

## Introducción

### La protección legal del arrendatario de vivienda permanente

#### I. Los conceptos de nulidad y abusividad

#### II. Cláusulas nulas en arrendamientos de vivienda permanente

#### III. Cláusulas abusivas en arrendamientos de vivienda

### Problemática práctica

#### I. Sobre la forma del contrato

1. ¿Es válido un contrato de arrendamiento verbal?
2. ¿Es válido el contrato de arrendamiento suscrito en un documento privado si la duración pactada es igual o superior a seis años?

#### II. Sobre la duración

3. ¿Es válido un contrato que establezca una duración indefinida o sin plazo de duración?
4. ¿Es válido el pacto que establece una duración inferior a cinco o siete años?
5. ¿Es válido un pacto que establece una renuncia a la prórroga legal obligatoria?
6. ¿Es válida una cláusula de desistimiento del contrato a favor del arrendador?
7. ¿Es válida la renuncia a la prórroga legal tácita del art. 10 LAU 1994?
8. ¿Es válida una cláusula que establezca que se da por notificada al arrendatario la voluntad de que el contrato no se prorrogue legalmente conforme al art. 10 LAU y quede automáticamente extinguido a la finalización del plazo pactado?
9. ¿Es válida la notificación al arrendatario de que no opere la prórroga legal tácita al día siguiente de la formalización del contrato?
10. ¿Es válida la cláusula que establece una prórroga del contrato distinta de la legal del art. 10?
11. ¿Es válido un pacto que establece una renuncia a que el contrato, llegado su vencimiento, se renueve por tácita reconducción?
12. ¿Es válida la cláusula penal por no desalojar la vivienda a la finalización del contrato?
13. ¿Es válida la renuncia al derecho de desistimiento del art. 11 LAU?
14. ¿Es válida la cláusula que establece que el derecho de desistimiento solamente opera a partir del primer año de contrato?
15. ¿Es válida la cláusula que establece que el derecho de desistimiento también opera durante los seis primeros meses de contrato?
16. ¿Es válida una cláusula penal por desistimiento anticipado?
17. ¿Es válida una cláusula que establece que para el cómputo de la indemnización por desistimiento del arrendatario se tendrá en cuenta el período de las prórrogas?
18. ¿Es válida la renuncia al derecho de subrogación en caso de fallecimiento del arrendatario?
19. ¿Es válido un pacto de duración vitalicia del contrato?
20. ¿Es válido un pacto de prórroga forzosa del contrato?
21. ¿Es válida la cláusula que establece que es causa de necesidad el sobreendeudamiento del arrendador o la necesidad económica de vender la vivienda?
22. ¿Es válido un pacto de duración por meses en vez de por años?
23. ¿Es válido un acuerdo de extinción del contrato antes del vencimiento del plazo de duración inicialmente pactado o de sus prórrogas?

#### III. Sobre la renta

24. ¿Se puede pactar una renta que esté ostensiblemente por encima de la renta de mercado de una vivienda de características homólogas?
25. ¿Es válido un pacto que establezca una prórroga convencional del contrato con aumento de la renta inicialmente pactada?
26. ¿Es válida una cláusula que establezca que solo procede la actualización si la variación anual del IPC es positiva?
27. ¿Es válida una cláusula que establezca que solamente el arrendador podrá exigir la actualización de la renta?
28. ¿Es válido un pacto de bonificación de renta durante los primeros años?

29. ¿Es válido un pacto que establezca un interés de demora ostensiblemente superior al legal por retraso en el pago de la renta?
30. ¿Es válida la cláusula de repercusión de los gastos de cobranza del banco por la devolución del recibo de renta impagada?
31. ¿Es válida la cláusula de repercusión del coste del burofax de reclamación de las rentas impagadas?
32. ¿Es válida la cláusula de repercusión de los honorarios de abogado y procurador derivados de la reclamación judicial por impago de renta?

#### **IV. Sobre las garantías de cobro**

33. ¿Es válido el pacto de fianza en un contrato de duración de cinco o de siete años?
34. ¿Es válida una cláusula que exija más de dos meses de renta como garantía complementaria si el contrato es por un plazo pactado superior a cinco o siete años?
35. ¿Es válido un pacto de repercusión de la cuota de una póliza por impago de renta?
36. ¿Es válida una cláusula que establezca la facultad de ejecutar el aval si no se actualiza a la fecha de su vencimiento?
37. ¿Es válido el pacto de que la fianza se preste en letras de cambio y no en metálico?
38. ¿Es válido el pacto que establece la obligatoriedad de prestar una fianza por importe superior a una mensualidad de renta?
39. ¿Es válido prever una cláusula penal para el caso de incumplimiento del contrato?
40. ¿Es válido el pacto que establece que la devolución de la fianza se realizará al cabo de un mes de la entrega de llaves?

#### **V. Sobre los gastos del contrato**

41. ¿Es válido un pacto por el que se establece que los gastos de gestión inmobiliaria debe asumírselos el arrendatario de la vivienda cuando el arrendador es una persona jurídica?
42. ¿Es válido un pacto por el que se establece que los gastos de gestión inmobiliaria debe asumírselos el arrendatario de la vivienda cuando el arrendador es una comunidad de bienes?
43. ¿Es válido un pacto por el que se establece que los gastos de gestión inmobiliaria debe asumírselos el arrendatario de la vivienda cuando el arrendador es una persona física?
44. ¿Es válido un pacto que establece que los gastos de elevación a público y de la inscripción del contrato en el Registro de la Propiedad son a cargo del arrendatario?

#### **VI. Sobre los gastos de la finca**

45. ¿Es válido el pacto de repercusión del IBI?
46. ¿Es válido el pacto de repercusión del aumento del IBI?
47. ¿Es válido el pacto de repercusión de la tasa de basuras?
48. ¿Es válido el pacto de repercusión de la tasa de alcantarillado?
49. ¿Es válido el pacto de repercusión de los gastos comunitarios?
50. ¿Es válido el pacto que prohíbe al arrendatario dar de baja los suministros de la vivienda contratados a su nombre a la finalización del contrato?
51. ¿Es válido el pacto de repercusión al arrendatario del gasto de una nueva alta de suministro para el caso de que este decida dar de baja el suministro al vencimiento del contrato de arrendamiento?
52. ¿Es válido el pacto de repercusión al arrendatario del gasto de dar de alta o contratar los suministros de la vivienda?

#### **VII. Sobre las obras**

53. ¿Es válido un pacto que establezca que el arrendatario debe asumir la reparación de la caldera?
54. ¿Es válido el pacto de repercusión del coste del mantenimiento anual de la caldera?
55. ¿Es válido un pacto que establezca que el arrendatario debe asumir la reparación del aparato de aire acondicionado?
56. ¿Es válido un pacto que establezca que el arrendatario debe asumir la reparación de las tuberías de la vivienda?
57. ¿Es válido el pacto que establece que el arrendatario debe asumir la reparación de la instalación del gas, la electricidad o el agua?
58. ¿Es válido el pacto de asunción del coste del mantenimiento de la instalación eléctrica de la vivienda?

59. ¿Es válida la prohibición de realizar obras en la vivienda arrendada?
60. ¿Es válido un pacto de repercusión de las obras de mejora que realice el arrendador?
61. ¿Es válido un pacto de repercusión de las obras de conservación que realice el arrendador?
62. ¿Es válido un pacto que establezca que la realización de obras de conservación da derecho a elevar la renta?
63. ¿Es válido un pacto que imponga al arrendatario la realización de las obras de conservación y reparación de la vivienda?
64. ¿Es válido un pacto que imponga al arrendatario la reparación del termo?
65. ¿Es válido un pacto que imponga al arrendatario la reparación de la máquina de café?
66. ¿Es válido un pacto que imponga al arrendatario la reparación de la grifería?
67. ¿Es válido un pacto que imponga al arrendatario la reparación de la cisterna?
68. ¿Es válido un pacto que imponga al arrendatario la sustitución del lavavajillas en caso de avería?
69. ¿Es válido un pacto que imponga al arrendatario la reparación de la lavadora?
70. ¿Es válido un pacto que imponga al arrendatario la reparación de las persianas?

### **VIII. Sobre los daños**

71. ¿Es válido un pacto que obligue al arrendatario a suscribir un seguro de daños sobre la vivienda?
72. ¿Es válido un pacto de repercusión del seguro comunitario sobre el edificio?
73. ¿Es válido un pacto que establezca que se obliga a devolver la vivienda recién pintada?
74. ¿Es válido un pacto que establezca que el arrendatario está obligado a devolver el parque pulido o barnizado?
75. ¿Es válido un pacto que establezca que el arrendatario está obligado a barnizar el mobiliario de la vivienda a su devolución?
76. ¿Es válido un pacto que establezca la obligación de devolver la vivienda arrendada limpia?
77. ¿Es válido un pacto que establezca que se descontará de la fianza el gasto de limpieza a la devolución de la vivienda?

### **IX. Sobre la habitabilidad de la vivienda**

78. ¿Es válida la prohibición de convivientes en la vivienda?
79. ¿Es válida la prohibición de tener mascotas en la vivienda arrendada?
80. ¿Es válido un pacto que establezca que el contrato no se rige por el Título II de la LAU porque la vivienda arrendada no reúne las condiciones necesarias para ser habitable?
81. ¿Es válida la renuncia del arrendatario a exigir las reparaciones necesarias para que la vivienda sea habitable?
82. ¿Es válida la prohibición de no subarrendar habitaciones?
83. ¿Es válida la prohibición de no ceder el contrato a terceros?
84. ¿Es válida la cláusula que permite al arrendador entrar en la vivienda cuando lo considere necesario?
85. ¿Es válida una cláusula que faculta al arrendador para cambiar la cerradura y no dejar entrar al inquilino si, vencido el contrato, este no desaloja la vivienda?
86. ¿Es válida la prohibición de colgar banderas en el balcón o terraza?
87. ¿Es válida la cláusula que prohíbe instalar un aparato de aire acondicionado?
88. ¿Es válida la prohibición de no utilizar el ascensor?
89. ¿Es válida la prohibición de no utilizar la piscina comunitaria?

### **X. Otros derechos del arrendatario**

90. ¿Es válida la renuncia al derecho de tanteo y retracto?
91. ¿Es válida una cláusula que establezca un plazo de 15 días para ejercitar el tanteo o retracto?
92. ¿Es válida la renuncia al derecho de subrogación en caso de fallecimiento del arrendatario?