

LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

La Ley de 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamiento Urbanos (en adelante L.A.U.) establece el régimen jurídico aplicable tanto a los arrendamientos de vivienda como a los arrendamientos para uso distinto de vivienda.

Muchas son las preguntas que nos surgen a la hora de tratar este tema, intentaremos abordar algunas de las más frecuentes y aclarar las posibles dudas que pueda suscitar la interpretación de la Ley tanto desde el punto de vista de arrendadores como desde el punto de vista de arrendatarios, así como tanto si nos referimos a arrendamientos de vivienda o arrendamientos para uso distinto de vivienda (entiéndase a estos efectos todos aquellos que recayendo sobre una edificación tengan como destino primordial un uso distinto del de vivienda, como por ejemplo el arriendo de local).

¿DEBE FORMALIZARSE POR ESCRITO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO?

No es obligatorio la formalización del contrato de arrendamiento de forma escrita; los contratos verbales también existen. No obstante **lo más adecuado** para evitar problemas de todo tipo **es formalizar el contrato de forma escrita** estipulando las condiciones que tengamos por convenientes entre las partes siempre y cuando las mismas no sean contrarias a lo dispuesto en la Ley a tal efecto.

PLAZO DE DURACIÓN EN ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA Y EN ARRENDAMIENTOS PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA.

A la hora de alquilar una vivienda, como arrendadores, debemos ser conscientes de **la posibilidad que ostentan los arrendatarios con arreglo a la L.A.U. de permanecer en el inmueble un plazo de cinco años**, tanto si nos gusta como si no nos gusta. Es por ello que a pesar de que en el contrato hayamos establecido un plazo de duración del arriendo de uno, dos o incluso tres años, debemos tener en cuenta que si es voluntad del arrendatario permanecer durante un plazo de cinco años en el mismo, puede hacerlo y los arrendadores deben respetar sin objeción alguna dicho periodo de duración.

En cambio si se trata de alquilar **un inmueble para uso distinto del de vivienda** (por ejemplo como hemos mencionado en el caso de un local) **el plazo de duración será el que fijemos de común acuerdo entre ambas partes** y dicho arriendo estará sometido al régimen de prórroga que pactemos con la otra parte, sin que por tanto nos encontremos ante el régimen de prórroga forzosa prevista en la L.A.U. para el arrendamiento de vivienda.

RENTA

La renta en ambos casos (tanto arrendamientos de vivienda como arrendamientos de uso distintos del de vivienda) **serán la que de común acuerdo se pacte entre ambas partes.**

En cuanto al incremento anual en el canon arrendaticio, debemos observar lo dispuesto en la L.A.U. a tal respecto.

En el caso de arrendamientos de vivienda (podremos aumentar anualmente dicho canon arrendaticio conforme a las oscilaciones que experimente el Índice de Precios al Consumo (I.P.C.) que publica cada año el Instituto Nacional de Estadística).

En caso de arrendamientos de uso distinto de vivienda, podremos establecer el criterio de aumento en el canon arrendaticio que tengamos por conveniente.

FIANZA

El tema de la fianza se encuentra regulado de un modo un tanto peculiar en la L.A.U. **Si bien es cierto que para arrendamientos de vivienda establece la L.A.U. la necesidad de prestar una mensualidad de renta (en concepto de fianza) y para el arrendamiento para uso distinto del de vivienda se establecen dos mensualidades de renta (en concepto de fianza)**, en principio nada impediría que se pudiese exigir un importe mayor siempre y cuando la otra parte esté conforme en prestarla a pesar de lo imperativo del artículo. **No obstante aconsejamos que si es deseo del arrendador solicitar algún tipo de garantía adicional a la prestación de la fianza se recoja como garantía adicional a la fianza para evitar interpretaciones dudosas de la Ley.** A modo de ejemplo y dentro de este tipo de garantías que podemos solicitar al arrendatario o que nos puede solicitar como tales el arrendador se encontraría el aval bancario, o la constitución de un fiador personal entre otras opciones.

Por otra parte debemos tener en cuenta que **la L.A.U. obliga a que el saldo de la fianza se deposite en la Administración Autonómica o ente público que se designe** hasta la extinción del contrato de arrendamiento, y si bien son pocos los que proceden a dar cumplimiento a dicha exigencia la Ley no deja dudas en ese aspecto.

ENAJENACIÓN DE LA FINCA ARRENDADA Y DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO

En principio y como regla general la enajenación de la finca arrendada no extinguirá el arrendamiento. No obstante si bien dicha regla es imperativa en el caso de los arrendamientos de vivienda (es decir que no admite pacto en contrario) **en el caso de los arrendamientos para uso distinto de vivienda podremos establecer a la hora de firmar el contrato una cláusula que determine que la enajenación de dicha finca extinguirá el arrendamiento** debiendo por tanto el arrendatario abandonar el inmueble en ese caso.

Lo mismo ocurre con los derechos de adquisición preferente (tanteo y retracto) son irrenunciables en el caso de arrendamientos de vivienda y sin embargo por el contrario se puede hacer renunciar a tales derechos por parte del arrendatarios en los arrendamientos para uso distinto del de vivienda.

CESIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y SUBARRIENDO

En el caso de **los arrendamientos de vivienda no se podrá ceder el contrato de arrendamiento ni subarrendar la vivienda a no ser que se preste el consentimiento del arrendador.**

Sin embargo para el caso de **los arrendamientos para uso distinto del de vivienda para que no se pueda ceder ni subarrendar debemos prohibirlo expresamente** en el contrato introduciendo una cláusula en el mismo puesto que en el caso de no haberla introducido la L.A.U, permitirá al arrendatario hacer uso de tales figuras sin necesidad de contar con el consentimiento expreso del arrendador. Dicha cesión se denomina de forma generalizada traspaso, si bien lo correcto es utilizar el término cesión de contrato y no traspaso.

¿RESULTA COMPLICADO DESAHUCIAR A UN INQUILINO MOROSO?

A pesar de que en principio el procedimiento judicial previsto intenta que el desahucio del arrendatario sea un procedimiento bastante rápido, lo cierto y verdad es que el asunto se puede llegar a demorar incluso un año desde que el arrendatario comienza a incumplir su obligación de pago. Cierto es que a pesar de que existen determinadas formalidades en la ley con las que hay que cumplir para conseguir el definitivo lanzamiento del inquilino del inmueble en cuestión y que en principio pueden demorar el asunto, pero no es menos cierto que dependerá bastante el éxito a corto o a largo plazo de nuestra demanda de desahucio que la misma corresponda a un Juzgado o a otro y del volumen de asuntos acumulados que exista en el Juzgado en cuestión.