

## El alquiler de vivienda

Si el inquilino decide soportar las obras, tendrá derecho a una reducción de la renta en proporción a la parte de la vivienda que no pueda utilizar como consecuencia de las mismas, así como a una indemnización por los gastos que las obras le obliguen a realizar.

En ningún momento podrá el arrendatario realizar sin el consentimiento del arrendador (expresado por escrito), obras que modifiquen la configuración de la vivienda o de los accesorios, o provoquen una disminución de la estabilidad o seguridad en la misma. En ambos casos el propietario podrá exigir que el inquilino reponga la vivienda a su estado original.

Finalmente el arrendatario, previa notificación por escrito al arrendador, podrá realizar en la vivienda aquellas obras que sean necesarias para adecuar la misma a su propia condición de minusválido o a la de su cónyuge, pareja de hecho, o familiares que convivan con él. Cuando finalice el contrato, si lo exige el arrendador, deberá reponer la vivienda a su estado inicial. La situación y grado de minusvalía deben ser certificados por el Organismo o Administración pública competente.

La realización de obras de mejora por el propietario, una vez transcurridos los 5 años de vigencia del contrato, darán derecho al mismo a incrementar la renta, salvo que las partes hayan pactado lo contrario. El incremento no podrá superar el 20 % de la renta vigente.

### DERECHO DE DESISTIMIENTO POR PARTE DEL ARRENDATARIO

En contratos de duración pactada superior a cinco años el arrendatario podrá desistir cuando el contrato hubiera durado al menos cinco años y haya dado un preaviso con dos meses de antelación al arrendador.

En contratos de duración de hasta cinco años la LAU no menciona nada pero el Código Civil establece que el incumplimiento de lo pactado dará lugar a que el arrendador pueda instar su cumplimiento o resolver el contrato con indemnización de daños y perjuicios.

En este sentido, es habitual pactar en el contrato de arrendamiento una indemnización para el caso de desistimiento por parte del arrendatario.

Aún cuando el arrendatario manifieste su voluntad de no renovar el contrato o de desistir de él, o cuando abandone la vivienda sin manifestar su voluntad, el cónyuge que conviviera con él o la persona que conviva con análoga relación de afectividad en ese momento, podrá continuar con el arrendamiento notificándolo al arrendador.

Si existen obras de conservación u obras que hacen inhabitable la vivienda el inquilino puede también optar por desistir del contrato.

### VENTA DE LA VIVIENDA ALQUILADA: LOS DERECHOS DEL ARRENDATARIO O INQUILINO

Si el arrendador o propietario de una vivienda alquilada desea venderla, está obligado legalmente a ofrecérsela en venta, en primer lugar, al arrendatario o inquilino, indicándole el precio y el resto de las condiciones.

El inquilino, por su parte, dispondrá sobre la misma de un derecho de adquisición preferente o de 'tanteo' y contará con un plazo de 30 días para optar por la compra.

Si el propietario no hace el ofrecimiento de la vivienda al arrendatario, vende la vivienda por un precio inferior al comunicado, o incumple cualquiera de los requisitos, el inquilino podrá impugnar la venta y adquirir la vivienda en las mismas condiciones en las que el propietario la transmitió al tercero; a este derecho se le denomina derecho de 'retracto' y el inquilino podrá ejercitarlo en un plazo de 30 días desde que se le notifique la venta de la vivienda.

El pacto por el cual el inquilino renuncia a los derechos de tanteo y retracto será válido en aquellos casos en los que el contrato de arrendamiento se haya celebrado por una duración superior a 5 años.

El inquilino no dispondrá de los derechos de tanteo y retracto cuando la vivienda arrendada se venda de forma conjunta con las restantes viviendas o locales que formen parte de un mismo inmueble, ni tampoco cuando los distintos propietarios de un inmueble vendan a un mismo comprador la totalidad de los pisos y locales que componen el mismo.

Por su parte, la persona que compra una vivienda que se encuentra arrendada, adquiere igualmente los mismos derechos y obligaciones que tenía el vendedor, por lo que está obligada a respetar las condiciones del contrato de arrendamiento hasta que éste alcance los 5 años de duración; después podrá optar por su extinción.

### INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES. LA EXTINCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Una de las primeras causas de extinción del contrato de arrendamiento es el transcurso del tiempo por el que se celebró.

Cabe destacar al respecto que, aunque las partes pueden acordar libremente su duración, si se pactó por un tiempo inferior a 5 años, el inquilino tiene derecho a continuar en la vivienda hasta agotar este término, si lo desea, sin que el propietario pueda oponerse. Una vez cumplido este periodo, podrá comunicarle al inquilino su intención de no prorrogar el contrato.