba al principio, para posteriores trabajos otras materias de interés sobre el régimen de acceso a la vivienda a través del arrendamiento.

## 4. GLOSARIO

**Aval** (art. 439 del Código de comercio): denominación en el ámbito mercantil del contrato de fianza, consistente en el aseguramiento del cumplimiento de un contrato mercantil, aun cuando el fiador no sea comerciante. También se denomina afianzamiento mercantil

**Acreeedor:** en las obligaciones, quien tiene derecho a que se le satisfaga una deuda, o quien puede exigir el cumplimiento de una obligación.

**Caducidad:** institución por la que un derecho se extingue a consecuencia del transcurso del plazo legalmente establecido para su ejercicio sin que éste se

---

<sup>11</sup> Ver lo mencionado en los apartados anteriores, redactados según lo dispuesto en el artículo 15 de la LAU.

hubiera ejercitado. Conforme a la jurisprudencia del Tribunal Supremo, «es un modo de extinción de un derecho por el mero transcurso del tiempo señalado por la ley» (sentencia de 1 de junio de 1997)

**Cláusula abusiva** (art. 89 LGDCU): toda estipulación no negociada individualmente y toda aquella práctica no consentida expresamente que, en contra de las exigencias de la buena fe, cause, en perjuicio del consumidor y usuario, un desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes que se deriven del contrato. En los términos de lo previsto en los arts. 85 a 90 LGDCU, son en todo caso abusivas las cláusulas que: a) vinculen el contrato a la voluntad del empresario, b) limiten los derechos del consumidor y usuario, c) determinen la falta de reciprocidad en el contrato, d) impongan al consumidor y usuario garantías desproporcionadas o le impongan indebidamente la carga de la prueba, e) resulten desproporcionadas en relación con el perfeccionamiento y ejecución del contrato, o f) contravengan las reglas sobre competencia y derecho aplicable. Las cláusulas abusivas serán nulas de pleno derecho y se tendrán por no puestas, pudiendo ser aplicable el resto del contrato siempre que pueda subsistir sin dichas cláusulas. También serán nulas y se tendrán por no puestas las condiciones incorporadas de modo no transparente en los contratos en perjuicio de los consumidores.

**Dación en pago** (arts. 1156, 1157, 1175 CC): consiste en pagar una deuda entregando un bien; en palabras de la RAE, es la transmisión, al acreedor o a los acreedores, del dominio de una cosa en compensación de una deuda. Técnicamente, es una forma de extinción de las obligaciones (la del deudor de entregar o pagar algo) por la que el acreedor y el deudor pactan la transmisión de la propiedad por parte de este último de ciertos bienes a favor del primero, que los acepta en pago, quedando extinguida la obligación primitiva. Debe distinguirse de la cesión de bienes: en ésta, el acreedor asume la venta de ciertos bienes por encargo del deudor, para cobrarse lo que se le deba con el importe obtenido. Debe tenerse en cuenta que el art. 1859 prohíbe en España el llamado pacto comisorio: «El acreedor no puede apropiarse las cosas dadas en prenda o hipoteca, ni disponer de ellas.» Esto significa que, por ejemplo, el impago de un préstamo hipotecario no permite a la entidad financiera acreedora apropiarse del inmueble sin más, aun estando ello pactado, sino que debe acudir a los Tribunales de Justicia para hacer valer los derechos derivados de la escritura de préstamo hipotecario. En el marco de la tramitación de ese procedimiento, sí podrá, previa tasación del inmueble, adjudicárselo en pago de lo que el cliente deba, pero siempre bajo el control y en los términos de las resoluciones judiciales que se dicten

**Daños y perjuicios** (arts. 1101, 1106, 1124, 1902 CC): menoscabo que a consecuencia de un suceso sufre una persona en sus bienes, en su propiedad, en su patrimonio o en su persona (ya físico o moral), y del cual ha de responder un tercero. Los daños y perjuicios pueden ser emergentes (valor de la pérdida sufrida por el perjudicado) o consistir en el lucro cesante (ganancias dejadas de obtener), patrimoniales o morales.

**Desistimiento** (arts. 28 y siguientes LGDCU): es la facultad del consumidor de dejar sin efecto el contrato celebrado, notificándose así a la empresa o profesional con quien haya contratado, siempre que lo haga en el plazo establecido para ello. No es necesario que justifique su decisión, y su ejercicio no implicará penalización de ninguna clase. El desistimiento no se le reconoce al consumidor en todos los contratos: sólo en aquellos en los que la ley así lo regula, por ejemplo en la contratación a distancia (por internet, fuera de establecimiento mercantil), en los contratos de crédito al consumo o en los financieros contratados a distancia, y en los de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, entre otros). También es posible que este derecho lo reconozca el empresario al consumidor de manera voluntaria, como política comercial para promover sus ventas o para mejorar los derechos de su clientela por encima del mínimo establecido en la ley.

**Deudor** (arts. 1088 y siguientes CC; arts. 1254 y siguientes CC; art. 1176 CC): es la persona que debe o está obligada a satisfacer una deuda. La deuda puede consistir en el pago de una cantidad, en la entrega de alguna cosa o en ejecutar alguna prestación. Si no se cumple en plazo, puede generar consecuencias adversas al deudor, como el pago de intereses. El deudor tiene derecho a liberarse de su deuda; si el acreedor no colabora, puede adoptar una actitud activa, por ejemplo mediante la puesta a disposición o a través de una consignación notarial.

**Dolo** (art. 1269 CC): en derecho, el dolo es la voluntad maliciosa de engañar a alguien o de incumplir una obligación contraída; debe distinguirse del dolo penal, que es, en el marco de la comisión de delitos, la voluntad deliberada de cometer un delito a sabiendas de su ilicitud. En el ámbito civil permite, cuando es grave, declarar la nulidad de los contratos en aquellos casos en que una parte utiliza palabras o maquinaciones insidiosas para inducir a otro a la celebración del contrato, de forma tal que sin dichas palabras o maquinaciones no lo hubiera hecho.

**Fuerza mayor** (art. 1105 CC): es un acontecimiento extraordinario que se desata desde el exterior, imprevisible, y que no hubiera sido posible evitar aun aplicando la mayor diligencia. La fuerza mayor exige, para apreciar la concurrencia de tal circunstancia, que además de imprevisible sea inevitable o irresistible. Si dadas unas determinadas circunstancias se considera que una obligación no puede cumplirse por concurrir fuerza mayor, se entiende que se suspende la exigibilidad de la obligación y que no hay que pagar daños y perjuicios por no poder cumplirla, pero ello no significa que el deudor se haya librado para siempre de su obligación de cumplir lo que le incumbe. Los efectos de la fuerza mayor son los mismos que los del caso fortuito, siendo que la diferencia entre ambos es que si la fuerza mayor es inevitable (y se prevea o no, no se pueden impedir sus efectos), el caso fortuito es tan imprevisible que de existir, tampoco generaría responsabilidad sobre el deudor

**Indemnización** (art. 1101, 1106, 1124, 1902 CC): cuantía económica con la que se resarce o compensa un daño (véase daños y perjuicios). En el marco de las

reclamaciones de consumo, la indemnización tiene un carácter más reparador que punitivo o sancionador; por ello debe distinguirse de las sanciones o multas, las cuales sí tienen la finalidad de evitar la comisión de infracciones y el beneficiario del importe de la multa (que no indemnización) es la administración pública, no los posibles perjudicados. La indemnización compensa los daños: patrimoniales: menoscabo valorable en dinero sobre los intereses patrimoniales del perjudicado; no patrimoniales: su valoración en dinero no tiene una base de equivalencia, por cuanto afectan a elementos o intereses de difícil valoración (por ejemplo, daños morales).

**Información precontractual** (art. 20 LGDCU): práctica comercial que, de un modo adecuado al medio de comunicación utilizado, facilita al consumidor los detalles sobre los productos o servicios necesarios para tomar una decisión sobre la contratación. Esta información precontractual deberá contener, al menos: i) el nombre y domicilio del empresario responsable de la oferta comercial; ii) las características esenciales del bien o servicio; iii) el precio final completo, incluidos los impuestos, desglosando en su caso los incrementos, descuentos o gastos adicionales; iv) la forma de pago y los plazos de entrega o ejecución del contrato; v) la existencia en su caso del derecho de desistimiento; y vi) tratándose de bienes o servicios ofrecidos en Internet, si el oferente tiene la condición de empresario o no.

**Vivienda habitual:** la fijada por un consumidor para ser habitada de manera estable o permanente. Es un bien catalogado como de naturaleza duradera y uso común, ordinario y generalizado a los efectos de las medidas específicas previstas en la LGDCU (Real Decreto 1507/2000, de 1 de septiembre).