

# ¿QUÉ DEBES SABER ANTES DE ALQUILAR?

## 1. Contrato de alquiler

El contrato de alquiler **se debe realizar por escrito**, debe constar la identidad del propietario y la del inquilino, una descripción del inmueble que se arrienda, la duración del contrato, la renta y aquellas otras cláusulas que se consideren convenientes.

El contrato también puede realizarse en escritura pública celebrada ante Notario y ser inscrito en el Registro de la Propiedad.

## 2. Plazos del contrato de alquiler

Según la **Ley de Arrendamientos Urbanos**, el inquilino una vez formaliza el contrato de alquiler, tiene derecho a permanecer en la vivienda un mínimo de cinco años, aunque en principio, las partes pueden establecer libremente la duración del contrato.

**Si el plazo de duración fuese inferior a cinco años**, llegada la fecha de vencimiento del contrato, este se prórroga obligatoriamente por plazos anuales hasta alcanzar esta duración, salvo que sea el inquilino el que manifieste al propietario (con al menos treinta días de antelación a la fecha de extinción), que no tiene la intención de continuar con la vivienda alquilada.

Así, el propietario estará legalmente obligado a prorrogar el contrato de arrendamiento hasta que la duración del mismo alcance los cinco años. Transcurrido el plazo de cinco años, el propietario podrá negarse a renovar el contrato siempre que lo preavise al inquilino con un mes de antelación.

Si no se produce este aviso previo de extinción, el contrato de arrendamiento se prorroga por otros tres años más, salvo que sea el inquilino el que comunique al arrendatario su voluntad de no renovar el contrato. Como en el caso anterior, el propietario no podrá rechazar la prórroga del contrato.

Si en el contrato no se señala su plazo de duración, se entenderá que ésta es de un año.

## 3. La Fianza

En el momento de firma del contrato y por imperativo legal, **el inquilino está obligado a entregar al propietario una fianza en metálico equivalente a una mensualidad de renta.**

La fianza es una garantía por los posibles daños y de perfectos que el inquilino cause en la vivienda (y que no deriven de un uso habitual o corriente)

**El importe de la fianza se le devuelve íntegramente al inquilino cuando finaliza el contrato** siempre y cuando entregue la vivienda al propietario en perfecto estado. Si hubiesen habido desperfectos, se descontarán los gastos de su reparación del importe de la fianza.

## 4. La Renta

Es la cantidad que el inquilino abona al arrendador por el alquiler de la vivienda, se pacta libremente por ambas partes. Es mensual y debe realizarse por anticipado dentro de los siete primeros días de cada mes.

**IMPORTANTE:** En ningún caso el arrendador podrá exigir el pago anticipado de más de una mensualidad de renta. Por su parte, **el arrendador está obligado a entregar al arrendatario un justificante o recibo del pago de la renta**, salvo que éste resulte debidamente acreditado por otros procedimientos (por ejemplo, con el resguardo del ingreso bancario)

La subida del alquiler se puede realizar al año de estar viviendo la persona en la vivienda. Será correspondiente al tanto por cien de la subida que se haya manifestado en el IPC.

## 5. ¿Quién asume los gastos generales?

Los gastos generales, es decir, aquellos que derivan del uso corriente del inmueble en general (tales como las cuotas de la comunidad del propietario, la piscina, ascensores y garajes, servicios de vigilancia, etc.) son de cuenta del propietario; sólo en caso de que así se pacte en el contrato de arrendamiento serán asumidos por el inquilino.

Respecto a los servicios individuales, es decir, aquellos que el inquilino utiliza de forma independiente (agua, gas, teléfono, electricidad, etc) serán abonados por el mismo salvo que las partes acuerden lo contrario.

## 6. La venta de la vivienda alquilada los derechos del arrendatario

Si el propietario de una vivienda alquilada desea venderla. Está obligado legalmente a ofrecérsela en venta, en primer lugar, al arrendatario, 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.

## 7. La extinción del contrato de arrendamiento

La primera de las causas de extinción de arrendamiento es el transcurso del tiempo por el que se celebró

Debe destacarse al respecto que, aunque las partes pueden acordar libremente su duración si se pactó por un tiempo inferior a cinco años, el inquilino tiene derecho a continuar en la vivienda hasta agotar este término, si lo desea, sin que el propietario pueda oponerse.

En segundo lugar, tanto el propietario como el inquilino pueden solicitar la resolución de contrato de arrendamiento en aquellos casos en los que incumplan sus respectivas obligaciones.

Así el propietario podrá extinguir el contrato si el inquilino:

- No paga la renta o la fianza.
- Subarrenda o cede a un tercero la vivienda sin consentimiento del propietario.
- Causa daños en la vivienda intencionadamente o realiza obras sin consentimiento del propietario.
- Realiza en la vivienda actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
- Cuando la vivienda deje de ser “primera vivienda del inquilino”

Por su parte, el inquilino podrá resolver el contrato si el propietario:

- No realiza las reparaciones necesarias para conservar la vivienda.
- Perturba al inquilino en la utilización de la vivienda.

#### **DIRECCIONES ÚTILES:**

**Ministerio de la vivienda: <http://www.mviv.es/es/>**

**Ayudas Vivienda Joven: <http://www.ayudasviviendajoven.es/>**

**Organización de Consumidores y Usuarios: <http://www.ocu.org/vivienda/>**