

ELEMENTOS ESENCIALES DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA CELEBRADOS A PARTIR DEL 1 DE ENERO DE 1995

El contrato de arrendamiento

Es el documento en el que se regula la relación contractual entre el inquilino (arrendatario) y el propietario (arrendador), por lo que es conveniente que conste por escrito y que contenga al menos los datos de inquilino y propietario, la duración del contrato, la renta y aquellos otros pactos que se consideren convenientes. En cualquier caso recomendamos que se asesore en una asociación de consumidores sobre su contenido antes de firmar.

La fianza

Consiste en el importe de un mes de renta que debe entregar el inquilino al propietario en metálico y que le será devuelta cuando acabe el contrato salvo que se hayan producido desperfectos, que se descontarán del total. Hasta que no pasen cinco años el importe de la fianza no se puede aumentar debido a su actualización. Es importante saber que la fianza no puede quedársela el propietario sino que ha de entregarla en el organismo que designe cada comunidad autónoma. Además de la fianza el propietario puede pedir otras garantías como por ejemplo un aval o la contratación de un seguro. Una vez extinguido el contrato el propietario dispone del plazo de un mes desde que el inquilino le entregue las llaves para devolver la fianza, ya que si no habrá de pagarle el interés legal.

La renta

El importe de la renta puede negociarse, y si no se dice nada al respecto ha de pagarse cada mes en los primeros siete días, teniendo en cuenta que en ningún caso podrá el propietario exigir el pago anticipado de más de una mensualidad de renta. Salvo que se acuerde otra cosa el pago ha de hacerse en efectivo y en la propia vivienda, si bien lo habitual es que se realice por domiciliación bancaria o ingreso en cuenta, valiendo como justificante el recibo bancario.

Actualización de la renta

La renta se actualiza durante los 5 primeros años de duración del contrato según el Índice General de Precios al Consumo (IPC), mediante una sencilla operación matemática: multiplicando el importe de la renta por el porcentaje de IPC del mismo mes en el que se celebró el contrato. La nueva cantidad se pasará al inquilino a partir del mes siguiente.

La duración del contrato

Será la que las partes acuerden y si no se dice nada la duración mínima del contrato es un año; a partir de entonces el propietario tendrá que prorrogar obligatoriamente el contrato hasta los cinco años a no ser que el inquilino quiera marcharse antes, avisando al propietario con 30 días de antelación. El propietario sólo podrá negarse a prorrogar el contrato hasta los cinco años en caso de que necesitara la casa para sí y lo hubiera indicado en el contrato. Si pasados cinco años ambas partes no manifiestan que desean dar el contrato por terminado éste se prorrogará anualmente otros tres años más.

Los gastos

Es posible pactar por ambas partes que los gastos generales y los servicios del edificio, así como los impuestos que graven directamente el piso, sean a cargo del propietario. Esta cantidad debe estar claramente fijada en el contrato. Los servicios que tengan contador individual (electricidad, gas, agua) debe pagarlos el inquilino.

Reparaciones y obras de conservación de la vivienda

Si hay que hacer pequeñas **reparaciones** por el uso normal de la vivienda las debe pagar el inquilino, mientras que aquellas que sean necesarias para conservar la vivienda son de cuenta del propietario salvo que las haya causado el inquilino. Si se produce una avería urgente y lo paga el inquilino podrá después exigir al propietario el importe que haya pagado. Si las obras no pueden esperar a que se vaya el inquilino éste habrá de soportarlas, teniendo derecho a indemnización si duran más de 20 días.

Obras de mejora

Puede que el propietario estime necesario llevar a cabo **obras de mejora**, aquellas que afectan a la higiene, salubridad y comodidad del inmueble y de sus ocupantes, que si no pueden retrasarse hasta que acabe el contrato tiene que soportarlas el inquilino. El propietario tendrá que avisar tres meses antes y el inquilino podrá decidir si quiere marcharse en el plazo de un mes.

Obras del arrendatario

En caso de que el inquilino quiera hacer obras por su cuenta que modifiquen la configuración de la vivienda o provoquen una disminución de la estabilidad o seguridad, tiene que contar con el permiso por escrito del propietario. Si se realizaran de todas maneras y el propietario no las hubiera autorizado puede resolver el contrato y al acabar el contrato le puede pedir al inquilino que reponga las cosas a su estado original.

Inquilinos con minusvalía

Si el arrendatario fuese minusválido, o su cónyuge, pareja de hecho o familiares que convivan con él, puede realizar las obras necesarias para adaptar la vivienda avisando antes por escrito al propietario, quien cuando finalice el contrato puede exigir que la vivienda quede como estaba al principio.

Qué ocurre en caso de divorcio o separación

En los casos de nulidad del matrimonio, separación judicial o divorcio del arrendatario, el cónyuge no arrendatario puede continuar en el uso de la vivienda arrendada si se la han atribuido judicialmente, pero habrá que comunicarlo al propietario en el plazo de dos meses desde que se notificó la resolución judicial correspondiente con la copia de la misma o de la parte de la misma que afecte al uso de la vivienda.

Qué ocurre en caso de muerte del inquilino

En ese caso pueden pasar a ser arrendatarios (subrogación) con todas las obligaciones legales correspondientes:

El cónyuge o la persona que haya convivido con el arrendatario de forma permanente en análoga relación de afectividad en los dos años anteriores, independientemente de su orientación sexual, los hijos, los padres, los hermanos, y otros parientes hasta el tercer grado colateral (tíos y sobrinos carnales) con una minusvalía igual o superior al 65 por ciento. Dado que para que se produzca la subrogación existen ciertos requisitos legales que deben cumplirse, aconsejamos se buscar asesoramiento en su asociación de consumidores.

Desistimiento del contrato en caso de matrimonio o convivencia del arrendatario

Si el inquilino decide no renovar el contrato sin contar con la aprobación de su pareja, ésta puede continuar viviendo en el piso. El propietario podrá pedir al nuevo inquilino que confirme si quiere quedarse, de forma que éste tendrá quince días para hacerle saber su intención de permanecer en el piso.

Si se da la circunstancia de que el inquilino decida marcharse sin explicar si quiere o no seguir con el contrato, igualmente la persona que conviviera con el inquilino podrá continuar en el piso siempre que se lo haga saber por escrito al propietario en un mes.

Es importante saber que la propia Ley aclara que estas reglas se aplican tanto si se trata de parejas casadas como no casadas, con independencia de su orientación sexual, teniendo en cuenta que si no hay vínculo matrimonial la convivencia ha debido durar al menos los dos años previos, salvo que haya hijos en común, en cuyo caso bastará la mera convivencia.

Subarriendo o cesión inconsentidas

La cesión del contrato se produce cuando el inquilino transmite sus derechos y deberes a una tercera persona, para lo que es preciso el consentimiento por escrito del propietario. También se da el caso frecuente de que al ir a alquilar, quien vaya a alquilar el piso sea al actual inquilino y nos proponga arrendar una habitación con el uso de zonas comunes, por ejemplo, al tratarse de estudiantes: en ese caso se trataría de un subarriendo, que igualmente ha de ser parcial, no de todo el piso, y necesita permiso por escrito del propietario. Es importante saberlo para que no se produzca una situación irregular, evitando así que el propietario pueda echar al inquilino subarrendado en cualquier momento.

Extinción del contrato por incumplimiento de obligaciones

El contrato se puede extinguir por incumplimiento de obligaciones tanto del inquilino como del propietario.

Causas de incumplimiento por parte del inquilino

- ✓ Falta de pago de la renta o de otras cantidades establecidas en el contrato.
- ✓ Falta del pago de la fianza o de su actualización.
- ✓ Subarriendo o cesión no consentidos.
- ✓ Realización de daños intencionadamente o de obras no permitidas.
- ✓ Realización de actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
- ✓ Destinar la vivienda a otro uso que no sea la residencia.

Causas de incumplimiento por parte del propietario

La no realización de las reparaciones necesarias para conservar la vivienda en buenas condiciones y la realización de perturbaciones en la utilización de la vivienda.