

Guía del alquiler de la vivienda



UNIVERSIDAD
POLITECNICA
DE VALENCIA



Universidad Politécnica de Valencia
Casa del Alumno
Área de Información



Normativa legal de los arrendamientos de vivienda

- Ley 29/1994 de 24 de noviembre sobre arrendamientos urbanos (publicada en el B.O.E. de 25 de noviembre 94)
- Voluntad de las partes
- Código Civil

Formalización del contrato de arrendamiento

El contrato **puede ser verbal o escrito**. Se recomienda por escrito, en cuyo caso se deberá hacer constar necesariamente:

- La identidad de los contratantes.
- La identificación de la vivienda arrendada.
- La duración pactada.
- La renta inicial del contrato.
- Y las demás cláusulas que las partes hubieran libremente acordado.

Entre estas se recomienda hacer constar:

- Los gastos que cada una de las partes debe soportar.
- Inventario de los bienes, enseres, muebles (...), existentes en la vivienda y el estado en que se nos entregan.

Nota: Los servicios de la **agencia inmobiliaria** deberá asumirlos aquel que los haya solicitado.

Duración del contrato

Será la que **libremente pacten** las partes. Si no se pacta ningún plazo o este es indeterminado, la duración es **por un año**.

Prórroga del contrato

Contratos de duración inferior a cinco años: el **arrendatario** (inquilino) **puede obligar** al arrendador (propietario) **a prorrogar** el contrato **por plazos anuales hasta** alcanzar una duración mínima de **cinco años**.

Excepción: que conste expresamente que el arrendador (propietario) pueda ocupar la vivienda alquilada antes del transcurso de cinco años para destinarla a vivienda permanente para sí.

Pasados los cinco primeros años de duración del contrato, si ninguna de las partes comunica su voluntad de rescindirlo o prorrogarlo, se irá **prorrogando automáticamente por años** hasta un tope de tres años más.

Resolución anticipada del contrato por el arrendatario

Requisitos: comunicar obligatoriamente al arrendador (propietario) su voluntad de no renovarlo, con una **antelación mínima** a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas de:

- Treinta días si el arrendamiento es inferior a cinco años.
- Treinta días para el arrendamiento inferior a cinco años que haya cumplido y sobrepasado dicho plazo.
- Dos meses si se pactó una duración superior a cinco años y ya han transcurrido los cinco primeros años de duración.

Renta

- Importe: el que **libremente pacten** las partes.
 - Período de pago: dentro de los **siete primeros días** de cada mes.
 - **Pago anticipado**: es posible, pero sólo de una mensualidad.
 - Lugar y forma de pago: el que libremente pacten las partes. Si no se pacta nada se hará en metálico y en la vivienda del arrendador.
- Recomendación: **exigir** al arrendador (propietario) un **recibo de pago** o pagarle mediante una **transferencia bancaria** en su cuenta bancaria.

Actualización de la renta

Durante los cinco primeros años de duración del contrato sólo se podrá actualizar una vez cumplido el primer año de contrato, aplicando el I.P.C. (Índice de Precios al Consumo) de los doce últimos meses. Ello implica que el arrendador (propietario) no puede de forma unilateral aumentar la renta en la cantidad que quiera.

A partir del sexto año, se estará a **lo pactado** por las partes, en caso contrario se actualizará aplicando el I.P.C. de los doce últimos meses anteriores al mes en que se va a proceder a la actualización.

Obras de mejora

El arrendador (propietario) puede aumentar la renta en estos casos.

Limitaciones:

- 1.- No se podrá aumentar la renta por mejoras dentro de los cinco primeros años de duración del contrato.
- 2.- Tampoco podrá aumentarse si en el contrato así se pacta.
- 3.- El aumento no podrá exceder del 20% de la renta vigente al momento de su revisión.

Obras necesarias

El arrendador (propietario) está **obligado** a realizar todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad, **sin** que tenga por ello derecho a **elegir la renta**.

Obras del arrendatario (inquilino)

Requisitos: **consentimiento por escrito del arrendador** (propietario). En caso de incumplimiento el arrendador (propietario) podrá resolver el contrato y exigir del arrendatario (inquilino) que restituya la vivienda al estado anterior a las obras o bien conservar las modificaciones sin que quepa indemnizar al arrendatario (inquilino).

Las pequeñas reparaciones derivadas del uso ordinario de la vivienda serán a cargo del arrendatario (inquilino). **Problema:** La Ley no define "pequeña reparación" por lo que se recomienda que se especifiquen las mismas en la medida de lo posible en el contrato o, en su caso, establecer un tope máximo por dicho concepto.

Obras por minusvalía

El arrendatario (inquilino) podrá realizar en la vivienda las obras que sean necesarias para adecuarla a su condición de minusválida, estando obligado al término del contrato, a reponer la vivienda al estado anterior si así lo exige el arrendador (propietario).

Requisito: notificar previamente por escrito al arrendador (propietario).

Gastos generales y de servicios individuales

Salvo pacto en contrario el **arrendador** (propietario) está obligado a pagar:

- Los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble (gastos de comunidad, gastos de conservación del edificio, rehabilitación de fachada ...).
- Servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la vivienda arrendada o a sus accesorios.

Salvo pacto en contrario, serán por cuenta del **arrendatario** (inquilino):

- Los gastos por servicios con que cuenta la finca arrendada que se individualicen mediante (agua, luz, teléfono, gas ...).

Fianza

Cantidad de dinero equivalente a **una mensualidad de renta** en el arrendamiento de vivienda, que debe **obligatoriamente** entregar el arrendatario (inquilino) al arrendador (propietario) en el momento de firmar el contrato.

Finalidad: garantizar al arrendador (propietario) que se le va a devolver la vivienda en las mismas condiciones en que le fue entregada al arrendatario (inquilino).

No se actualizará durante los cinco primeros años de contrato.

Transcurridos los cinco primeros años de contrato a cada prórroga podrá actualizarse hasta hacerla igual a una mensualidad de la renta vigente al momento de solicitar su variación.

Si se pacta un plazo de duración superior a cinco años se estará a lo pactado por las partes sobre su actualización.

El importe de la fianza debe **ser restituido al arrendatario** (inquilino) al final del contrato.

Incumplimiento de obligaciones

Cualquiera de las partes que incumpla con sus obligaciones dará derecho a la que haya cumplido con las suyas a **exigir el cumplimiento** de la obligación o a pedir la **resolución** del contrato.

Extinción del arrendamiento

Causas:

- a) Pérdida de la finca arrendada por una causa de la cual no sea responsable el arrendador (propietario).
- b) Por la declaración firme de ruina acordada por la autoridad competente.

En caso de duda, consulta a un abogado o acude al Servicio de Orientación Jurídica que ofrece la Casa del Alumno. También puedes consultar on-line la bolsa de pisos particulares para alquilar y/o compartir del Área de Información en

<http://www.info.upv.es/frames/fralojc.html>

+ Información

Casa del Alumno - Edificio 4K
Tel.: 963 87 94 07 - fax: 963 87 94 06
E-mail: casalum@ddaa.upv.es
<http://www.upv.es>

Área de Información - Edificio 3H
Tel.: 963 87 90 00 - fax: 963 87 90 08
E-mail: informacion@upv.es
<http://www.info.upv.es>