

ALQUILER: conflictos con la propiedad, mobbing inmobiliario, fin de contratos y derechos del inquilino

Defender al inquilino frente al mercado libre

La situación del mercado de alquiler, desde el punto de vista del inquilino, ha empeorado mucho en todas las ciudades del país y especialmente en las grandes como Barcelona. Desde el 2015 se ha producido un seísmo en el mercado libre que copa el 99% de la oferta porque no hay un parque de vivienda pública digno de ese nombre en el estado español. El seísmo es fruto de tres factores:

1. una rebaja de los salarios que han perdido un 25% de su valor en la década de crisis y que afecta principalmente a los salarios bajos que son al tiempo los que necesitan alquilar porque no tienen perfil financiero para comprar una hipoteca (1). El alquiler supone cada vez una fracción mayor de la renta disponible y, por tanto, ese beneficio va a los rentistas y no al consumo vital de los hogares y a activar la economía.
2. una subida desmesurada de los alquileres que no tiene relación con un incremento de los costes (el gran aumento ha sido en el valor del suelo que no tiene costes) sino con la capacidad de los propietarios de imponer sus condiciones al inquilino (2). La propiedad

usurpa cada vez un porcentaje mayor del pastel de las rentas salariales del país.

3. **una entrada masiva de dinero inversor**, fruto de la expansión monetaria de los bancos centrales, que compran la deuda titulizada que emiten un selecto club de entidades financieras con capacidad para vendérsela a la autoridad financiera. Todo este entramado está teledirigido desde paraísos fiscales donde esconden del fisco los capitales que reciben de las “autoridades monetarias” por las compras de su deuda corporativa . Todo *el mundo informado lo sabe* (no lo escuchará en los media generalistas) y por eso nosotros concluimos que el BCE y la Reserva Federal de los EE.UU son responsables directos subsidiarios de la subida de alquileres que afecta a todas las ciudades globales. (3)

Hay otro factor que es consecuencia del tercero y no una causa: la presión turística que reconvierte edificios en hoteles y pisos en apartamentos turísticos. Barcelona es la ciudad que posee el parque de viviendas de alquiler más elevado del país: un 32% de los hogares son inquilinos y excepto un 1% todos están a merced de las inclemencias del mercado libre. En 2016 la subida de los recibos del alquiler fue del 8% y el precio medio del m² de 15€. En estas condiciones peculiares, donde todas las leyes y juzgados asisten a la propiedad contra las vicisitudes de la vida precaria del inquilino no es de extrañar que los desalojos judiciales se hayan disparado por impago de alquiler, por contratos que no se renueven o tienen incrementos desahorados que acaban siendo también desahucios porque el inquilino no sabe donde ir. Eso sin contar los desalojos de habitaciones ilegales que ya ni son contabilizados por las estadísticas oficiales y afectan a hogares muy pobres donde una mujer subempleada vive con niños. En esta entrada vamos a delimitar cuales son los derechos del inquilino (extrapolable a las habitaciones y en cierta medida a las ocupaciones) y como muchas veces por su desconocimiento son violados por la

propiedad.

Esta entrada está licenciada en Creative Commons. Si reproduce o copia la información siga las instrucciones de la licencia al final de esta web.



DERECHOS DE LOS INQUILINOS

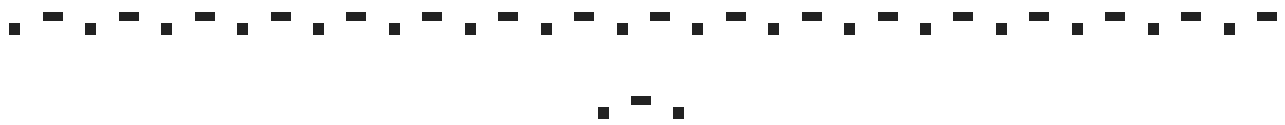


SUMARIO

¿QUÉ PUEDE ENCONTRAR EN ESTE DOCUMENTO?

- El derecho al domicilio es tan importante como el derecho a la vida
- Los derechos del inquilino frente al propietario – casero
- Acoso inmobiliario o mobbing inmobiliario.
 - Indicios de mobbing o acoso inmobiliario

- ¿Qué se puede hacer?
- ¿Qué NO le pueden hacer?
- Finalización del contrato de alquiler.
 - No tengo prórroga ni renovación del contrato y no tengo donde ir. ¿qué puedo hacer?
 - Renovación del contrato con condiciones abusivas.
 - El propietario quiere mi piso para vivir. ¿Cómo me defiendo?
- Disposición Transitoria Segunda de la LAU (Contratos de arrendamiento anteriores a 9/5/85). Renta antigua.



El derecho al domicilio es tan importante como el derecho a la vida

En derecho constitucional español **el derecho al domicilio** es tan importante como el derecho a la vida. El *derecho a la inviolabilidad del domicilio* se encuentra recogido en el artículo 18.2 de la Constitución así: *“El domicilio es inviolable. Ninguna entrada o registro podrá hacerse en él sin consentimiento del titular o resolución judicial, salvo en caso de flagrante delito.”* La inviolabilidad del domicilio supone que este espacio queda exento e inmune de cualquier invasión o agresión exterior, proceda de otro particular o de un poder público. (3)

El **significado de domicilio habitual** es aquel espacio en el que el ciudadano/a vive sin estar sujeto necesariamente a los usos y convenciones sociales y ejerce su libertad más íntima. Así, en el Código Civil se identifica con *el lugar de residencia habitual para las personas físicas* (art. 40) y esté empadronado en ella. Eso incluye las segundas residencias pero

no las viviendas vacías en las que nadie tiene un domicilio fijo. Hablamos de domicilio habitual y introducimos el concepto de morada: Es morada aquel lugar donde se vive independientemente de su situación jurídica: un piso ocupado es una vivienda habitual y, por tanto, es inviolable por la policía sin orden judicial. En teoría claro. Una persona ajena al domicilio sólo puede entrar si:

- el morador, inquilino o propietario se lo permite por voluntad propia.
- si una resolución judicial permite el acceso al domicilio a un tercero o fuerzas de seguridad.
- en caso de alarma justificada como un incendio, la posibilidad de un crimen o el auxilio a un morador

En todos los demás casos, el acceso a la vivienda o el cambio en sus condiciones, como cambiar una cerradura, sería *un delito de allanamiento de morada* (artículo 202 del Código Penal).

Pero la realidad es que a través de otras leyes o desarrollos legislativos *los partidos del régimen del 78* han otorgado a la propiedad tanto poder que el inquilino acepta sumiso la supuesta mala suerte que le ha deparado la vida y ni siquiera sabe que se podría defender de las tropelías del casero con el código civil y normativa actual. En otras palabras hay un desequilibrio a favor del derecho a la propiedad frente al derecho al domicilio. Ese poder se concentra en la Ley de Arrendamientos Urbanos -LAU- que no merece más que ser derogada. Aún así la ley otorga a la vivienda habitual, morada, como derecho fundamental que debe ser respetado y el inquilino tiene derecho a disfrutar pacíficamente de su domicilio o morada aunque esta sea un garaje reconvertido. Ese poder de los propietarios

Los derechos del inquilino frente al

propietario – casero

Una consecuencia del día a día de estos preceptos constitucionales y leyes civiles es que un propietario no puede entrar en el domicilio del inquilino sin su consentimiento ni puede exigir que un tasador acceda a la vivienda. Claro si usted accede incluso verbalmente ... ya existirá consentimiento. Tampoco las fuerzas de seguridad no pueden acceder sin mandato judicial o entrar sin su permiso con las salvedades descritas. En general el propietario cree que es dueño incluso del inquilino cuando sólo lo es de los tochos y paredes.

Si el inquilino tiene unas obligaciones, el propietario también las tiene tanto en los contratos de renta antigua y/o indefinidos como en los finitos según acuerden las partes siguiendo las recomendaciones de la LAU -Ley de Arrendamientos Urbanos:

- *derechos del inquilino* – arrendatario: Domicilio inviolable y condiciones de habitabilidad de la vivienda.
- *obligaciones del propietario* – arrendador: domicilio del inquilino es inviolable y debe mantenerlo en las condiciones impuestas por la ley.

Para vivir dignamente y en condiciones de habitabilidad independientemente del régimen jurídico de posesión de la vivienda – propiedad, alquiler, cesión.. – se requieren unos mínimos impuestos por ley entre los que podemos destacar:

- el pavimento ha de ser homogéneo.
- no puede haber grietas que perturben la habitabilidad.
- las viviendas más actuales debe tener instalación de agua caliente y calefacción.
- la vivienda debe cumplir las normativas de instalaciones de energía eléctrica, gas si la hubiere y de acceso a agua potable.

- no puede haber humedades ni fugas de agua ni de gas.

Estas condiciones están reguladas por ley. El no cumplimiento de estas condiciones, por parte de la propiedad, puede presuponer acoso inmobiliario muchas veces. **Todas estas condiciones se aplicarían también en los casos de alquiler de habitaciones o subarrendamientos incluyendo el derecho a cocina.**



El arrendador está obligado a realizar esa clase de obras, *sin derecho a elevar por ello la renta*, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad mencionadas para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario a tenor de lo dispuesto en los [artículos 1563](#) y [1564 del Código Civil](#) o bien por desgaste. Este suele ser uno de los puntos conflictivos por su interpretación en los aumentos de los recibos. La LAU cita cinco conceptos que no significan necesariamente aumentos del alquiler en los siguiente artículos del Capítulo 4:

- **artículo 19. Elevación renta por mejoras.** La realización por el arrendador de obras de mejora, transcurridos tres años de duración del contrato le dará derecho, salvo pacto en contrario, a elevar la renta anual en la cuantía que resulte de aplicar al capital invertido en la mejora, el tipo de interés legal del dinero en el momento de la terminación de las obras incrementado en tres puntos, sin que pueda exceder el aumento del veinte por ciento de la renta vigente en aquel momento. Para el

cálculo del capital invertido, deberán descontarse las subvenciones públicas obtenidas para la realización de la obra. [Más texto de este artículo](#) >>>

- **artículo 20. Gastos generales y servicios individuales.** Las partes podrán pactar que 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, sean a cargo del arrendatario. [Más texto de este artículo](#) >>>
- **artículo 21. Conservación vivienda.** El arrendador está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario a tenor de lo dispuesto en los artículos 1563 y 1564 del Código Civil. [Más texto de este artículo](#) >>>
- **artículo 22. Obras mejora.** El arrendatario estará obligado a soportar la realización por el arrendador de obras de mejora cuya ejecución no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento. [Más texto de este artículo](#) >>>
- **artículo 23. Obras del arrendatario.** 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. [Más texto de este artículo](#) >>>



Sentencias sobre cobros indebidos

- **AP Barcelona sec 13 544/2011 de 8 de noviembre:** abono gastos comunitarios derivados de reparación tuberías de gas, etc...
 - *si no existe prueba acerca del contenido del contrato de alquiler y en concreto de la existencia del pacto de ponerse a cargo del arrendatario las tasas, suministros y gastos de comunidad de propietarios*
 - *tampoco existe ningún acuerdo contractual por el que se pactara que los gastos generales serían a cargo del arrendatario, suministros como tampoco que se determinara el importe anual de dicho gasto a la fecha del contrato*
 - *por la AP Las Palmas sec 5, 258/2013 de 20 de junio....los gastos de comunidad de propietarios pueden ser asumidos por el arrendatario pero para ello es necesario que se pacte expresamente el importe anual de dichos gastos (art. 20 LAU)*
- **AP Las Palmas sec 5, 258/2013 de 20 de junio:** importante sentencia en segunda Instancia de Audiencia Provincial de Las Palmas:
 - "...El recurso de apelación ha de prosperar porque siendo cierto que los gastos de comunidad, que en principio corresponden al propietario de la vivienda, pueden ser asumidos por el arrendatario para ello es necesario que se pacte expresamente en forma escrita, tal y como figura en la estipulación novena del contrato de arrendamiento objeto de litigio, pero además es necesario que a la fecha del contrato se determine el importe anual de esos gastos (art. 20 LAU), y ello obedece a que para que sean obligatorios para el arrendatario éste debe conocer cuales son esos

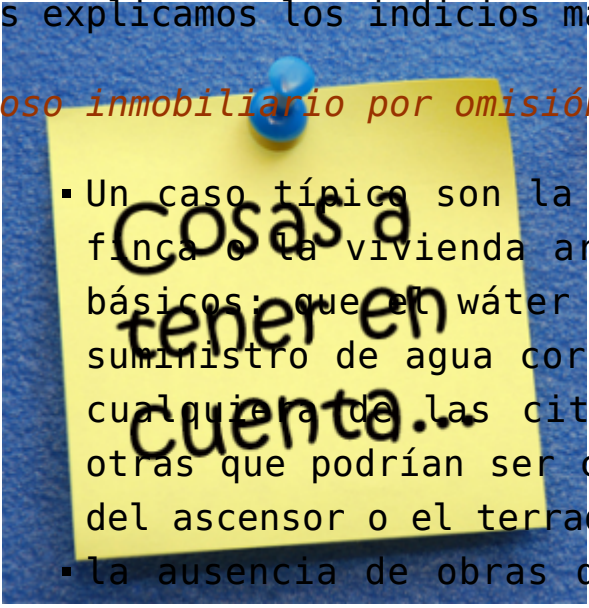
quiere, sea justo o injusto, será castigado con la pena de prisión de seis meses a tres años o con multa de 12 a 24 meses, según la gravedad de la coacción o de los medios empleados”. El tercer párrafo de este apartado dice: “También se impondrán las penas en su mitad superior cuando la coacción ejercida tuviera por objeto impedir el legítimo disfrute de la vivienda”.

- El art. 173.1 dice “El que infligiera a otra persona un trato degradante, menoscabando gravemente su integridad moral, será castigado con la pena de prisión de seis meses a dos años.”. El párrafo segundo de este apartado dice: “Se impondrá también la misma pena al que de forma reiterada lleve a cabo actos hostiles o humillantes que, sin llegar a constituir trato degradante, tengan por objeto impedir el legítimo disfrute de la vivienda.”.

Indicios de mobbing o acoso inmobiliario

Las acciones de acoso inmobiliario se producen por acción y omisión de la propiedad y son infinitas y hasta inverosímiles. Les explicamos los indicios más importantes:

Acoso inmobiliario por omisión del propietario.

- 
- Un caso típico son la ausencia de mantenimiento de la finca o la vivienda arrendada. Que no hayan servicios básicos: que el wáter no tenga agua o este cortado el suministro de agua corriente. Las manchas de humedad y cualquiera de las citadas en el apartado anterior u otras que podrían ser consideradas normales como el uso del ascensor o el terrado comunitario.
 - la ausencia de obras de rehabilitación y el contrario una sobredosis de obras.
 - ausencia de cobro de rentas o la dificultad en pagarlas, por ejemplo, pago en mano con desplazamiento. Ojo si hay un impago el propietario puede reclamar el desalojo. Esto es un indicio muy importante y este es el que esta incluido por ley.

Acoso inmobiliario por acción del propietario.

- Suelen ser las obras de rehabilitación del edificio a

veces de meses con continuadas molestias, cortes de agua, ruido, ascensor inhabilitado, martillos, cortes de agua o energía, etc. Si las obras de rehabilitación impiden vivir en el edificio el propietario tiene la obligación por ley de realojar al inquilino mientras duran las obras y a garantizar su retorno a la vivienda en las mismas condiciones quedando en ese tiempo el contrato de alquiler en suspenso.

- Una constante actividad en el tiempo de rehabilitación de pisos puede esconder una gran rehabilitación hecha a plazos
- El hecho de impedir que no se pueda acceder al ascensor sin llave que solo tienen algunos vecinos.
- que cambien los suministros por ejemplo de gas a electricidad (sin autorización del inquilino es delito)
- El incremento del alquiler sin obras o por conceptos no justificados ni documentados

Acoso inmobiliario por omisión de seguridad del edificio.

- edificios con pisos vacíos del mismo propietario que son ocupados por personas que crean molestias continuadas, peleas, drogas, etc. Las reclamaciones de los inquilinos que no pueden vivir tranquilos caen en saco roto y el propietario no denuncia las ocupaciones. Con el tiempo el deterioro del edificio es tal que los moradores legales desaparecen. Poco tiempo más tarde el edificio está en obras de rehabilitación para revenderlo. Un caso muy actual de acoso inmobiliario sofisticado.
- vaciamiento progresivo del edificio de moradores como resulta de una situación pésima de seguridad.
- cosas extrañas, como desaparición de buzones, de manera que si venden el piso ustedes tienen derecho al tanteo y retracto. Interés en que no reciban las notificaciones.
- si el edificio esta medio vacío se añade la desaparición de puertas o la rotura de llaves.
- que la puerta del edificio sea accesible sin medidas de

seguridad.

¿Qué se puede hacer?

Cuando usted tiene claro los indicios de mobbing lo puede denunciar en las *Oficinas de Vivienda de su distrito o ciudad*. Las administraciones sólo saben lo que ocurre cuando ustedes lo denuncian. Como las relaciones entre inquilino y propietario son bilaterales deben exigir el cumplimiento de su contrato de arrendamiento independientemente de lo que pagan. Si después de reclamar por teléfono o por escrito sus derechos la propiedad no se aviene a razones entonces mediante la certificación de sus gestiones delante del arrendador usted puede denunciarlo a Oficina de vivienda que ejercen de árbitros. Usted puede ir a las oficinas de vivienda de su ciudad o barrio y comunicar lo que ocurre para que intervengan. Generalmente un especialista, abogado, tratará el caso.

El Ayuntamiento de Barcelona tiene un convenio con el ministerio fiscal, hay un fiscal específico en acoso inmobiliario, para elaborar querellas que si el fiscal las acepta, las investiga la policía judicial y esta investigación ya suele tener efecto inmediato respecto de la conducta del casero o propietario.

Otra manera que puede actuar el Ayuntamiento es cuando no hay mantenimiento del edificio o la vivienda y la propiedad está obligando al inquilino a vivir por debajo de las condiciones de habitabilidad que antes se han citado. La Administración local puede imponer multas hasta de 90.000 euros. El Ayuntamiento puede hacer órdenes de rehabilitación y la administración tutela desde el primer momento el proceso por lo que al propietario le será difícil imponer incrementos de renta ilegales. Se ha conseguido aplicar rebajas a las sanciones por acuerdo entre las partes si el propietario se aviene a no repercutir las obras al inquilino.

La actuación de la administración local es muy importante pero

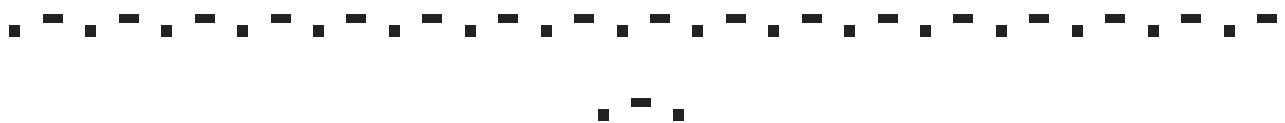
si en su municipio el Ayuntamiento pasa de todo es evidente que lo tiene más complicado si no hace una denuncia con un abogado pero antes use todos los mecanismos legales de la administración local o autonómica para evitar ir a pelo contra el propietario.

¿Qué NO le pueden hacer?

Aquí explicamos algunas cosas que no se pueden tolerar ni permitir:

- La ley de arrendamientos de 1964 permite repercutir las obras a los inquilinos con prórroga forzosa – renta antigua – sólo hasta el 50% del valor del recibo de alquiler. Usted no sólo paga la renta sino que muchas veces paga otros servicios como limpieza, escalera, IBI porqué así lo acordaron en el contrato o se lo impusieron. El incremento debe ser sólo sobre el concepto renta, no sobre el total del recibo. Varios incrementos puede ser indicio de acoso.
- Si la propiedad le descuenta esos servicios y las obras de escalera debe justificar con facturas el prorrateo y las facturas se las debería quedar usted porqué al final es quién pagará. Si se las queda el propietario podría usarlas para desgravar en el IRPF o en el impuesto de sociedades y sería incorrecto... porqué de hecho sin pagarlo lo estaría desgravando.
- Otro ejemplo: la rehabilitación del tejado, la fachada y la escalera... si hay un incremento del 50% en cada obra es indicio de acoso porque en realidad es una sola obra porque obedece a una unidad y no tres fases, es una obra en tres fases. Además eso lo hacen ahorrándose el realojo del inquilino que no vive de tanto ruido y trajín.
- El artículo 21 de la Ley de Arrendamientos Urbanos establece que el arrendador está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las

reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario a tenor de lo dispuesto en los artículos 1.563 y 1.564 del Código Civil. Aunque hay que decir que en esto hay sentencias para todos los gustos y contradictorias entre ellas.



Finalización del contrato de alquiler

La Ley de Arrendamientos Urbanos no exige que los contratos sean de 3 años... *la duración de un contrato es de libre negociación entre las partes*, o sea, pueden hacerse contratos indefinidos, de 10 años... lo que se quiera. Otra cosa es que los propietarios opten por el mínimo que son 3 años prorrogables uno más. A la finalización del contrato el propietario o casero debe avisar por escrito de su finalización un mes antes de la fecha prevista en el contrato. En caso de que no haya ninguna comunicación el contrato se prorroga automáticamente un año más como dice la ley. Normalmente esa prórroga tácita se incluye también en el contrato.

Una prórroga es eso... prórroga... no hay nuevo contrato ni variaciones en las condiciones. No es legal hacerlo. Cuando se finaliza un contrato el casero puede hacer una renovación para la cual ya tiene las manos libres para modificar las condiciones. También puede optar por no renovarle y que se vaya. Puede ser que las condiciones de renovación en las condiciones actuales del mercado libre sean totalmente

abusivas.

La casuística de la prórroga es esta:

1. *los contratos de renta antigua*, o sea, firmados antes del 9 de mayo del 1985 son indefinidos... por lo tanto no tienen ninguna finalización. Su extinción o subrogación a matrimonio o hijos están estipuladas en la Adicional Segunda de la LAU que tiene mucha miga por lo que recomendamos leer los pormenores, [puede consultarnos](#), de su aplicación en caso de duda:
 - *A partir de la entrada en vigor de esta ley, la subrogación a que se refiere el artículo 58 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, sólo podrá tener lugar a favor del cónyuge del arrendatario no separado legalmente o de hecho, o en su defecto, de los hijos que conviviesen con él durante los dos años anteriores a su fallecimiento; en defecto de los anteriores, se podrán subrogar los ascendientes del arrendatario que estuviesen a su cargo y conviviesen con él con tres años, como mínimo, de antelación a la fecha de su fallecimiento.*
 - >>> [leer y consultar toda la Disposición Transitoria Segunda de la LAU para contratos anteriores a 9 mayo de 1985](#)>>>
2. *los contratos de arrendamiento vigentes de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994*, que entró en vigor el 1 de e enero de 1995 tienen una vigencia de 5 años y 3 más de prórroga si el arrendador no avisa con una antelación de 1 mes que va a finalizar el contrato.
3. *contratos de arrendamiento posteriores a la entrada en vigor de la reforma de la LAU del PP en vigor a partir del 6 junio del 2013* tienen una duración de 3 y un año más de prórroga si el arrendador lo decide, o bien, no avisa con un mes de antelación de la finalización del contrato.

Si hay prórroga, bajo ninguna circunstancia en los casos 2 y 3 se pueden cambiar las condiciones.

En todos los casos, si continua pagando y el arrendatario acepta los pagos, se puede considerar que existe un nuevo contrato en las mismas condiciones. O sea, si llegada la fecha de finalización del contrato no hay aviso fehaciente y usted continua pagando y se acepta el pago (ingreso en cuenta, etc...), pasados 15 días se entiende que el arrendatario se queda por aquiescencia del arrendador y el contrato por *tácita reconducción crea uno nuevo en idénticas condiciones según artículo 1566 del Código Civil* -CC-. El nuevo contrato de arrendamiento con idénticas condiciones a las pactadas en el contrato originario no es, por tanto, prórroga del contrato anterior. El artículo 1581 del CC fija la duración del nuevo contrato según estipulaba el antiguo en cuanto a rentas.

+++ INFO:

▪ **Artículo 1566**

Si al terminar el contrato, permanece el arrendatario disfrutando quince días de la cosa arrendada con aquiescencia del arrendador, se entiende que hay tácita reconducción por el tiempo que establecen los artículos 1577 y 1581, a menos que haya precedido requerimiento.

▪ **Artículo 1581**

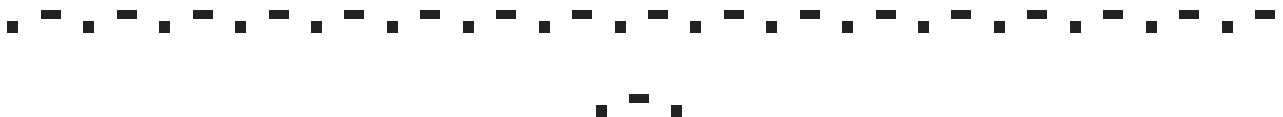
Si no se hubiese fijado plazo al arrendamiento, se entiende hecho por años cuando se ha fijado un alquiler anual, por meses cuando es mensual, por días cuando es diario. En todo caso cesa el arrendamiento, sin necesidad de requerimiento especial, cumplido el término.

No tengo prórroga ni renovación del contrato y no tengo donde ir.

¿qué puedo hacer?

Si usted ha sido informada fehacientemente con un documento escrito que su contrato ha finalizado y no tiene prórroga ni renovación la ley dice que debe marcharse de la vivienda y entregar las llaves. Antes de que ocurra eso, debería entrevistarse con la propiedad y averiguar las causas de la nueva situación e intentar reconducirla. Si no lo consigue y no tiene donde ir podría usar los servicios de su comunidad autónoma o Ayuntamiento para que medien en el conflicto u ofrezcan ayudas al propietario para continuar el contrato y evitar un lanzamiento o desahucio. Si después de todo no obtiene ninguna solución y opta por quedarse debería visitar esta otra página que le explica cómo defenderse judicialmente y las consecuencias económicas:

- Llegó el momento: [¿ Cómo salvar su piso de un desahucio?](#)
– actualizado 2017.
- [Ley de Arrendamientos urbanos vigente y actualizada. Ley de alquiler.](#)



Renovación del contrato con condiciones abusivas

Una renovación se produce después de la finalización del contrato anterior y la prórroga. En la actualidad es normal, tras la modificación del 2013 de la LAU por el PP, que las nuevas condiciones sean abusivas. Primero porque el mercado libre – 99% de la oferta- está en efervescencia como hemos explicado. Segundo porque el miserable 1% de vivienda pública no llega ni para pipas. Y finalmente porque los partidos del régimen del 78 han decantado legislativamente desde hace

décadas la balanza del lado de la propiedad.

Si usted es de los que le han dicho que le aumentan el nuevo contrato un 20, 30 o 40% el recibo de alquiler pues lo paga o monta una guerra con muchas que perder. ¿por qué le aumentan tanto? Pues porque tienen la sartén cogida por el mango, porqué pueden. ¿hay razones económicas que lo justifiquen? No, los salarios perdieron un 7% de poder adquisitivo el año 2016 y un 30% desde el inicio de la crisis el 2007.

¿Qué defendemos nosotros? El alquiler siempre ha sido una lucha histórica. Esa historia dice y los hechos lo demuestran que un alquiler no puede superar el 20% de la renta disponible del hogar. O el 30% si se incluyen los mínimos de los suministros (agua, luz, gas, teléfono, etc).

Eso es un alquiler justo: PAGAR SEGÚN SU RENTA.

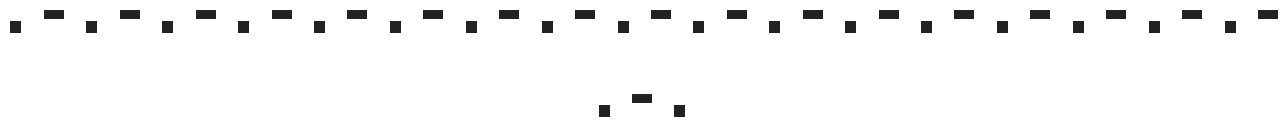
Eso es lo que hace la administración catalana y de la ciudad de Barcelona en su exiguo parque de vivienda pública. Así es como en Catalunya se calculan las ayudas al alquiler que no pueden superar esos límites.

¿Qué puede hacer si las nuevas condiciones son abusivas?

- marcharse a otro lugar con todo lo que implica una mudanza en cuanto a costes y problemas de organización para un hogar.
- intentar una negociación económica por las buenas, una rebaja de la renta, en el nuevo contrato. En el caso catalán hay un índice de la Generalitat que refleja los precios medios de cada localidad o barrio. No es de obligado cumplimiento. **Eso no es nuestro alquiler justo.** Pero es eso: su mercado, sus leyes y usted busca razones para que el alquiler no se lleve el 50, 60 o 70% de su salario. En Barcelona, las oficinas de vivienda también median como administración en esos conflictos para buscar una solución y evitar tener un nuevo ciudadano viviendo bajo un puente. Eei!!! la principal

responsabilidad es de Madrid no de su ayuntamiento.

- si todo eso no sirve de nada delante del casero, API o inmobiliaria, entonces o se va o planta cara. ¿Cómo? Consigne el alquiler que usted cree digno en un depósito notarial y no se vaya del domicilio. Pasado el período del contrato su estancia será ilegal aunque justificada socialmente. Únase a nosotros o a una entidad que defienda los inquilinos. Hay miles como usted. Tanto si tiene depósito notarial cómo simplemente no paga porqué no puede consignarlo, la propiedad iniciará el proceso judicial de desalojo como si fuera un ocupa por necesidad o un inquilino moroso, aunque no lo sea. Por si acaso mírese esta entrada: [Llegó el momento: ¿Cómo salvar su piso de un desahucio?](#) – actualizado 2018



El propietario quiere mi piso para vivir ¿Cómo me defendiendo?

Con la última modificación del PP del 2013... lo tiene muy crudo. Veamos los casos:

- contrato anterior a Ley 4/2013, de 4-06-2013 ([BOE](#) de 5/06/13). Si firmó el contrato anteriormente a la entrada en vigor de esta ley su contrato es de 5 años y el arrendador solo podrá recuperar su vivienda para el supuesto que en el contrato se haya hecho constar expresamente la necesidad para el arrendador de ocupar la vivienda arrendada antes del transcurso de cinco años para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia

firme de divorcio o nulidad matrimonial (art 9.3 LAU 1994). Debería demostrar fehacientemente que esa necesidad existe.

Usted puede reclamar la devolución de la vivienda y los gastos de sus mudanzas al propietario, en lo demás, las condiciones contractuales existentes al tiempo de la extinción, con indemnización de los gastos que el desalojo de la vivienda le hubiera supuesto hasta el momento de la reocupación, o una mensualidad por cada año que quedara por cumplir hasta completar tres, salvo que la ocupación no hubiera tenido lugar por causa de fuerza mayor.

- contratos posteriores a
- a Ley 4/2013, de 4-06-2013 ([BOE](#) de 5/06/13) – Capítulo 2 art.3. *No procederá la prórroga obligatoria del contrato si, una vez transcurrido el primer año de duración del mismo, el arrendador comunica al arrendatario que tiene necesidad de la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial. La referida comunicación deberá realizarse al arrendatario al menos con dos meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar y el arrendatario estará obligado a entregar la finca arrendada en dicho plazo si las partes no llegan a un acuerdo distinto.*

Si transcurridos tres meses a contar de la extinción del contrato o, en su caso, del efectivo desalojo de la vivienda, no hubieran procedido el arrendador o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial a ocupar ésta por sí, según los casos, el arrendatario podrá optar, en el plazo de treinta días, entre ser repuesto en el uso y disfrute de la vivienda arrendada por un nuevo período de hasta tres años, respetando, en

lo demás, las condiciones contractuales existentes al tiempo de la extinción, con indemnización de los gastos que el desalojo de la vivienda le hubiera supuesto hasta el momento de la reocupación, o una mensualidad por cada año que quedara por cumplir hasta completar tres, salvo que la ocupación no hubiera tenido lugar por causa de fuerza mayor.

.....
..

salva torres

.....
..

reseñas

- (1).- Idealista, [El español ha perdido un 25% de su salario real desde 2007, mientras el alemán ha ganado un 5%](#).
- (2).- El Mundo, [Terremoto en los precios del alquiler](#).
- (3).- Derecho constitucional, [Derecho a la inviolabilidad del domicilio](#).

..... +++ INFORMACIÓN

Contratos de arrendamiento anteriores a 9/5/85

Disposición Transitoria Segunda de la LAU

- 1. A) Régimen normativo aplicable.
- 2. Los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados antes del 9 de mayo de 1985 que subsistan en la fecha de

entrada en vigor de la presente ley, continuarán rigiéndose por las normas relativas al contrato de inquilinato del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, salvo las modificaciones contenidas en los apartados siguientes de esta disposición transitoria.

3. Será aplicable a estos contratos lo dispuesto en los artículos 12, 15 y 24 de la presente ley.
4. Dejará de ser aplicable lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 24 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964.

No procederán los derechos de tanteo y retracto, regulados en el capítulo VI del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, en los casos de adjudicación de vivienda por consecuencia de división de cosa común cuando los contratos de arrendamiento hayan sido otorgados con posterioridad a la constitución de la comunidad sobre la cosa, ni tampoco en los casos de división y adjudicación de cosa común adquirida por herencia o legado.

1. B) Extinción y subrogación.
2. A partir de la entrada en vigor de esta ley, la subrogación a que se refiere el artículo 58 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, sólo podrá tener lugar a favor del cónyuge del arrendatario no separado legalmente o de hecho, o en su defecto, de los hijos que conviviesen con él durante los dos años anteriores a su fallecimiento; en defecto de los anteriores, se podrán subrogar los ascendientes del arrendatario que estuviesen a su cargo y conviviesen con él con tres años, como mínimo, de antelación a la fecha de su fallecimiento.

El contrato se extinguirá al fallecimiento del subrogado, salvo que lo fuera un hijo del arrendatario no afectado por una minusvalía igual o superior al 65 por 100, en cuyo caso se extinguirá a los dos años o en la fecha en que el subrogado

cumpla veinticinco años, si ésta fuese posterior.

No obstante, si el subrogado fuese el cónyuge y al tiempo de su fallecimiento hubiese hijos del arrendatario que conviviesen con aquél, podrá haber una ulterior subrogación. En este caso, el contrato quedará extinguido a los dos años o cuando el hijo alcance la edad de veinticinco años si esta fecha es posterior, o por su fallecimiento si está afectado por la minusvalía mencionada en el párrafo anterior.

5. Al fallecimiento de la persona que, a tenor de lo dispuesto en los artículos 24.1 y 58 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, se hubiese subrogado en la posición del inquilino antes de la entrada en vigor de la presente ley, sólo se podrá subrogar su cónyuge no separado legalmente o de hecho y, en su defecto, los hijos del arrendatario que habitasen en la vivienda arrendada y hubiesen convivido con él durante los dos años anteriores a su fallecimiento.

El contrato se extinguirá al fallecimiento del subrogado, salvo que lo fuera un hijo del arrendatario no afectado por una minusvalía igual o superior al 65 por 100, en cuyo caso se extinguirá a los dos años o cuando el hijo alcance la edad de veinticinco años si esta fecha es posterior.

No se autorizan ulteriores subrogaciones.

6. Al fallecimiento de la persona que de acuerdo con el artículo 59 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 ocupase la vivienda por segunda subrogación no se autorizan ulteriores subrogaciones.
7. Los derechos reconocidos en los apartados 4 y 5 de esta disposición al cónyuge del arrendatario, serán también de aplicación respecto de 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.

8. Durante los diez años siguientes a la entrada en vigor de la ley, si la subrogación prevista en los apartados 4 y 5 anteriores se hubiera producido a favor de hijos mayores de sesenta y cinco años o que fueren perceptores de prestaciones públicas por jubilación o invalidez permanente en grado de incapacidad permanente absoluta o gran invalidez el contrato se extinguirá por el fallecimiento del hijo subrogado.
9. Corresponde a las personas que ejerciten la subrogación contemplada en los apartados 4, 5 y 7 de esta disposición probar la condición de convivencia con el arrendatario fallecido que para cada supuesto proceda.

La condición de convivencia con el arrendatario fallecido deberá ser habitual y darse necesariamente en la vivienda arrendada.

Serán de aplicación a la subrogación por causa de muerte regulada en los apartados 4 a 7 anteriores, las disposiciones sobre procedimiento y orden de prelación establecidas en el artículo 16 de la presente ley.

En ningún caso los beneficiarios de una subrogación podrán renunciarla a favor de otro de distinto grado de prelación.

1. C) Otros derechos del arrendador.
2. Para las anualidades del contrato que se inicien a partir de la entrada en vigor de esta ley, el arrendador tendrá los siguientes derechos:

10.1 En el Impuesto sobre el Patrimonio, el valor del inmueble arrendado se determinará por capitalización al 4 por 100 de la renta devengada, siempre que el resultado sea inferior al que resultaría de la aplicación de las reglas de valoración de

bienes inmuebles previstas en la Ley del Impuesto sobre el Patrimonio.

10.2 Podrá exigir del arrendatario el total importe de la cuota del Impuesto sobre Bienes Inmuebles que corresponda al inmueble arrendado.

Cuando la cuota no estuviese individualizada se dividirá en proporción a la superficie de cada vivienda.

10.3 Podrá repercutir en el arrendatario el importe de las obras de reparación necesarias para mantener la vivienda en estado de servir para el uso convenido, en los términos resultantes del artículo 108 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 o de acuerdo con las reglas siguientes:

1. Que la reparación haya sido solicitada por el arrendatario o acordada por resolución judicial o administrativa firme.

En caso de ser varios los arrendatarios afectados, la solicitud deberá haberse efectuado por la mayoría de los arrendatarios afectados o, en su caso, por arrendatarios que representen la mayoría de las cuotas de participación correspondientes a los pisos afectados.

2. Del capital invertido en los gastos realizados, se deducirán los auxilios o ayudas públicas percibidos por el propietario.
3. Al capital invertido se le sumará el importe del interés legal del dinero correspondiente a dicho capital calculado para un período de cinco años.
4. El arrendatario abonará anualmente un importe equivalente al 10 por 100 de la cantidad referida en la regla anterior, hasta su completo pago.

En el caso de ser varios los arrendatarios afectados, la cantidad referida en la regla anterior se repartirá entre

éstos de acuerdo con los criterios establecidos en el apartado 2 del artículo 19 de la presente ley.

5. La cantidad anual pagada por el arrendatario no podrá superar la menor de las dos cantidades siguientes: cinco veces su renta vigente más las cantidades asimiladas a la misma o el importe del salario mínimo interprofesional, ambas consideradas en su cómputo anual.

10.4 Si el arrendador hubiera optado por realizar la repercusión con arreglo a lo dispuesto en el artículo 108 antes citado, la repercusión se hará de forma proporcional a la superficie de la finca afectada.

10.5 Podrá repercutir en el arrendatario el importe del coste de los servicios y suministros que se produzcan a partir de la entrada en vigor de la ley.

Se exceptúa el supuesto en que por pacto expreso entre las partes todos estos gastos sean por cuenta del arrendador.

1. D) Actualización de la renta.
2. La renta del contrato podrá ser actualizada a instancia del arrendador previo requerimiento fehaciente al arrendatario.

Este requerimiento podrá ser realizado en la fecha en que, a partir de la entrada en vigor de la ley, se cumpla una anualidad de vigencia del contrato.

Efectuado dicho requerimiento, en cada uno de los años en que aplique esta actualización, el arrendador deberá notificar al arrendatario el importe de la actualización, acompañando certificación del Instituto Nacional de Estadística expresiva de los índices determinantes de la cantidad notificada.

La actualización se desarrollará de acuerdo con las siguientes reglas:

1. La renta pactada inicialmente en el contrato que dio origen al arrendamiento deberá mantener, durante cada una de las anualidades en que se desarrolle la actualización, con la renta actualizada, la misma proporción que el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo o que el Índice General Nacional o Índice General Urbano del Sistema de Índices de Costes de la Vida del mes anterior a la fecha del contrato con respecto al Índice correspondiente al mes anterior a la fecha de actualización.

En los arrendamientos de viviendas comprendidos en el artículo 6.2 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 celebrados con anterioridad al 12 de mayo de 1956, se tomará como renta inicial la revalorizada a que se refiere el artículo 96.10 del citado texto refundido, háyase o no exigido en su día por el arrendador; y como índice correspondiente a la fecha del contrato, el del mes de junio de 1964.

En los arrendamientos de viviendas no comprendidas en el artículo 6.2, del citado texto refundido celebrados antes del 12 de mayo de 1956 se tomará como renta inicial, la que se viniera percibiendo en el mes de julio de 1954, y como índice correspondiente a la fecha del contrato el mes de marzo de 1954.

2. De la renta actualizada que corresponda a cada período anual calculada con arreglo a lo dispuesto en la regla anterior o en la regla 5., sólo será exigible al arrendatario el porcentaje que resulta de lo dispuesto en las reglas siguientes siempre que este importe sea mayor que la renta que viniera pagando el arrendatario en ese momento incrementada en las cantidades asimiladas a la renta.

En el supuesto de que al aplicar la tabla de porcentajes que corresponda resultase que la renta que estuviera pagando en ese momento fuera superior a la cantidad que corresponda en

aplicación de tales tablas, se pasaría a aplicar el porcentaje inmediatamente superior, o en su caso el siguiente o siguientes que correspondan, hasta que la cantidad exigible de la renta actualizada sea superior a la que se estuviera pagando.

3. La renta actualizada absorberá las cantidades asimiladas a la renta desde la primera anualidad de la revisión.

Se consideran cantidades asimiladas a la renta a estos exclusivos efectos, la repercusión al arrendatario del aumento de coste de los servicios y suministros a que se refiere el artículo 102 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos y la repercusión del coste de las obras a que se refiere el artículo 107 del citado texto legal.

4. A partir del año en que se alcance el cien por cien de actualización, la renta que corresponda pagar podrá ser actualizada por el arrendador o por el arrendatario conforme a la variación porcentual experimentada en los doce meses anteriores por el Índice General del Sistema de Índices de Precios de Consumo, salvo cuando el contrato contuviera expreso otro sistema de actualización, en cuyo caso será éste de aplicación.
5. Cuando la renta actualizada calculada de acuerdo con lo dispuesto en la regla la sea superior a la que resulte de aplicar lo dispuesto en el párrafo siguiente, se tomará como renta revisada esta última.

La renta a estos efectos se determinará aplicando sobre el valor catastral de la finca arrendada vigente en 1994, los siguientes porcentajes:

- El 12 por 100, cuando el valor catastral derivara de una revisión que hubiera surtido efectos con posterioridad a 1989.
- El 24 por 100 para el resto de los supuestos.

Para fincas situadas en el País Vasco se aplicará sobre el

valor catastral el porcentaje del 24 por 100; para fincas situadas en Navarra se aplicará sobre el valor catastral el porcentaje del 12 por 100.

6. El inquilino podrá oponerse a la actualización de renta comunicándose fehacientemente al arrendador en el plazo de los treinta días naturales siguientes a la recepción del requerimiento de éste, en cuyo caso la renta que viniera abonando el inquilino hasta ese momento, incrementada con las cantidades asimiladas a ella, sólo podrá actualizarse anualmente con la variación experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo en los doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización.

Los contratos de arrendamiento respecto de los que el inquilino ejercite la opción a que se refiere esta regla quedarán extinguidos en un plazo de ocho años, aun cuando se produzca una subrogación, contándose dicho plazo a partir de la fecha del requerimiento fehaciente del arrendador.

7. No procederá la actualización de renta prevista en este apartado cuando la suma de los ingresos totales que perciba el arrendatario y las personas que con él convivan habitualmente en la vivienda arrendada, no excedan de los límites siguientes:

Número de personas que convivan en la vivienda.	Límite en número de veces el salario mínimo interprofesional.
1 ó 2	2,5
3 ó 4	3
Más de 4	3,5

Los ingresos a considerar serán la totalidad de los obtenidos durante el ejercicio impositivo anterior a aquel en que se promueva por el arrendador la actualización de la renta.

En defecto de acreditación por el arrendatario de los ingresos percibidos por el conjunto de las personas que convivan en la vivienda arrendada, se presumirá que procede la actualización pretendida.

8. En los supuestos en que no proceda la actualización, la renta que viniese abonando el inquilino, incrementada en las cantidades asimiladas a ella, podrá actualizarse anualmente a tenor de la variación experimentada por el Índice General de Precios al Consumo en los doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización.
9. La actualización de renta cuando proceda, se realizará en los plazos siguientes:
10. a) En diez años, cuando la suma de los ingresos totales percibidos por el arrendatario y las personas que con él convivan habitualmente en la vivienda arrendada no exceda de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional.

En este caso, los porcentajes exigibles de la renta actualizada serán los siguientes:

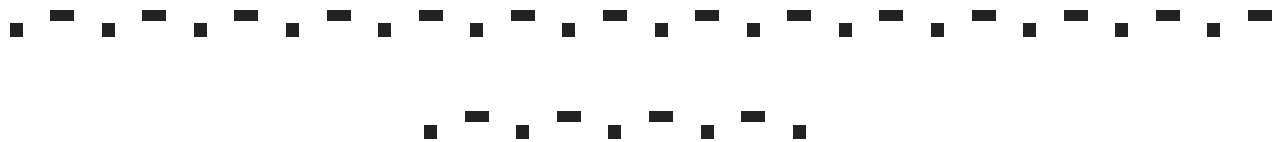
Periodo anual de actualización a partir de la entrada en vigor de la ley.	Porcentaje exigible de la renta actualizada.
1º	10%
2º	20%
3º	30%
4º	40%
5º	50%
6º	60%
7º	70%
8º	80%

9º	90%
10º	100%

1. b) En cinco años, cuando la indicada suma sea igual o superior a 5,5 veces el salario mínimo interprofesional.

En este caso, los porcentajes exigibles de la renta actualizada serán el doble de los indicados en la letra a) anterior.

10. Lo dispuesto en el presente apartado sustituirá a lo dispuesto para los arrendamientos de vivienda en los números 1 y 4 del artículo 100 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964.



Sentencia: AP Las Palmas sec 5, 258/2013 de 20 de junio

- **Orden:** Civil
- **Fecha:** 20 de Junio de 2013
- **Tribunal:** AP – Las Palmas
- **Núm. Sentencia:** 258/2013
- **Núm. Recurso:** 792/2012
- **Núm. Cendoj:** 35016370052013100257

Encabezamiento

SENTENCIA

Iltmos. Sres.-

PRESIDENTE: Don Víctor Caba Villarejo

MAGISTRADOS: Don Carlos Augusto García Van Isschot

Don Víctor Manuel Martín Calvo

En la Ciudad de Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de Junio de 2013;

VISTAS por la Sección 5ª de esta Audiencia Provincial las actuaciones de que dimana el presente rollo en virtud del recurso de apelación interpuesto contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 13 de Las Palmas de GC en los autos referenciados seguidos a instancia de don Luis Francisco , que actúa en nombre y representación de doña Celsa , parte apelada, representada en esta alzada por el Procurador don Juan Francisco Brissón Santana y dirigida por el Letrado don Mario Lisea Rodríguez contra doña Felicidad , parte apelante, representada en esta alzada por la Procuradora doña Petra Ramos Pérez y asistida por la Letrada doña María del Carmen Sarmiento Rodríguez, siendo ponente el Sr. Magistrado Don Víctor Caba Villarejo, quien expresa el parecer de la Sala.

Antecedentes

PRIMERO.- Por el Juzgado de Primera Instancia No. 13 Las Palmas de GC se dictó sentencia en los referidos autos cuya parte dispositiva literalmente establece: 'Que en el Juicio Verbal seguido ante este Juzgado con el Nº 1517/2009 promovido a instancia de Luis Francisco , representado en las actuaciones por el Procurador de los Tribunales Sr. Brissón Santana y asistido por el Letrado Sr. Lisea Rodríguez, contra Felicidad , representado por la Procuradora de los Tribunales Sra. Ramos Pérez y asistido por la Letrada Sra. Sarmiento Rodríguez, debo estimar parcialmente la pretensión ejercida y,

por tanto, debo declarar y declaro la extinción del contrato de arrendamiento concertado entre ' Luis Francisco y Felicidad sobre el inmueble sito en CALLE000 N° NUM000 – NUM001 de esta ciudad de Las Palmas de Gran Canaria, habiendo lugar al desahucio y condenando a Felicidad a desalojar el inmueble antes del 20 de junio de 2012, bajo apercibimiento de lanzamiento, ya adelantado dicha posibilidad de lanzamiento en el originario Auto de la admisión a trámite y suspendido por las vicisitudes de los presentes autos, para lo cual sirva la presente resolución de oficio a la fuerza pública y a cerrajero por si su asistencia fuese necesaria.

Por otra parte, debo condenar y condeno a Felicidad a pagar a la actora la cantidad de 2.120 euros por principal adeudado. Asimismo debo condenar y condeno a la demandado al pago de las rentas y cuotas de comunidad que se devenguen hasta la total recuperación por la demandante del inmueble que venía siendo objeto del contrato ya resuelto, todo ello con la expresa imposición de los intereses legales desde la interposición de la demanda tanto por rentas devengadas y no satisfechas durante el contrato de arrendamiento como las que finalmente se produzcan hasta la entrega de la finca.

Por último, no ha lugar a la condena en costas, debiendo cada parte abonar las propias y las comunes por mitad según por las razones contenidas en el en el Fundamento Quinto de la presente'.

SEGUNDO.- La referida sentencia de fecha 23 de mayo 2012 se recurrió en apelación por la parte demandada, interponiéndose tras su anuncio el correspondiente recurso de apelación con base a los hechos y fundamentos que son de ver en el mismo. Tramitado el recurso en la forma dispuesta en el art. [461](#) de la [Ley de Enjuiciamiento Civil](#) se elevaron las actuaciones a esta Sala, donde se formó rollo de apelación.

TERCERO.- En la tramitación del presente recurso se han observado las prescripciones legales.

Fundamentos

PRIMERO.- El recurso de apelación ha de prosperar porque siendo cierto que los gastos de comunidad, que en principio corresponden al propietario de la vivienda, pueden ser asumidos por el arrendatario para ello es necesario que se pacte expresamente en forma escrita, tal y como figura en la estipulación novena del contrato de arrendamiento objeto de litigio, pero además es necesario que a la fecha del contrato se determine el importe anual de esos gastos (art. [20 LAU](#)), y ello obedece a que para que sean obligatorios para el arrendatario éste debe conocer cuales son esos gastos que asume y aceptarlos a la hora de suscribir el arrendamiento pero tal exigencia, de previa determinación de su importe anual al tiempo de la suscripción del contrato de arrendamiento, no puede tener un alcance tan absoluto que impida que su pago sea asumido por el arrendatario cuando conoce su importe de inicio y los paga, sin embargo, en el caso de autos la arrendataria y aquí apelante doña Felicidad negó haber pagado gastos de comunidad en ningún momento por no estar obligada a ello pese al tenor literal del contrato locativo, en todo caso dejado sin efecto ex post en este punto.

En cambio la parte arrendadora apelada alegó en su demanda que la arrendataria abonó tales gastos de comunidad desde el inicio de la relación arrendaticia pero que dejó de abonarlos desde el año 2008 en adelante, pero no prueba su afirmación, esto es que la recurrente hubiera pagado tales gastos de comunidad hasta ese momento, siendo que no puede probarse un hecho negativo cual es el no pago de los gastos comunes. La carga de la prueba de tal hecho (art.217 [LEC](#)), de su pago, corresponde a quien lo afirma, a la arrendadora, no a quien lo

niega, pues es claro que de haberse abonado en alguna ocasión constaría algún recibo o ingreso bancario efectuado por la recurrente.

De otro lado no consta requerimiento o reclamación extrajudicial alguna, de la arrendadora a la arrendataria, reclamando el pago de los gastos de comunidad. Además el secretario de la comunidad de propietarios certificó que la arrendadora domicilió el pago de las cuotas comunitarias en su c/c bancaria desde agosto de 2005, esto es en fecha posterior a la celebración del contrato de arrendamiento celebrado con la apelante. La propia arrendadora comunicó (doc. 2 de la demanda) a la arrendataria que el pago del importe de las rentas debía hacerlo en la c/c que indicaba, distinta de la anterior, a la vez que hacía indicaciones sobre el pago de los suministros de agua y luz pero nada dijo sobre el pago de gastos de comunidad.

Por último aunque el documento nº 4 aportado por la demandada y aquí apelante en la vista oral fue impugnado por la parte actora y no fue objeto de la prueba pericial caligráfica, sin embargo su contenido, reconociendo la arrendadora que desde agosto de 2005 había dejado sin efecto la obligación de la arrendataria de pago de gastos comunes contenida en la estipulación novena del contrato de arrendamiento, que puede ser averado por cualquier medio probatorio, resulta coherente con la indicación de la Comunidad de Propietarios de que la arrendadora tiene domiciliado el pago de la comunidad desde agosto de 2005 en la c/c que les indicó aquella y con la ausencia de prueba alguna de que la arrendataria hubiera abonado en alguna ocasión tales gastos. De todo lo cual resulta no probado que la arrendataria asumiera el pago de los gastos de comunidad.

Así las cosas habiendo considerado el juez a quo que al tiempo de la interposición de la demanda de desahucio no se adeudaba ninguna mensualidad de renta, lo cual no ha sido impugnado en esta alzada por la parte arrendadora, y circunscribiéndose los

incumplimientos contractuales imputados a la parte arrendataria al pago de los gastos de comunidad la estimación del recurso de apelación comporta la íntegra desestimación de la demanda, absolviendo a la demandada de sus pedimentos con expresa condena a la parte demandante al pago de las costas procesales de la primera instancia (art. [394 LEC](#)).

SEGUNDO.- No procede hacer pronunciamiento condenatorio alguno en cuanto al pago de las costas de esta alzada (art. [398 LEC](#)).

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación;

Fallo

Que debemos estimar y estimamos el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de doña Felicidad contra la sentencia dictada por el Juzgado de 1ª Instancia nº 13 de Las Palmas de GC de fecha 23 de mayo de 2012 , en los autos de Juicio Verbal nº 1517/2009, y en su lugar desestimamos la demanda interpuesta por don Luis Francisco , en nombre y representación de doña Celsa , contra doña Felicidad absolviendo a la demandada de las pretensiones deducidas contra ella con imposición a la actora de las costas procesales de la primera instancia y sin que proceda hacer condena alguna respecto al pago de las costas procesales de esta alzada.

Llévese certificación de la presente resolución al rollo de esta Sala y notifíquese a las partes, y con certificación de la misma, devuélvanse los autos al Juzgado de Procedencia para su ejecución y cumplimiento.

Así por esta nuestra Sentencia, definitivamente juzgando, lo pronunciamos mandamos y firmamos.-