



# **Preguntas frecuentes del inquilino sobre** **la LAU.**

- **Antes de alquilar una vivienda**
- **Regulación de los arrendamientos de vivienda**
- **Duración y extinción o finalización de los contratos**
- **Si fallece el inquilino**
- **La subrogación**
- **La fianza**
- **La renta del alquiler**
- **Obras en una vivienda de alquiler**
- **Derechos y deberes de inquilino y propietario**
- **Incumplimiento del contrato**
- **Documentación asociada**

## **● Antes de alquilar una vivienda.**

### **1. Ventajas del alquiler frente a la compra**

#### **Ventajas generales de alquilar:**

- En la mayoría de las ocasiones permite acceder a viviendas situadas en el centro de las ciudades, grandes y con mejores equipamientos.
- Se reducen las gestiones y cuestiones administrativas, particularmente onerosas en el caso de una compra de vivienda. No hay que solicitar una hipoteca, acudir al registro de la propiedad, contratar los servicios de una notaría....
- La decisión es más ágil.
- Si la vivienda ya no agrada o no se amolda a las nuevas necesidades, el cambio es menos traumático y costoso.

#### **Ventajas económicas de alquilar:**

- No es necesario disponer de ahorros ni de grandes cantidades iniciales de dinero.
- No hay gastos de apertura de hipoteca, ni registro ni IVA. No se tienen que afrontar gastos de escrituras, impuestos...
- El mantenimiento de la vivienda, por lo general, corre a cuenta del arrendador.
- El cambio de vivienda, al no implicar una operación de compra-venta, no genera plusvalías que luego pueden tributar en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas



## **2. Inconvenientes de alquilar**

### **Inconvenientes generales de alquilar:**

- La permanencia en la casa depende de la renovación del contrato, aunque la estancia mínima siempre podrá ser, como mínimo de cinco años, a no ser que en el contrato se haya especificado un plazo inferior debido a que la vivienda se empleará para el uso directo del dueño.
- Es posible que no se puedan hacer obras ni reformas aunque se desee. Sin embargo, este aspecto es negociable con el propietario.
- Las normas del dueño, cuando sean más restrictivas, prevalecerán sobre las de la comunidad de propietarios.

### **Inconvenientes económicos de alquilar:**

- El gasto realizado al alquilar (es decir, el pago por el uso de la vivienda) no se traduce en la posesión de un bien. No obstante, el ahorro que supone el alquiler frente a la compra se puede invertir en activos financieros como, por ejemplo, un fondo inmobiliario.
- La subida de renta a los cinco años puede ser costosa. El precio del alquiler sube con el IPC de cada año.
- Existe una penalización económica en caso de abandonar la casa antes de que finalice el contrato.

## **3. Quiero acceder a una vivienda en alquiler y no sé si decidirme por una nueva o una antigua ¿Qué ventajas e inconvenientes tengo en cada caso?**

### **Vivienda nueva**

#### **Ventajas:**

- Está todo a estrenar.
- Suelen estar mejor diseñadas, con acabados y diseños más modernos.
- Suelen contar con más y mejores instalaciones.

#### **Desventajas:**

- No suelen estar localizadas en el centro de ciudades debido a la escasez de suelo urbanizable existente. Por el contrario, se sitúan alejadas del centro, lo que suele implicar un mayor gasto en transporte y de tiempo en los desplazamientos. Las viviendas nuevas que se construyen en el centro de municipios alcanzan precios muy elevados.
- Las viviendas nuevas suelen ser más pequeñas que las antiguas. Los tabiques acostumbran a ser más finos lo que podría perjudicar a la insonorización.

No quiere esto decir que no existan viviendas nuevas dotadas además de las ventajas atribuidas a las antiguas, pero en todo caso, su precio suele ser bastante más elevado.



[www.registrodeinquilinos.com](http://www.registrodeinquilinos.com)

## Vivienda antigua

### Ventajas:

- Suelen localizarse en el centro de las ciudades por lo que probablemente contarán con mejor comunicación y mejor dotación de servicios, reduciéndose así el coste de transporte.
- Las construcciones antiguas cuentan con tabiques más gruesos, con lo cual el aislamiento de la vivienda es mayor.

### Desventajas:

- Si no están reformadas pueden ser bastante frecuentes las averías de tuberías con escapes, griferías en mal estado, y como consecuencia la aparición de humedades, goteras...
- La distribución de estas casas y pisos tiende a no ser muy eficiente. Las habitaciones suelen ser pequeñas para las exigencias actuales y los pasillos muy anchos, con lo que se pierde superficie habitable. Los techos altos, aunque favorecen la sensación de amplitud, dificultan mantener la temperatura ideal.

## **4. ¿Qué condiciones deben tenerse en cuenta para elegir una vivienda en alquiler?**

Evidentemente, las condiciones económicas son una cuestión clave a la hora de elegir una vivienda para alquilar. Se deberá que tener en cuenta la seguridad de los ingresos, si son fijos o variables y si se tiene la posibilidad de recurrir a alguien en caso de necesidad. Las preferencias también juegan un papel primordial a la hora de tomar esta decisión. Hay que tener en cuenta que, en ocasiones, para beneficiarse de algunas ventajas hay que renunciar a otras. A continuación se presentan algunos factores importantes a tener en cuenta a la hora de elegir una vivienda:

- La **zona** o situación de la ciudad donde se prefiere que esté ubicada la vivienda. El entorno como espacio físico existente alrededor de la vivienda es determinante para evaluar las condiciones ambientales y de accesibilidad a la vivienda.
- La **superficie**, es decir el tamaño de la vivienda expresado en metros cuadrados. Respecto a la superficie, se debe tener en cuenta que al mencionarla pueden referirse a "superficie útil" o "superficie construida" y por eso conviene distinguirlas para saber a qué se refieren cuando se habla de una o de otra:
  - Es "superficie útil" la que resulta de sumar todas las superficies de los espacios de la vivienda descontando el grosor de los muros, vigas, conductos de ventilación...
  - Es "superficie construida" todos los metros cuadrados de la vivienda que se comprenden en el perímetro exterior de la fachada, incluyendo el grosor de las paredes, los muros, tabiquería interior...



[www.registroidinquilinos.com](http://www.registroidinquilinos.com)

Si se habla de viviendas en bloque o urbanizaciones de viviendas unifamiliares, el cómputo de superficie construida incluye la parte proporcional de los elementos comunes como portería, escaleras, patios...etc.

- El **ruido de la zona**. El tráfico de vehículos, la proximidad a las vías del tren, discotecas o bares nocturnos, e industrias ocasionan ruidos a deshora y pueden dar lugar a trastornos y molestias.
- **Proximidad a zonas comerciales y a otros servicios**. Puede ser interesante elegir una zona donde haya tiendas de artículos de primera necesidad, donde exista centro de salud, ambulatorio y farmacias así como Bancos o Cajas de Ahorro, oficina de Correos, Colegios o Guarderías.
- **Proximidad a zonas verdes o jardines**.
- **Buena comunicación y fácil acceso al transporte público**. La existencia de vías de comunicación rápidas, seguras y bien acondicionadas así como la cercanía, comodidad y posibilidades de movimiento que ofrece el transporte público es un aspecto importante a considerar, aunque se disponga de vehículo propio.
- **Contaminación del aire**. Es importante, a la hora de elegir vivienda, averiguar si está localizada cerca de grandes industrias o incluso vertederos.
- Posibilidades de **circulación y aparcamiento**. La facilidad de acceso a la vivienda y el aparcamiento se deben tener muy presentes, sobre todo si no se dispone de garaje.

### **5. Cuando se visita una vivienda ¿qué es lo que se debe considerar para valorarla correctamente?**

Lo principal es que la vivienda guste, pero no sólo hay que dejarse llevar por eso. También hay que tener en cuenta otros factores relacionados con la calidad, la seguridad y la solidez de la vivienda y el edificio.

- Antes de entrar debe observarse el aspecto general del edificio o la casa en cuestión, y si hay alguna deficiencia en las aceras o en el alumbrado. Además puede solicitarse al Ayuntamiento información sobre las previsiones de dotaciones de comercios, áreas verdes, escuelas y tiempo en el que van a ejecutarse.
- **Acceso a la vivienda**. Si lo que se visita es un piso, es importante que fijarse en el tamaño del portal; las dimensiones deben ser acordes al número de viviendas que comprende, de tal modo que permita el libre acceso del usuario y sea lo suficientemente espacioso como para entrar y salir holgadamente. Por otro lado, el portal debe disponer de un sistema de cierre que proteja la seguridad de los vecinos.
- **Acabados interiores**. En cuanto al parquet, las baldosas, pintura, carpintería, molduras, zócalos, deben ser de material resistente y de fácil limpieza, aunque, claro está, deben ser del gusto del inquilino. Es conveniente comprobar el estado de las ventanas, tanto por el aislamiento térmico como acústico.



- **Orientación.** Una buena orientación es importante porque permitirá aprovechar mejor la energía solar proporcionando a la vivienda no sólo iluminación natural sino que ayudará a climatizarla durante el invierno.
- **Ventilación.** Lo mejor para una vivienda es que tenga ventanas a ambos lados para formar ventilaciones cruzadas. En cualquier caso, el uso de aparatos en los que se produzca combustión condiciona la necesidad de ventilaciones propias de seguridad y para la salida de humos y por tanto deben cumplirse las reglamentaciones para cada tipo de combustible.
- **Ruidos.** Hay que comprobar que el ruido, tanto exterior (del tráfico, de industrias, o talleres cercanos, bares o locales de ocio) como interior (de los ascensores, de las tuberías) no sea excesivo pues puede resultar muy molesto.
- **Servicios e instalaciones comunes.** El edificio puede tener instalaciones centralizadas o no, como calefacción, agua caliente...etc. En ese caso se debe comprobar de si se dispone de contador individual para medir el consumo. De cualquier manera, siempre que la vivienda visitada tenga calefacción se recomienda preguntar la clase de energía que utiliza porque este es un aspecto que puede elevar bastante los gastos que se quieran destinar al mantenimiento de la casa.
- **Fontanería.** El estado de la fontanería únicamente puede apreciarse a simple vista por el funcionamiento de los grifos, la rapidez de los desagües, y la existencia de las correspondientes llaves de paso. Es importante observar si hay buena presión de agua y si pueden abrirse varios grifos a la vez sin que pierdan presión y caudal.
- **Instalación eléctrica.** Los detalles más importantes a tener en cuenta serán los siguientes:
  - Deberá comprobarse si existe mecanismo de corte general de corriente, e interruptor diferencial.
  - Verificar el número de puntos de luz y su distribución, así como los interruptores existentes, viendo si están instalados de modo que al entrar en una habitación pueda iluminarse fácilmente.
  - Debe comprobarse si existen suficientes enchufes para la instalación de lámparas, electrodomésticos etc.
  - Por razones de seguridad en los cuartos de baño, los interruptores y otros mecanismos no deben poder manejarse desde la bañera.
- **Garaje.** Si la vivienda se alquila con garaje, es importantísimo que también se pueda ver para tener en cuenta sus aspectos físicos, la facilidad con la que puede accederse, el tamaño con respecto al vehículo, la necesidad de maniobras, y si hay acceso directo desde él a la vivienda.
- Es primordial notar si en los **techos, paredes o suelos** existen grietas o humedades. Si así fuese, lo mejor es consultar con un arquitecto que valore la importancia de estos defectos de la construcción.

Otros aspectos importantes a la hora de elegir una vivienda son los referentes a la distribución, superficie, espacios de almacenamiento, trasteros, armarios, tendederos, etc.



[www.registrodeinquilinos.com](http://www.registrodeinquilinos.com)

## **6. ¿Qué pasos deben seguirse para alquilar una vivienda?**

- Pensar en las características del piso deseado para que cubran las necesidades (número de habitaciones, zona, servicios...)
- Fijar un límite en el precio que se esté dispuesto a pagar.
- Elegir la zona en la que se desearía vivir.

## **● Regulación de los arrendamientos de vivienda.**

### **7. ¿Qué es un arrendamiento de vivienda?**

Se entiende por arrendamiento de vivienda aquel contrato en el que una persona (propietario de la vivienda o poseedor de los derechos de la misma) cede a otra persona (inquilino) el uso de una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del inquilino.

Las normas relativas al arrendamiento de vivienda se aplicarán también al mobiliario, los trasteros, plazas de garaje y cualesquiera otras dependencias, espacios arrendados o servicios cedidos como accesorios de la vivienda por el mismo propietario.

Por el contrario, las normas del arrendamiento de vivienda no se aplican a los contratos de arrendamiento de temporada, sea o no de verano.

### **8. ¿Cómo se regulan los arrendamientos de vivienda?**

El arrendamiento de vivienda se rige en la actualidad por la Ley de Arrendamientos Urbanos (L.A.U.) de 24 de noviembre de 1994 (Ley 29/1994 de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, BOE 282, de 25 de noviembre). En su defecto, se aplicará lo acordado por las partes y, supletoriamente, el Código Civil.

Son nulos los pactos entre las partes que modifiquen lo dispuesto en la Ley en perjuicio del inquilino o del subarrendatario, salvo los casos en que la propia Ley lo autorice.

### **9. ¿Qué arrendamientos no se rigen por la L.A.U.?**

La Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 regula el arrendamiento de viviendas que tengan el uso de vivienda habitual. Por tanto, quedan excluidos del ámbito de esta Ley:

- El uso de las viviendas de porteros, guardas, asalariados, empleados y funcionarios, siempre que les hayan sido asignadas por razón del cargo o servicio que desempeñen.
- El uso de las viviendas militares por miembros de estos cuerpos.
- Los arrendamientos de fincas rústicas que comprendan una casa-habitación, siempre que el destino primordial del arrendamiento sea el aprovechamiento agropecuario de la finca.



[www.registroidquilinos.com](http://www.registroidquilinos.com)

- El uso de las viviendas universitarias asignadas a los alumnos o al personal docente o administrativo.

#### **10. ¿Qué contenidos debe incluir un contrato de alquiler estándar?**

- Identidad de los contratantes.
  - Propietario: El poseedor del título de propiedad de la vivienda o del derecho a ponerla en alquiler.
  - Inquilino: Quien adquiere el uso de la vivienda.
- Identificación de la finca arrendada.
- Duración pactada.
- Renta inicial del contrato.
- Las demás cláusulas que las partes hubieran acordado.

#### **11. Recomendaciones para un contrato.**

Resulta especialmente conveniente:

- Formalizar por escrito del contrato de arrendamiento.
- Comprobar la titularidad registral de la vivienda.
- Comprobar que la persona que, en su caso, actúe en nombre del titular o propietario, tiene poder notarial suficiente para realizar dicha actividad.
- Comprobar el estado de la vivienda y del mobiliario, si lo hubiera. Una vez firmado el contrato se presumirá la entrega en buen estado de la vivienda, salvo prueba de lo contrario.
- Cuando sean varios los que desean alquilar una vivienda es recomendable que consten todos en el contrato.

#### **12. ¿Qué es la cesión del arrendamiento?**

La cesión del arrendamiento es aquel contrato mediante el cual el inquilino de una vivienda (cedente) transmite a un tercero (cesionario) los derechos y obligaciones que le corresponden como inquilino en virtud del contrato de arrendamiento pactado con el propietario.

Como consecuencia de la cesión, el inquilino o cedente queda desligado del contrato de arrendamiento, pasando el cesionario a ocupar su misma posición en el contrato frente al propietario.

Según el artículo 8 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, el inquilino no puede ceder el contrato de arrendamiento a un tercero a menos que medie el consentimiento expreso y por escrito del propietario.

Si se produce la cesión del arrendamiento con el consentimiento del propietario, el cesionario queda subrogado en la posición contractual del inquilino (cedente) frente al propietario. Ello significa que el contrato de arrendamiento no se modifica, salvo en el



[www.registrodeinquilinos.com](http://www.registrodeinquilinos.com)

hecho de que el inquilino queda sustituido por otra persona, que tendrá en todo caso los mismos derechos y obligaciones que tenía en inquilino.

### **13. ¿Qué es el subarriendo?**

El subarriendo de una vivienda es un contrato en cuya virtud el inquilino o cedente de una vivienda cede a un tercero (subarrendatario) el uso como inquilino de toda o parte de la vivienda que tiene arrendada.

A diferencia de la cesión, el subarriendo no extingue la relación contractual entre el propietario y el inquilino, que sigue subsistente en los mismos términos pactados entre ambos. El subarriendo implica el nacimiento de una nueva relación contractual entre el inquilino y el subarrendatario.

Según el artículo 8 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1.994, la vivienda arrendada sólo se puede subarrendar en parte, no en su totalidad.

Por otra parte, para que sea válido el subarriendo requiere el consentimiento expreso y por escrito del propietario.

El contrato de subarriendo de vivienda se regirá por las mismas normas que el arrendamiento de vivienda. Quedará extinguido cuando se extinga el propio contrato de arrendamiento y la renta que pague el subarrendatario no podrá ser superior a la renta que pague el inquilino o inquilino al propietario.

### **14. ¿En qué consiste el derecho de tanteo?**

Es la facultad que tiene el inquilino de adquirir la vivienda, en el caso de que el propietario tenga intención de venderla.

Para poder ejercitar este derecho es necesario que el propietario haya comunicado fehacientemente la decisión de vender dicha vivienda, el precio y las demás condiciones esenciales de la transmisión.

Esta decisión de venta por parte del propietario ha de ser un proyecto de venta definitivo, y no quedarse en una mera intención o promesa de venta.

El inquilino tiene de plazo para ejercitar este derecho 30 días naturales desde el día siguiente a la comunicación realizada por el propietario.

Los efectos de la notificación caducan a los 180 días naturales siguientes a la misma, pudiendo el propietario, tras este periodo, iniciar de nuevo la propuesta de venta.



[www.registrodeinquilinos.com](http://www.registrodeinquilinos.com)

### **15. ¿En qué consiste el derecho de retracto?**

Si el propietario hubiera vendido la vivienda, y no hubiera puesto en conocimiento del inquilino la propuesta de venta de la vivienda, o esta comunicación hubiera sido incompleta, con omisión de las condiciones esenciales de dicha transmisión, así como si el precio efectivo de la compraventa resultare inferior o menos onerosas las condiciones esenciales a las notificadas al inquilino, éste tiene el derecho de adquirir la vivienda del comprador, reembolsando el mismo precio de la venta y los gastos necesarios y útiles hechos en la casa vendida.

Para ejercitar este derecho el inquilino tiene de plazo 30 días desde la notificación que el nuevo adquirente de la vivienda ha de hacer al inquilino reflejando las condiciones esenciales en las que se efectuó la compraventa, pasados los cuales caducará este derecho.

El ejercicio de estos derechos por parte del inquilino tiene una serie de límites. Uno de ellos es el caso de que la vivienda arrendada perteneciera también a otro propietario, es decir un condueño, éste tendrá entonces preferencia para ejercitar estos derechos.

Otro ejemplo es el caso de que el propietario hubiera establecido con otra persona un pacto en virtud del cual se concede la opción a adquirir la vivienda en un plazo máximo de cinco años, debiendo tal pacto estar inscrito en el Registro de la propiedad al tiempo de celebrarse el contrato de arrendamiento.

### **16. ¿Cuándo no existe derecho de adquisición preferente?**

No existe ese derecho cuando el propietario vende la finca arrendada juntamente con el resto de las viviendas y locales de su propiedad que formen parte del mismo edificio.

Tampoco existe cuando se vendan por distintos propietarios a un mismo comprador la totalidad de las viviendas y locales de un edificio.

Cabe también la posibilidad de que el inquilino renuncie expresamente en el contrato al derecho de adquisición preferente, pero únicamente cuando se trata de arrendamientos por plazo superior a cinco años.

## **• Duración y extinción o finalización de los contratos.**

### **17. ¿Cuál es la duración mínima del arrendamiento?**

El contrato de arrendamiento de vivienda tendrá la duración que libremente acuerden propietario e inquilino, pero si el plazo pactado es inferior a cinco años, el arrendamiento se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que alcance un total de cinco años, que es el plazo de duración mínimo.



[www.registrodeinquilinos.com](http://www.registrodeinquilinos.com)

A falta de pacto, el contrato se entiende celebrado por plazo de un año, sin perjuicio de la prórroga del mismo. Es decir, prorrogable hasta los cinco años.

Llegada la fecha final del arrendamiento, una vez transcurridos los cinco años mínimos de duración, si ninguna de las partes notifica a la otra el fin del contrato con un mes de antelación, se prorrogará por periodos anuales hasta un máximo de tres años.

### **18. ¿Cómo se cuentan los plazos?**

Los plazos se cuentan desde la fecha del contrato o desde la puesta de la vivienda a disposición de inquilino si fuera posterior a la del contrato.

### **19. ¿Puede renunciar el inquilino a la prórroga?**

El inquilino podrá renunciar a la prórroga manifestándolo al propietario con 30 días de antelación a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas.

### **20. ¿Puede el propietario excluir la prórroga?**

El propietario podrá impedir la prórroga haciendo constar en el contrato de arrendamiento, al tiempo de celebrarse, que necesitará ocupar la vivienda para sí de forma permanente antes del transcurso de cinco años desde la celebración del contrato. Aún en este caso, si el propietario no ocupa la vivienda para sí después de transcurrir tres meses desde la extinción del contrato, el inquilino puede elegir entre volver a ocupar la vivienda por un nuevo periodo de cinco años y recibir una indemnización por los daños que le haya causado el desalojo, o bien recibir del propietario una indemnización equivalente al importe de la renta correspondiente a los años de contrato que falten para completar los cinco.

### **21. ¿Se puede abandonar el alquiler antes de los 5 años?**

En arrendamientos de duración pactada superior a cinco años, el inquilino podrá desistir del contrato siempre que el mismo hubiere durado al menos cinco años y se avise al propietario antes de dos meses de la finalización. En este caso, el inquilino deberá indemnizar al propietario con un mes de renta por cada año del contrato que reste de cumplir.

### **22. Si se incumple el plazo del contrato ¿Debe indemnizarse al propietario?**

En arrendamientos con plazo inferior a un año si se incumple el contrato, el propietario podrá solicitar el pago de una indemnización equivalente al plazo de incumplimiento del contrato.

Si el arrendamiento es superior a cinco años la indemnización será igual a un mes de renta por año de arrendamiento que quede por cumplir.



[www.registrodeinquilinos.com](http://www.registrodeinquilinos.com)

**23. El propietario quiere alquilarme su vivienda por un periodo de dos años porque después quiere irse a vivir a ella ¿puede hacerlo o tengo derecho a permanecer en ella al menos durante los cinco primeros años?**

Para poder hacerlo deberá constar en el contrato de firma que necesitará ocupar la vivienda en el plazo determinado, en este caso al cabo de dos años. Si no ocupa la vivienda en los tres meses siguientes a la extinción del contrato deberá, o bien reponer al inquilino por un nuevo periodo de hasta cinco años e indemnizarle por los gastos que le haya causado el desalojo. O bien abonarle una cantidad equivalente al importe de la renta que le quedase hasta completar los cinco años.

**24. ¿Cuándo se extingue el contrato de arrendamiento?**

El arrendamiento se extingue por las siguientes causas:

- Pérdida de la vivienda por causa no imputable al propietario.
- Declaración de ruina de la vivienda.

El **propietario** podrá resolver el contrato de arrendamiento por cualquiera de las siguientes causas:

- Impago de la renta por el inquilino.
- Impago de la fianza o de sus actualizaciones.
- Subarriendo o cesión sin consentimiento.
- Causar el inquilino daños en la vivienda o realizar obras sin consentimiento del propietario.
- Realizar el inquilino en la vivienda actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
- Dejar de destinar el inquilino la finca arrendada a vivienda permanente del mismo.
- Incumplir el inquilino cualquier otra obligación que haya asumido en el contrato, a menos que el propietario prefiera exigir el cumplimiento de dicha obligación y continuar con el contrato.

El **inquilino** podrá resolver el arrendamiento en los siguientes casos:

- Si el propietario no hace las reparaciones necesarias para conservar la vivienda habitable.
- Si el propietario perturba de hecho o de derecho la utilización de la vivienda.



[www.registroidquilinos.com](http://www.registroidquilinos.com)

## **• Si fallece el inquilino.**

### **25. ¿Qué ocurre si fallece el inquilino?**

En este caso, podrán subrogarse a este contrato las siguientes personas:

- El cónyuge que conviviera con él.
- Las personas que hayan convivido con él con una relación afectiva – independientemente de su orientación sexual- durante los dos años precedentes a su fallecimiento. Si la pareja ha tenido descendencia no hay plazos, es suficiente la convivencia.
- Los descendientes sujetos a su patria potestad o tutela o los que hubiesen convivido con él durante los dos años anteriores a su muerte.
- Los padres o hermanos que hubiesen convivido con él los dos años anteriores de su muerte.

El alquiler se extinguirá si el propietario de la vivienda no recibe comunicación por escrito del fallecimiento, en un plazo de tres meses.

### **26. Cuando fallece el inquilino de una vivienda ¿Quién puede continuar el contrato en su lugar?**

- El cónyuge del inquilino, que al tiempo del fallecimiento viviera con él.
- La persona que haya convivido con el inquilino de forma permanente con la misma relación de afectividad a la del cónyuge durante al menos dos años antes al fallecimiento. Si han tenido hijos basta la mera convivencia.
- Los descendientes del inquilino que estén bajo su patria potestad o tutela, o hayan convivido habitualmente con él durante los dos años anteriores.
- Los ascendientes y hermanos del inquilino, que hayan convivido habitualmente con él, durante los dos años anteriores a su fallecimiento.
- Asimismo todas las personas que, aunque no se encuentren en las situaciones anteriores, tengan una relación de parentesco hasta el tercer grado colateral con el inquilino, sufran una minusvalía igual o superior al 65%, y hayan convivido.

No obstante lo anterior, puede pactarse en el contrato de alquiler, cuando su duración inicial sea mayor de cinco años, que no haya derecho de subrogación a la muerte del inquilino si esta ocurre durante los cinco primeros años de duración del arrendamiento, o que el arrendamiento se extinga a los cinco años, cuando el fallecimiento se produzca con anterioridad.



## **• La subrogación.**

### **27. ¿Qué es la subrogación y quién puede subrogarse?**

Si el inquilino fallece durante la vigencia del contrato de arrendamiento, éste no se extingue necesariamente, sino que tendrán derecho a continuar como inquilinos y subrogarse en el contrato las siguientes personas:

- El cónyuge del inquilino que en la fecha de fallecimiento del inquilino conviviese con él.
- La persona que haya convivido con el inquilino de forma permanente como pareja de hecho al menos durante los dos años anteriores al fallecimiento del inquilino. Si han tenido hijos en común, basta la simple convivencia sin necesidad de ningún plazo.
- Los descendientes del inquilino sujetos a patria potestad o tutela del mismo, o que hubiesen convivido habitualmente con el inquilino durante los dos años anteriores al fallecimiento.
- Los ascendientes y los hermanos del inquilino que hayan convivido con él habitualmente al menos durante los dos años anteriores al fallecimiento.
- Los Minusválidos que tengan una minusvalía de al menos el 65%, siempre que sean parientes del inquilino dentro del tercer grado colateral (sobrino respecto de su tío) y hayan convivido habitualmente con él durante los dos años anteriores al fallecimiento.

### **28. ¿Qué hay que hacer para subrogarse?**

El que tenga derecho a continuar como inquilino deberá notificar por escrito al propietario dentro de los tres meses siguientes al fallecimiento del inquilino que se ha producido el fallecimiento y quién es la persona que se subrogará en el arrendamiento, indicando la relación de parentesco con el inquilino. A la notificación deberá acompañar un certificado de defunción del Registro Civil y cualquier prueba que acredite que cumple los requisitos que establece la Ley para la subrogación.

### **29. ¿Qué ocurre si hay varios con derecho a subrogarse?**

En tal caso, deberán acordar por unanimidad quién de ellos continúa como inquilino. A falta de acuerdo unánime, la preferencia entre ellos para subrogarse viene dada por el orden en que han sido mencionados en la cuestión 28. Pero, en todo caso, los ascendientes que tengan 70 ó más años tendrán preferencia sobre los descendientes, y entre descendientes y ascendientes siempre tendrá preferencia el más próximo en grado de parentesco.

Si hubiera varios con el mismo grado de parentesco, serán preferidos los minusválidos, los que tengan más cargas familiares y el descendiente de menos edad, el ascendiente de más edad y el hermano más joven.



[www.registroidinquilinos.com](http://www.registroidinquilinos.com)

### **30. ¿Se puede excluir el derecho a la subrogación?**

Si se trata de contratos de arrendamiento por plazo superior a cinco años, propietario e inquilino pueden pactar que no haya derecho de subrogación si el inquilino fallece una vez transcurridos los cinco primeros años del contrato, o bien que el arrendamiento concluirá una vez transcurridos cinco años si el fallecimiento ocurre antes del transcurso de los cinco primeros años del contrato.

## **● La fianza.**

### **31. ¿En qué consiste una fianza?**

Es un depósito en metálico que debe hacer el inquilino en el instante en que se formalice el contrato de alquiler. La fianza es obligatoria y trata de actuar como garantía para el propietario de que el inquilino cumpla con las obligaciones del contrato.

La fianza estará en posesión del propietario hasta la finalización del contrato. Una vez agotado el contrato, el inquilino pasará a comprobar el estado en que ha quedado la vivienda y que no quede ningún pago pendiente. Si todo está en regla, el propietario procederá a devolver la fianza en su totalidad. Si ha tenido que utilizar parte de la misma para satisfacer algún pago, deberá devolver el saldo restante. El plazo máximo de devolución es de un mes a partir de la finalización del contrato.

Si transcurren treinta días sin que el propietario devuelva la fianza, el inquilino puede exigirle el interés legal del dinero.

El propietario sólo puede y debe exigir el depósito de una mensualidad en concepto de fianza. Otra cosa es que se pacten, adicionalmente, otro tipo de garantías para asegurar al propietario el cumplimiento de todas las obligaciones del inquilino.

### **32. ¿Puede el inquilino dar por pagada la última mensualidad con la fianza?**

No. El inquilino debe satisfacer todas las mensualidades. La finalidad de la fianza es el asegurar que el inquilino va a devolver el inmueble en el mismo estado en el que se hallaba cuando lo alquiló, sin perjuicio, lógicamente, de la depreciación del mismo por el uso. La fianza cubre los desperfectos o la falta de las pequeñas reparaciones a que está obligado el inquilino. Éstos serán observados por el propietario una vez que le hayan sido entregadas las llaves del inmueble y haya finalizado el contrato. Por tanto el propósito de la fianza no es el de pagar ninguna renta.

### **33. ¿Se puede pedir al inquilino una fianza por un plazo de un año?**

La ley establece que es obligatoria la presentación de fianza en metálico y por la cantidad equivalente a una mensualidad de renta.



[www.registrodeinquilinos.com](http://www.registrodeinquilinos.com)

## **• La renta del alquiler.**

### **34. ¿Cómo se determina, dónde y cómo se paga la renta?**

La renta tendrá la cuantía que libremente acuerden las partes y, salvo pacto en contrario, se pagará por meses, dentro de los siete primeros días de cada mes.

Se pagará en el lugar y en la forma acordada, y en defecto de acuerdo, se pagará en metálico en la misma vivienda arrendada.

El propietario deberá entregar al inquilino recibo del pago de la renta, salvo que hubieran acordado que la renta se pague por cualquier procedimiento que acredite el cumplimiento de la obligación de pago por el inquilino como, por ejemplo, la domiciliación bancaria de los recibos de la renta.

### **35. ¿Se puede actualizar la renta durante el contrato?**

Durante los cinco primeros años del arrendamiento, sólo se podrá actualizar la renta el día que se cumpla cada año del contrato. La actualización se hace aplicando a la renta del año inmediatamente anterior la variación que haya experimentado el Índice de Precios de Consumo (IPC) durante los doce meses anteriores.

A partir del sexto año, la renta se puede actualizar libremente en la forma acordada en el contrato, y si no se ha acordado nada, regirá el mismo sistema que durante los cinco primeros años. Así, esto obliga a recoger en el contrato cómo se desea actualizar la renta a partir del quinto año.

La nueva renta actualizada será exigible al inquilino a partir del mes siguiente a aquél en que se le notifique por escrito la actualización expresando el porcentaje aplicado para la actualización.

### **36. ¿Puede el propietario incrementar la renta por mejoras en la vivienda?**

Salvo pacto en contrario en el contrato, si el propietario hace mejoras en la vivienda una vez transcurridos los cinco primeros años del arrendamiento, puede elevar la renta en una cantidad equivalente a la que resulte de aplicar a la cantidad invertida el interés legal del dinero más tres puntos porcentuales, sin que el aumento pueda exceder del 20% de la renta vigente en ese momento.

El aumento de la renta será efectivo desde el mes siguiente a aquel en que el propietario notifique por escrito al inquilino el incremento, expresando la forma de cálculo aplicada para determinar el aumento y acompañando los documentos que acrediten el importe de lo invertido en las mejoras.



[www.registroidinquilinos.com](http://www.registroidinquilinos.com)

### **37. ¿Quién debe pagar los gastos de la vivienda?**

Los gastos de la comunidad de propietarios (mantenimiento del inmueble, sus servicios, impuestos y cargas que no sean susceptibles de individualización) deberá abonarlos el inquilino únicamente cuando así se ha pactado por escrito en el contrato de arrendamiento, mencionando en el contrato a cuánto ascienden tales gastos en la fecha en que se firma.

Los gastos por servicios de la vivienda que se puedan individualizar mediante contadores (luz, agua, teléfono, etc.) deberá abonarlos el inquilino.

## **• Obras en una vivienda de alquiler.**

### **38. ¿Quién debe realizar las obras de conservación de la vivienda?**

Las reparaciones necesarias en la vivienda para conservarla en condiciones de habitabilidad de servir al uso convenido debe hacerlas el propietario, salvo que los daños hayan sido causados por el inquilino, y sin que por ello pueda elevar la renta.

El inquilino está obligado a soportar las obras de reparación, pero si éstas duran más de 20 días tendrá derecho a una reducción de la renta proporcional a la parte de la vivienda de que se haya visto privado temporalmente por dichas obras.

El inquilino tiene la obligación de comunicar al propietario lo antes posible la existencia de deterioros y permitir al propietario que compruebe los daños por sí o por medio de un técnico.

Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda, deberá hacerlas el inquilino.

### **39. ¿Puede el propietario hacer obras de mejora?**

El propietario puede hacer obras de mejora de la vivienda que no se podrán demorar hasta el fin del arrendamiento, notificando al inquilino por escrito con tres meses de antelación qué obras se van a realizar, la fecha de comienzo de las mismas, su duración y coste previsible. En este caso el inquilino tendrá derecho a desistir del contrato.

Si el inquilino soporta estas obras, tendrá derecho a una reducción de la renta proporcional a la parte de la vivienda de que se haya visto privado temporalmente por las obras. También tendrá derecho a que le indemnicen los gastos que haya tenido que hacer como consecuencia de las obras.



[www.registroteinquilinos.com](http://www.registroteinquilinos.com)

#### **40. ¿Qué obras puede realizar el inquilino?**

El inquilino no puede realizar, sin el consentimiento del propietario, manifestado por escrito, aquellas obras que modifiquen la configuración de la vivienda o de sus accesorios (trasteros, plaza de garaje..) o que provoquen una disminución de la estabilidad o de la seguridad de la misma.

El inquilino está autorizado para realizar las siguientes obras, sin necesidad de consentimiento del propietario:

- Obras urgentes de conservación o reparación.
- Pequeñas reparaciones.
- Obras de adaptación, instalación o acondicionamiento de la vivienda, incluidas las necesarias para adecuar ésta a la condición de minusválido. En este sentido, el inquilino, su cónyuge o persona que conviviera con él en similar relación de afectividad podrá realizar las obras necesarias para adecuar la vivienda a su condición de minusválido. La situación y grado de minusvalía deben ser certificados por el organismo o administración pública competente.

En cambio, el inquilino necesitará de consentimiento escrito para realizar las siguientes obras en la vivienda alquilada:

- Obras que modifiquen la configuración de la vivienda o de sus accesorios.
- Obras que supongan una disminución en la estabilidad o seguridad de la vivienda.

Si el inquilino realiza las obras sin consentimiento, el propietario podrá:

- Resolver el contrato.
- Esperar a que concluya el tiempo previsto para el fin del contrato y exigir entonces al inquilino que reponga las cosas al estado anterior (esta medida se exigirá de forma inmediata si la obra supone una disminución de la estabilidad y seguridad) o conservar la obra efectuada, sin que el inquilino tenga derecho a que se le abone el coste de la obra.

Por lo que se refiere a las obras de conservación o reparación necesarias, pero no urgentes, el inquilino debe ponerlas en conocimiento del propietario a la mayor brevedad posible. Si éste no atendiera el requerimiento, el inquilino podrá llevar a cabo las reparaciones y reclamar su importe al propietario. Si, en cambio, el propietario responde a la comunicación del inquilino y discute la naturaleza "necesaria" de las obras, el inquilino podrá realizar las obras sin perjuicio de que el propietario pueda ejercer la pertinente acción judicial.

En el caso de no existir autorización del propietario, este tiene derecho bien a resolver unilateralmente el contrato bien a exigir al inquilino, al concluir el contrato, la reposición de las cosas al estado anterior, o ambas cosas a la vez.



[www.registroidinquilinos.com](http://www.registroidinquilinos.com)

Si el propietario conserva en la vivienda la modificación efectuada por el inquilino no podrá exigir en ese caso indemnización alguna.

Pero en todo caso, exista o no autorización del propietario, si las obras han provocado una disminución de la estabilidad o de la seguridad de la vivienda o sus accesorios, el propietario podrá exigir, de forma inmediata, que el inquilino reponga las cosas al estado anterior.

Por otra parte, el inquilino podrá realizar en la vivienda, sin consentimiento del propietario, todas aquellas obras que no modifiquen la configuración de la vivienda o debiliten la estructura del edificio, así como disminuyan su seguridad.

En este sentido, el inquilino estará obligado, al termino del contrato, a reponer la vivienda al estado anterior, si así se lo exigiera el propietario.

## **• Derechos y deberes de inquilino y propietario.**

### **41. Derechos del propietario.**

- A resolver el contrato en caso de falta de pago de la renta o de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o correspondan al inquilino. También podrá resolver el contrato en caso de subarriendo inconsentido, transformación de la vivienda en local de negocio, daño intencionado del inquilino contra la propiedad y por expropiación forzosa, entre otras.
- A ser informado y consultado antes de realizar un posible subarriendo.
- A utilizar la fianza para suplir el incumplimiento por el inquilino de alguna obligación que el contrato asume, desde el impago de la renta hasta responder de los desperfectos.
- A cobrar puntualmente la renta.
- A que le repongan la vivienda en su estado inicial, en caso de que sin su autorización se hayan realizado obras que modifiquen la estructura de la casa.
- A disfrutar de las obras de mejora de la vivienda que haya hecho el inquilino.

### **42. Obligaciones del propietario.**

- A hacer entrega de la vivienda en la fecha convenida. Desde la fecha de entrega de las llaves el propietario no podrá entrar en la vivienda salvo permiso del inquilino o autorización judicial, aunque el inquilino estuviera en ella de forma indebida.
- A efectuar las reparaciones necesarias, sin derecho a elevar la renta, para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad que sirvan al uso convenido, con las siguientes excepciones:
  - Que el deterioro sea imputable al inquilino.
  - Que los daños impliquen la destrucción de la vivienda por causa no imputable al propietario.



[www.registroidinquilinos.com](http://www.registroidinquilinos.com)

- A soportar los gastos que se deriven del sostenimiento del inmueble, tributos, cargas, etc., y al pago de los gastos de la comunidad de propietarios salvo que se haya realizado un pacto expreso en sentido contrario.
- A entregar al inquilino recibo del pago, salvo que se hubiere pactado que éste se realice mediante procedimientos que acrediten el pago.

#### **43. Derechos del inquilino.**

- Exigir que la vivienda reúna las condiciones de habitabilidad.
- Exigir recibo de todas las entregas de dinero, incluida la fianza.
- A realizar obras en la vivienda con el consentimiento expreso del propietario.
- Los inquilinos con minusvalías podrán realizar obras de acondicionamiento.
- A ejercer el derecho de tanteo y retracto. Es decir, a la adquisición preferente de la vivienda en caso de venta. En caso de venta a un tercero, el adquirente tiene que respetar el contrato de arrendamiento.
- A ceder la vivienda a determinados familiares directos, como el cónyuge, aunque exista separación, divorcio o nulidad matrimonial.
- Si se produce ejecución hipotecaria o sentencia judicial contra el propietario, el inquilino tiene derecho a permanecer hasta cinco años en el piso.
- A ceder la vivienda a cualquier persona siempre que se cumplan unos requisitos (que en el contrato no se prohíba la cesión, que el propietario manifieste su consentimiento y que la cesión sea gratuita).
- A subarrendar la vivienda con el consentimiento expreso del propietario.

#### **44. Obligaciones del inquilino.**

- A pagar puntualmente la renta pactada así como el recibo de todos los suministros que cuenten con aparato contador individual y las cargas y tributos que se hayan pactado.
- Al pago de la fianza.
- A permitir la realización de las obras necesarias para la conservación o mejora de la vivienda que no puedan demorarse hasta la terminación del contrato, aunque para ello sea privado de una parte de la vivienda, en cuyo caso si la obra dura más de veinte días el propietario tendrá que disminuir la renta en la parte proporcional.
- Serán por cuenta del inquilino las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda.
- A conservar la vivienda y los enseres que contenga en las mismas condiciones que se encontraban.

#### **45. ¿Quién debe asistir a las asambleas de la Comunidad de Propietarios?**

El propietario de la vivienda o un representante autorizado por él mismo.



## **• Incumplimiento de contrato.**

### **46. ¿Qué ocurre si la Comunidad de Propietarios se queja al propietario de mi conducta?**

El propietario deberá comunicarle las quejas de la comunidad. Lo mejor es no volver a causar molestias a la Comunidad de Propietarios ya que de lo contrario, el propietario podrá acogerse a la ley, ya que la realización en la vivienda de actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas es causa de resolución del contrato de arrendamiento (LAU, Art. 27.2).

### **47. ¿Qué es el desahucio?**

Es un procedimiento judicial cuyo objeto es expulsar al inquilino de la vivienda por falta de pago, para que el propietario pueda volver a disponer de su uso, bien para su uso propio, bien para alquilarla de nuevo. Se tramita mediante un procedimiento breve, en el que sólo hay que demostrar que existe un contrato de arrendamiento y que no se está pagando la renta acordada según lo pactado. Si la deuda es inferior a 900 € no se requiere abogado o procurador.

La ley además permite la acción de desahucio con la reclamación de las rentas debidas, cualesquiera que sean.

El desahucio únicamente se plantea para reclamar el desalojo. Por lo tanto, en este juicio no se pueden plantear otras cuestiones.

### **48. ¿Puede echarme un propietario si quiere ceder la vivienda a sus descendientes?**

No. El único supuesto en el que se podría extinguir un contrato sin otorgarle la posibilidad de prorrogar hasta los cinco años es si el propietario hubiese hecho constar en el contrato, de forma expresa, que necesita la vivienda para sí mismo antes de cinco años.

### **49. ¿Puede el propietario entrar sin permiso en la vivienda?**

No se puede entrar en la vivienda sin el permiso del inquilino, o en su defecto de la autoridad judicial competente. La inclusión en la vivienda está tipificada como allanamiento de morada.