



Preguntas frecuentes del propietario **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 de alquilar una vivienda

Ventajas generales:

- Se mantiene la propiedad del patrimonio a todos los efectos.
- Las gestiones de alquilar una vivienda, en principio, son pocas y no deberían ser complicadas.
- No permanece la casa vacía, con el peligro de que se vaya deteriorando con el tiempo y perdiendo valor.

Ventajas económicas:

- Además de ser un bien que se revaloriza, la vivienda se convierte en un bien que ofrece una rentabilidad mes a mes.
- Permite cubrir los gastos de la vivienda.
- En caso de tener hipoteca, el alquiler paga una parte o la totalidad de los gastos de misma.
- Puede servir como garantía para préstamos bancarios.
- Siempre se puede vender si es necesario.

No obstante todo lo anterior, debe tenerse en cuenta que el alquiler, como toda actividad, conlleva sus riesgos.



2. Antes de alquilar una vivienda, debe tenerse en cuenta que:

Desde un punto de vista general:

- Tener la casa en perfectas condiciones de habitabilidad.
- Ser consciente de que, incluso si el contrato es anual, éste puede ser prorrogado hasta cinco años unilateralmente por parte del inquilino.
- No es posible desalojar a los inquilinos antes de terminar el contrato o las prórrogas si no hay un incumplimiento del contrato por parte del inquilino.
- La responsabilidad de los daños causados por la vivienda a la Comunidad de Propietarios recae sobre el propietario.
- Surge una relación obligada con los inquilinos y con los miembros de la comunidad de vecinos.
- Se debe prestar atención y controlar que los inquilinos cumplan con las normas de la comunidad de vecinos y que cuiden la casa.

Desde el punto de vista económico:

- Es recomendable mantener la vivienda en buenas condiciones para que el alquiler sea más fácil. A la hora de alquilarla es recomendable invertir en pintura, electrodomésticos...
- Los gastos generales de la vivienda –comunidad, IBI, etc- corresponden al propietario. Es posible pactar con el inquilino que se haga cargo él, pero el responsable de los impagos sigue siendo el propietario.
- Las derramas que provengan de obras de mejora en el edificio son responsabilidad del dueño de la vivienda.
- Una vez existe un contrato de alquiler, la renta sólo se puede subir, como máximo, según el IPC de cada año.
- Las rentas del alquiler recibidas tributan en el IRPF, es decir, el alquiler no está exento del pago de impuestos. Sin embargo, los gastos para el propietario son deducibles (en las condiciones que marca el impuesto) y, además, el alquiler goza de importantes deducciones.
- Conviene contar como mínimo con un seguro multirriesgo y a ser posible con un seguro de cobro de las rentas, lo que supone otros gastos a tener en cuenta.

● Regulación de los arrendamientos de vivienda.

3. ¿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.

4. ¿Cómo se regulan los arrendamientos de vivienda?

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

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.

5. ¿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.
- El uso de las viviendas universitarias asignadas a los alumnos o al personal docente o administrativo.

6. ¿Qué contenidos tiene que 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.



7. 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.

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

9. ¿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.

10. ¿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.

11. ¿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 resultare inferior el precio efectivo de la compraventa 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.

12. ¿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.

13. ¿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.

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.

14. ¿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.

15. ¿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.



16. ¿Puede el inquilino abandonar el alquiler antes de la finalización del contrato?

No. Si lo hace, deberá cubrir las mensualidades restantes, salvo pacto con el propietario. En el caso de contratos de duración pactada superior a cinco años, el inquilino podrá desistir si el arrendamiento ha durado más de cinco años, dando un preaviso de dos meses. Aún así, podría verse expuesto a una indemnización al propietario.

17. ¿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.

18. Se desea alquilar la vivienda por un periodo de dos años porque después el propietario desea ocuparla ¿se puede hacer o el inquilino tiene derecho a permanecer en ella durante los cinco primeros años?

Para poder hacerlo deberá constar en el contrato de firma que necesitará ocupar la vivienda para uso propio 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 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.

19. ¿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.

● **Si fallece el inquilino.**

20. ¿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.

21. 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 personal 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.**

22. ¿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.

23. ¿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.

24. ¿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 el apartado anterior. 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.

25. ¿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.

26. ¿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.

La fianza no debe utilizarse para pagar la renta del último mes, sino para hacer frente a los desperfectos o recibos pendientes.

27. ¿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.

28. ¿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.

● La renta del alquiler.

29. ¿Cómo se determina, dónde y cómo se paga la renta?

La renta tendrá la cuantía que libremente acuerden propietario e inquilino 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.

30. ¿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.

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.

31. ¿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 al que el propietario notifique por escrito al inquilino el aumento, expresando la forma de cálculo aplicada para determinar el aumento y acompañando los documentos que acrediten el importe de lo invertido en las mejoras.

32. ¿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.

33. ¿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.

34. ¿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.

35. ¿Puede el inquilino modificar la vivienda?

No, a menos que el inquilino obtenga un consentimiento por escrito del propietario para realizar obras que modifiquen la configuración de la vivienda.

Si el inquilino hace esas obras sin autorización, el propietario puede dar por finalizado el contrato, o bien exigir al final del mismo que el inquilino reponga las cosas a su estado anterior, o bien mantener las modificaciones sin abonar ninguna cantidad al inquilino.

● Derechos y deberes de inquilino y propietario.

36. Derechos del propietario de una vivienda alquilada.

- 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.

37. 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.



- 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.

38. 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.

39. 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.

40. ¿Quién debe asistir a las asambleas de la Comunidad de Propietarios?

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



● **Incumplimiento del contrato.**

41. ¿Qué ocurre si la Comunidad de Propietarios se queja al propietario de la vivienda de que el inquilino realiza actividades molestas o insalubres en la vivienda?

Deberá comunicar al inquilino las quejas de la comunidad y procurar que no vuelva a suceder, de lo contrario 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).

42. ¿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.

43. ¿Se pueden iniciar los trámites de desahucio si el inquilino lleva dos meses sin pagar? ¿Cuánto se tarda en desalojarle? ¿Qué ocurre si se encuentra destrozada la casa?

Sí, ya se pueden iniciar los trámites de desahucio. En principio, se le deberá requerir que abone las cantidades que adeuda y una vez transcurridos dos meses se podrá presentar una demanda de desahucio. Si se desea demandarle directamente, sin requerirle ni esperar, también puede hacerse, si bien puede que el procedimiento termine si paga lo que debe antes de la celebración del juicio o si se pone a disposición del tribunal o del notario las cantidades que adeuda. La tardanza depende en principio de la saturación del juzgado. Si una vez procedido el desahucio descubre daños en la vivienda, se deberá aplicar la mensualidad destinada a fianza para subsanar los mismos y, si no fuese suficiente, se deberá acudir a los tribunales.

44. A mí me desagrada mucho acudir a los tribunales, ¿se puede evitar el desahucio?

Sí. Para ello, antes de la celebración del procedimiento, el inquilino deberá pagar al propietario o poner a su disposición el importe de las cantidades reclamadas y el de las que deba. Pero si el inquilino ya evitó el desahucio en otra ocasión esto no es posible, es



www.registrodeinquilinos.com

decir, el segundo desahucio es inevitable. Tampoco es posible evitar el desahucio si el propietario hubiese requerido el pago al inquilino, por cualquier modo, al menos con dos meses de antelación a la presentación de la demanda y el pago no se hubiese efectuado al tiempo de dicha presentación.

45. ¿Se puede echar al inquilino si el propietario 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.

46. ¿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.
