

## ANEXO

### PREGUNTAS MÁS FRECUENTES EN MATERIA DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

1. ¿Puede el arrendador unilateralmente dar por terminado el contrato el segundo del mismo?.

**NO**, la Ley establece un plazo mínimo de duración que es de **CINCO AÑOS**. En caso de que se pacte una duración inferior, el arrendador viene obligado a prórrogas forzosas hasta ese plazo de cinco años, a no ser que el arrendatario renuncie a ese beneficio.

2. ¿Puede el arrendatario subarrendar todo o parte del piso arrendado?

**NO**, en el caso del total, y en el del parcial es necesario el consentimiento del arrendador, que tiene que ser por escrito.

3. ¿Puedo dar por terminado el arrendatario el contrato cuando quiera?

En términos generales **SI**, siempre que preavise con el tiempo que se haya pactado, y en su defecto con los dos meses de antelación que dice la Ley. Las partes podrán pactar las posibles compensaciones indemnizatorias en caso de desistimiento.

4. ¿Si hubiera fallecido el arrendatario, puede seguir la esposa habitando la vivienda?

**SI**, siempre que al tiempo del fallecimiento viviera con el.

5. ¿Cuándo y en que proporción puede actualizarse la renta?

En los cinco primeros años de contrato se actualizará la renta cada año de vigencia, aplicando a la misma la variación porcentual del IPC de los doce meses inmediatamente anteriores. A partir del sexto año, se regirá por lo dispuesto entre las partes, o bien se seguirá con el sistema anterior.

Para que le puedan exigir la renta actualizada es necesario que se notifique la subida, siendo suficiente una nota en el recibo de la mensualidad.

6. ¿El arrendador puede obligar al arrendatario a pagar impuestos y gastos generales de la finca?

Si se ha pactado en el contrato de esa forma si.

7. ¿Puede el arrendatario hacer obras de mejora en la finca sin el consentimiento del arrendador?

**NO**, si no recibe autorización por escrito del arrendador. Si se tratara de adaptar la finca a una minusvalía del arrendador si podrá hacer esas obras previa autorización, pero al término del contrato deberá reponer las cosas a su estado original.

8. ¿Puede exigirse al arrendador la realización de obras de conservación de la vivienda?

**SI**, así como el arrendatario tiene la obligación de poner en conocimiento del arrendador la necesidad de la realización de las mismas. La realización de esas obras no dará derecho a elevar la renta.

9. Si el arrendador quiere vender la casa, ¿puede el arrendatario comprarla?

**SI**, disponiendo de lo que se denomina derecho de adquisición preferente, en los términos previstos en el art. 25 de la LAU.

10. ¿Es obligatoria la prestación de fianza?

De acuerdo con lo dispuesto en la LAU, art 36 SI.

---

*Si tiene cualquier duda sobre arrendamientos, puede ponerse en contacto con el autor de este informe, sin que por ello medie ningún tipo de compromiso, en el correo indicado: [marcosgarcia\\_76@yahoo.es](mailto:marcosgarcia_76@yahoo.es)*