

DESISTIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR EL ARRENDATARIO

Desistimiento en el ámbito del arrendamiento :

Finalización o disolución anticipada al vencimiento del contrato de arrendamiento por parte del arrendatario o inquilino.

Al entrar a comentar la figura del Desistimiento en materia inmobiliaria hay que tener presente que actualmente existe una doble regulación en ese sentido, aplicándose en unos casos lo establecido en el Código Civil y en otros supuestos la Ley de Arrendamientos Urbanos.

La regulación de arrendamiento ha ido evolucionando con el transcurso del tiempo, interesando la Ley 29/1994 de fecha 24/11, modificada por Ley 4/2013 entrada en vigencia el 06/06/2013.

Para el 14 de diciembre de 2018 se promulga el Real Decreto Ley 21/2018, con entrada en vigencia el 19/12, sin embargo este no fue convalidado, por lo que el 25 de enero de 2019 se regresa a la Ley 4/2013.

Posteriormente el 06 de marzo de 2019, es validado el Real Decreto Ley 7/2019 de 01 de marzo, normativa vigente hasta la fecha.

Visto lo anterior, y para que pueda entenderse mejor les ponemos un ejemplo :

PRIMER CASO: Alquiler al 6 de junio de 2013.

La Ley previa a la modificación de 2013, permitía al arrendatario el desistimiento del contrato de arrendamiento, siempre que éste superara los 5 años y se exigía un preaviso de al menos dos meses de anticipación, asimismo, puede establecerse indemnización de un mes a razón de cada año que faltare por cumplir al momento del desistimiento y es por ello que se calculará la indemnización de manera proporcionalidad para los periodos menores a un año.

SEGUNDO CASO: Alquiler posterior al 6 de junio de 2013.

Con esta Ley se instaura un cambio drástico en la figura del desistimiento, indicando el artículo 11 de la Ley de Arrendamientos Urbanos que el arrendatario podrá desistir del contrato de arrendamiento de vivienda, una vez hayan

transcurrido mínimo seis meses de su inicio, informando al arrendador anticipadamente con 30 días.

Se mantiene en iguales términos lo pertinente a la indemnización por desistimiento.

La reciente reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos no ha incluido modificación en materia de desistimiento, manteniéndose los parámetros ya indicados.

En todos los supuestos la indemnización será exigible sólo si se ha indicado en cláusula expresa en el contrato.

De haber desistimiento antes de que transcurran seis meses, estaremos en presencia de un incumplimiento contractual, y por vacío legal en ese sentido, se aplica el artículo 1124 CC, donde el arrendador puede exigir al arrendatario el pago de los cánones de arrendamiento que estén pendientes hasta el sexto mes, o, demandar de manera extrajudicial o judicial una indemnización por daños y perjuicios ocasionados por la disolución.

Ahora bien, la aprobación del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, sobre medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler que modifica la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), trae consigo una serie de modificaciones, en resumen son:

1. PLAZOS DEL CONTRATO

El tiempo de prórroga obligatoria de los contratos de alquiler a personas físicas pasa a ser de tres a cinco años, a plazos anuales, a no ser que el arrendatario manifieste al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato.

Para las prórrogas tácitas se modifica el lapso de uno a tres años, procedente sólo si las partes no han declarado la intención de no renovar el contrato.

Si se trata de personas jurídicas los contratos tendrán una prórroga obligatoria de siete años, y la prórroga tácita será de tres años

En el supuesto de que la intención de las partes sea no prorrogar el contrato, el arrendatario está obligado a notificarlo con dos meses de anticipación y el arrendador con cuatro meses.

2) MANTENIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR CAMBIO DE PROPIETARIO DEL INMUEBLE

El adquirente del inmueble arrendado se subroga frente a las obligaciones del propietario anterior respecto a mantener en vigencia un contrato de arrendamiento existente al momento de la venta, por el tiempo de cinco o siete años dependiendo si el arrendatario es una persona física o jurídica. Si el contrato estaba estipulado por un tiempo mayor, el arrendatario tiene derecho a ser indemnizado con un mes de renta por los años que no podrá gozar del contrato.

3) RECUPERACIÓN DEL INMUEBLE POR EL ARRENDATARIO

De necesitar el propietario la vivienda por motivos de necesidad o emergencia, y luego no la utiliza dentro de los tres meses siguientes, puede el arrendatario solicitar volver o pedir el pago de indemnización de un mes de alquiler por cada año pendiente de cumplimiento. Esta potestad del propietario debe haberse indicado de manera expresa en el contrato para hacerla del conocimiento pleno del arrendatario.

4) GASTOS INMOBILIARIOS

Los gastos contractuales y en general los que devienen de trámites inmobiliarios, corren por cuenta del arrendador si es una persona jurídica, exceptuando aquellos gastos que concurren a causa directa del inquilino.

5) GARANTÍAS EXTRAS

La fianza se encuentra establecida en un mes para inmuebles de uso habitacional y dos meses si tiene una utilidad distinta. Podrá estipularse como garantía adicional a la fianza hasta dos mensualidades de renta, es decir, las garantías totales del contrato serán máximo de tres meses.

6) ÍNDICE ESTATAL DE REFERENCIA DEL ALQUILER DE VIVIENDAS

El índice se publicará por el Ministerio de Fomento, conteniendo los indicadores para fijarse los cánones de arrendamiento tomando en consideración las ciudades, zonas, barrios, entre otros. La información allí expresada será a manera informativa. Su publicación se estima en un plazo de ocho meses a cargo como ya se mencionó del Ministerio de Fomento, con una vigencia anual. Para ello utilizará información de

registradores, notarios, Agencia Tributaria, portales de inmuebles, fianzas registradas.

7. OBRAS DE MEJORA DE LA VIVIENDA SIN FIRMAR UN NUEVO CONTRATO

En caso que el inmueble requiera mejoras por medio de obras, no es necesario gestionar un nuevo contrato ni aumentar el canon de arrendamiento, siempre que exista acuerdo entre el propietario y el inquilino antes de la finalización del contrato.