

El arrendamiento de viviendas suntuarias o de lujo

La **Ley de Arrendamientos Urbanos** tiene una regulación diferente para aquellas viviendas que se consideran suntuarias o de lujo; ya que desde siempre el legislador le ha otorgado un tratamiento arrendaticio diferente al protector del arrendatario normal.

La definición de este tipo de arrendamiento viene establecido y regulado en el **artículo 4.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos**.

“2. Respetando lo establecido en el apartado anterior, los arrendamientos de vivienda se regirán por los pactos, cláusulas y condiciones determinados por la voluntad de las partes, en el marco de lo establecido en el título II de la presente ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

Se exceptúan de lo así dispuesto los arrendamientos de viviendas cuya superficie sea superior a 300 metros cuadrados o en los que la renta inicial en cómputo anual exceda de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional en cómputo anual y el arrendamiento corresponda a la totalidad de la vivienda. Estos arrendamientos se regirán por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el Título II de la presente ley y, supletoriamente, por las disposiciones del Código Civil”.

Por lo que recaen sobre inmuebles cuyo destino principal es la vivienda, con la particularidad, no obstante, que su **superficie** sea superior a 300 metros cuadrados (la ley no hace ninguna distinción sobre si la superficie a considerar debe ser útil o construida), o que la **renta inicial en cómputo anual** exceda de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional en cómputo anual y el arrendamiento corresponda a la totalidad de la vivienda. Para el año 2.024 el salario mínimo interprofesional está establecido en 15.876 € anuales; por lo que los arrendamientos que se realicen en el año 2.024 y excedan de 87.318 € anuales o 7.276,50 € mensuales se consideran suntuarios. (15.876 € x 5,5 = 87.318 €).

Teniendo en cuenta que la legislación establece que dichos arrendamientos de lujo serán aquellos que tengan una de las dos características, o superficie o renta, no siendo necesario que poseen las dos características a la vez.

Esta regulación tiene su sustento en que la Ley de Arrendamientos Urbanos es una ley que tiene como objetivo salvaguardar los intereses de los arrendatarios que necesitan alquilar una vivienda para satisfacer su necesidad de vivienda habitual, situación que el legislador piensa que no ocurre con los arrendatarios que pueden acceder a viviendas de lujo.

Hay que destacar que, cuando se trata de pisos en una comunidad de vecinos, si se aplicará la normativa de la Ley de Propiedad Horizontal en toda su extensión.

La particularidad a destacar sobre el régimen legal que les resulta aplicable reside en que se rigen, principalmente, por la voluntad de las partes y no por las normas establecidas en el título II de la LAU; que van encaminadas a la proteger a los arrendatarios; y supletoriamente por las disposiciones del Código Civil. Es decir, mientras que los acuerdos, pactos y estipulaciones alcanzados por las partes al celebrar los contratos de arrendamiento que recaen sobre viviendas “ordinarias”, tienen que respetar lo establecido en el título II de la LAU, y toda cláusula del contrato que contravenga dicho marco en perjuicio del arrendatario será nulo y se tendrá por no puesto, cuando se trate en cambio de arrendamientos que recaigan sobre viviendas “suntuarias” o “de lujo”, los acuerdos entre las partes podrán ser libres, sin necesidad

de respetar necesariamente lo que prevé con carácter imperativo el título II de la LAU y sin que, por tanto, sean susceptibles de considerarse nulos y sin efecto alguno.

Por lo tanto quedan al margen de las previsiones y limitaciones establecidas tras la aprobación de la Ley 12/2023, por el derecho a la vivienda, entre ellas:

Respecto de la limitación o topes en el importe del alquiler a convenir entre los contratantes; y las zonas de mercado residencial tensionado.

Asimismo, no será de aplicación el régimen de prórrogas contempladas en la ley, o la actualización anual de la renta; a no ser que se establezca claramente en los contratos.

Considerando lo anterior, hay algunas cuestiones que pueden y deben tenerse en cuenta a la hora de firmar un contrato de arrendamiento de vivienda suntuarias:

- Duración. En estos contratos, el arrendatario no puede imponer una duración mínima, por lo que habrá que fijar el periodo que más convenga. Incluso puede establecer una duración obligatoria y exigir el cumplimiento íntegro o pactar una indemnización por resolución anticipada.
- Renta. Tiene la libertad de aumentar la renta según considere oportuno, sin estar obligado a aplicar el IPC. Y se deberá incluir en el contrato; sino la misma no se actualizará.
- Obras. Puede pactarse todo tipo de cláusulas respecto de las obras sin limitación alguna. Por ejemplo, puede estipular que todas las obras, incluyendo las de mantenimiento, corran a cargo del arrendatario. También puede requerir que el arrendatario solicite permiso para cualquier modificación, incluso si es beneficiosa, como la instalación de fibra óptica.
- Fianza. De nuevo existe libertad de pacto en lo que refiere a las fianzas, puede exigir el importe que considere adecuado o un aval bancario.

Salvo mejor opinión en derecho.