

DERECHOS

DE LOS CONSUMIDORES EN EL

ALQUILER DE VIVIENDA



Guía para el inquilino
contrata con garantías



AICAR ADICAE

Asociación de Usuarios de Bancos,
Cajas y Seguros de Aragón



ÍNDICE

Pág. 3

Alquilar una vivienda

Pág. 4

El estado de la vivienda

Pág. 5

Un contrato de alquiler

Págs. 6

El pago de la renta

Pág. 7

Trámites administrativos

Pág. 8

La duración del contrato

Pág. 9

Terminación del contrato

Pág. 10

Los gastos

Pág. 11

Cuestiones clave

El acceso a la vivienda habitual sigue siendo un problema en un país donde las políticas públicas en este ámbito están reducidas a la mínima expresión. Al alto coste de la vivienda en propiedad, a la que sólo se puede acceder a base de endeudamiento a muy largo plazo, se unen el alto precio por alquilar una vivienda y la inseguridad jurídica para los inquilinos.

El alquiler de vivienda como opción ha empeorado para los inquilinos. Todo ello en un contexto de incremento de precios. Según los últimos datos disponibles, en apenas dos años, la renta de alquiler ha subido de media en torno a un 8% en Aragón, mientras que el índice de precios al consumo (IPC) apenas lo ha hecho en un 1,9%. Esto está originando situaciones abusivas, como pretender modificar unilateralmente al alza la renta pactada para aprovechar las subidas de precios.

A fecha 1 de marzo de 2019 el Real Decreto Ley 7/2019 modifica la Ley anterior ampliando el plazo obligatorio de los arrendamientos a 5 años (7 en el caso de que el arrendador sea persona jurídica). Pero más allá de este aumento de plazo no supone cambios significativos en la protección a los consumidores.

Los inquilinos deben organizarse y reivindicar sus derechos de forma colectiva. Sólo de esta forma pueden conseguirse mejoras en la protección de este colectivo y cambiar el modelo y las políticas de vivienda en el futuro. La experiencia reguladora en otros países de nuestro entorno, conscientes de este grave problema, ha desarrollado soluciones que apuestan por garantizar a largo plazo la estabilidad de los hogares que viven de alquiler, mediante una política legislativa reformadora que mejora los derechos y las garantías. Ese debe ser el camino.



VOY A ALQUILAR UNA VIVIENDA ¿POR DÓNDE EMPIEZO?

Son diversas las circunstancias que nos animan a vivir de alquiler (económicas o personales), pero una vez sopesadas la primera decisión a tomar es cómo y dónde buscar.

La ubicación puede depender de muchos factores, como la comunicación o las infraestructuras del barrio. También hay que valorar si queremos una vivienda con o sin mobiliario, en este último caso el alquiler es más barato.

Si tenemos clara la zona donde buscar, vamos a ver qué vías podemos utilizar:

- Si dispones de tiempo, nada mejor que darte un paseo por la zona elegida y ver los anuncios y la ubicación del inmueble.
- Pregunta a amigos, familiares o personas de tu entorno.
- Existen aplicaciones y páginas web que te pueden ayudar. También puedes acudir a anuncios en prensa. Cuidado, porque se han detectado anuncios que exigen un pago previo para visitar un piso o una bolsa de pisos en alquiler, pero luego dicho piso no existe o la bolsa de viviendas es muy limitada.
- ¿Es buena idea acudir a una inmobiliaria? Si tienes urgencia o quieres que te hagan todas las gestiones puede ser una solución, pero cuidado porque te cobrarán una comisión. Pregunta el coste antes de decidirte.



→ ¿Y compartir piso?

Existe la opción de compartir piso, en estos casos hay que tener cuidado y distinguir entre un alquiler compartido en régimen solidario o mancomunado. ¿En qué se diferencian?

- **Solidario:** cada uno de los arrendatarios que comparten alquiler se hace responsable también del posible impago de la renta y otros gastos en caso de que otro inquilino que no lo hiciera.
- **Mancomunado:** en este caso se alquila a cada inquilino una habitación propia con derecho a usar zonas comunes del piso, como el baño o la cocina. Sólo eres responsable de cumplir con el arrendador tus propias obligaciones de pago.

ANTES DE DECIDIRTE, COMPRUEBA EL ESTADO DE LA VIVIENDA



Parece que tenemos un piso candidato a ser nuestra vivienda, pero ¿firmamos sin más el contrato? ¡Espera! Es fundamental que visitemos el piso para comprobar detalladamente algunas cuestiones:

- Para saber si el arrendador es el verdadero propietario del inmueble, puedes acudir al registro de la Propiedad. Este trámite tiene un pequeño coste.
- Comprueba si hay alguna rotura: una puerta que cierra mal, algunas baldosas sueltas, cristales agrietados, la ducha que gotea... Todo eso debes hacérselo notar al propietario y acordar con él su reparación. Hay varias opciones, que se comprometa a repararlo él o que te reduzca la mensualidad a cambio de asumir tú la reparación. Ante la duda, lo mejor es incluir en el contrato la lista de desperfectos y el compromiso del arrendador a repararlos en un tiempo determinado.
- Si el piso está amueblado verifica que no haya desperfectos en los muebles, enseres y electrodomésticos, que todos funcionan. En caso contrario, adviértelo si ves algún defecto o mal funcionamiento
- ¿Hay suministro de luz, gas y agua? Comprueba que todo funciona a la perfección, pero sobre todo pregunta si los contratos de estos suministros están en vigor. Si no es así deberás solicitar el alta de estos servicios asumiendo tasas elevadas, la mejor opción es que el arrendador no de de baja los suministros y simplemente se haga un cambio de titularidad.

→ *Pide el Certificado de Eficiencia Energética*

Para poder alquilar viviendas por duración superior a 4 meses es obligatorio que el propietario aporte el Certificado de Eficiencia Energética, donde se recoge el nivel energético de la vivienda mediante una baremación de la A hasta la G. Como futuros inquilinos ello nos indicará si el piso que vamos a alquilar está acondicionado desde un punto de vista de eficiencia energética: si dispone de calefacción, cerramientos y acristalamientos adecuados, etc.

LAS CLAVES DE UN CONTRATO DE ALQUILER

Hemos seguido los pasos anteriores de esta guía y estamos ya delante del contrato de alquiler. Tenemos que firmar, pero antes vamos a aclarar algunas cuestiones importantes.

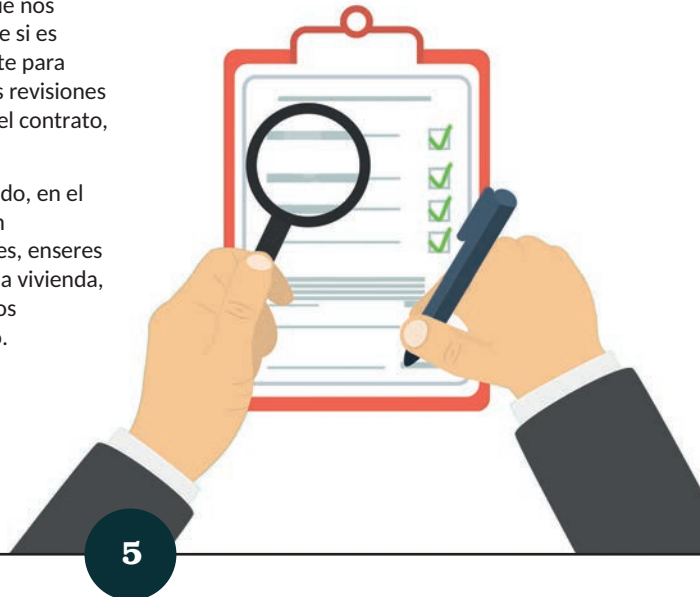
→ Siempre por escrito

Aunque la normativa no impide que pactemos verbalmente las condiciones del alquiler con el propietario de la vivienda, es muy importante que el contrato conste por escrito, ya que ello nos dará más garantía para nuestros derechos. Además, si solicitamos algún tipo de ayuda o subvención administrativa, nos exigirán que el contrato esté documentado por escrito.

→ Atención al nombre, dirección, fecha e inventario

El objeto del contrato de alquiler es arrendar el uso de una vivienda cuya dirección completa y exacta, así como su referencia catastral, deben figurar en el contrato.

- Identificación de las personas contratantes, con nombres y apellidos tanto del arrendador (propietario) como del arrendatario (inquilino). Si fuera una persona jurídica la que arrienda, por ejemplo una empresa que se dedica a alquilar pisos, deberá constar el domicilio social y la identificación de la persona que firma el contrato en su nombre, indicando si lo hace en calidad de apoderado o de administrador de dicha sociedad.
- Debemos asegurarnos de que en el contrato figure el domicilio del arrendador y un teléfono o email de contacto.
- Fecha de la firma del contrato. Puede parecer poco relevante, pero la fecha de firma, o al menos la fecha en que nos instalemos en el inmueble si es posterior, es determinante para calcular con seguridad las revisiones de la renta, la rescisión del contrato, etc.
- Como ya hemos comentado, en el Anexo debería constar un inventario con los muebles, enseres y aparatos que contiene la vivienda, en caso de que la hayamos arrendado con mobiliario.



EL PAGO DE LA RENTA Y SU ACTUALIZACIÓN

→ ¿Cómo justifico el pago?

La renta es el precio por disponer de la vivienda. Normalmente se paga con periodicidad mensual. En el contrato debe quedar reflejado el periodo en el que se abonar, por ejemplo la primera semana del mes.

Si el pago de la renta se hace en mano, es decir, mediante la entrega de dinero directamente al arrendador, debemos exigir un recibo que justifique el pago realizado, la fecha del mismo, el mes al que corresponde dicho pago y la firma del propietario que acredite su recepción y conformidad.

Se puede domiciliar la renta en una entidad de crédito. En el apunte en cuenta quedará recogida la fecha de pago. Recuerde negociar con el banco la comisión para eliminarla o reducirla.

→ ¿Pueden modificarme la renta del alquiler?

Las posibles actualizaciones de la renta dependen del momento en que se firmó el contrato de alquiler.

En el caso de los contratos celebrados con posterioridad a marzo de 2019, sólo se podrá actualizar anualmente la renta si así se ha pactado en el contrato y en todo caso, no podrá ser superior al IPC a fecha de cada actualización.

En los contratos celebrados desde abril de 2015 y hasta marzo de 2019, sólo podrá actualizar también en caso de pacto y si no existe índice o porcentaje de subida, este será el llamado "Índice de Garantía de Competitividad" que publica el INE (www.ine.es).

En los contratos firmados desde el 6 de abril de 2013 hasta el 31 de marzo de 2015, aunque no se pacte nada en el contrato, la renta se actualiza conforme al IPC.

Ahora bien, por lo general los contratos de alquiler llevan incorporada una cláusula de revisión referenciada al IPC.

Ejemplo:

Firmamos un contrato de alquiler en abril de 2017, por una renta mensual de 400 euros al mes. En el contrato figura una cláusula que indica dicha renta se actualizará según el IPC del mes anterior (marzo).

- Renta mensual pagada desde abril de 2017 a marzo de 2018 (1 año): 400 euros.

- IPC del mes de marzo de 2018: 1,2%

- $400 \times 1,2\% = 404,80$ € será la nueva renta que nos cobren desde abril de 2018 a marzo de 2019.

Para comprobar que está bien calculado se puede acudir a esta [web: <http://www.ine.es/calcula/>](http://www.ine.es/calcula/)

→ ¿Y si no pago la renta?

En estos casos, el arrendador puede dar por extinguido el contrato y desahuciarlos de la vivienda, reclamando las cantidades debidas. Antes de llegar a esta situación, infórmate en una Asociación de Consumidores como Aicar-Adicae y trata de negociar con el arrendador un aplazamiento.

FIANZA, AVALES Y TRÁMITES ADMINISTRATIVOS

La fianza es una cantidad de dinero que entregamos al arrendador para cubrirse a la finalización del contrato de cualquier desperfecto ocasionado en la vivienda o mobiliario durante nuestra estancia, así como para compensar rentas impagadas. Ojo, porque si la cuantía por rentas impagadas o daños excediese de la fianza nos la podrá reclamar judicialmente.

→ *¿Cuánto debo entregar de fianza?*

En los arrendamientos de la vivienda es una mensualidad de la renta pactada. Debemos pedir recibo de la fianza. La fianza no se debe utilizar como pago de una mensualidad.

→ *¿Quién gestiona y tramita la fianza?*

Es un trámite que debe realizar el arrendador. Desde la fecha de firma del contrato de alquiler el arrendador dispone de un plazo de dos meses para depositar la fianza, que irá a su nombre, ingresando la cantidad correspondiente en una cuenta corriente que tiene habilitada el Gobierno de Aragón. El visado del contrato es obligación del propietario, y es importante si posteriormente vas a pedir algún tipo de ayuda o subvención.



→ *¿Puedo recuperar la fianza?*

Sí. Su devolución procede una vez rescindido el contrato y transcurrido el plazo de un mes. Hay que acreditar la entrega de llaves al arrendador que comprobará la existencia o no de daños en el inmueble. Por eso es importante que hagas fotos a la salida del inmueble para acreditar en su caso que dejas en buen estado la vivienda y enseres. Transcurrido un mes desde la entrega de llaves sin que el casero te devuelva la fianza puedes exigirle el interés legal del dinero dejado en fianza. Como inquilino, pide al propietario que quede constancia por escrito de la entrega de llaves y del buen estado en que dejas la vivienda, muebles y enseres.

→ *¿Pueden exigirme otras garantías?*

Algunos arrendadores exigen avales, es decir, una garantía añadida para asegurarse el pago de la renta u otros gastos que sean a cargo del inquilino: si no pagamos nosotros, pagarán los avalistas. Puede avalarnos otra persona (familiares, por ejemplo) o bien el banco. En este último caso, el aval bancario lleva un coste que siempre debe negociarse con el banco. Cuidado con los avales: trata de evitar que te lo exijan. Si la vivienda alquilada tuviera un seguro de hogar o de otro tipo, vigila que no te aplique el propietario el pago de la prima anual.

LA DURACIÓN DEL CONTRATO DE ALQUILER

Este es uno de los aspectos que ha variado sustancialmente tras la última reforma legislativa de marzo de 2019.

→ ¿Cuánto puede durar mi contrato de alquiler?

Los contratos firmados a partir de marzo de 2019 tienen los siguientes plazos:

- Si no se ha reflejado en el contrato plazo de duración, el arrendamiento se entenderá por 1 año. Además tendrá derecho a prórroga como vamos a ver a continuación.
- Si la duración resulta inferior a 5 años, una vez llegado el día de vencimiento del contrato éste se prorrogará por periodos anuales hasta que el arrendamiento alcance la duración mínima de 5 años. Si como inquilino no deseas continuar en la vivienda, podrás desistir una vez hayan transcurrido al menos 6 meses. Debes comunicarlo al arrendador con una antelación mínima de 30 días.

Recuerda: las comunicaciones al propietario siempre por escrito y por un medio que pueda probar su envío (la mejor opción es el burofax).



→ ¿Puede haber prórroga transcurridos los 5 años?

Transcurridos como mínimo 5 años del contrato sin que el arrendador o inquilino comuniquen el desistimiento al contrato, el alquiler se prorrogará 3 años más.

→ ¿Puedo dejar la vivienda y rescindir el contrato antes de un año?

Sí, podemos desistir del contrato de alquiler cuando hayan transcurrido al menos 6 meses. Y debemos comunicarlo al propietario con antelación mínima de 30 días.

Atención, porque en el contrato puede acordarse, o el arrendador puede imponer, una cláusula que establezca una indemnización a favor del arrendador en caso de desistimiento del inquilino. Esta indemnización equivale una mensualidad de renta por cada año que quedase por cumplir del contrato o la parte proporcional si el plazo fuera menor. ¡Debemos fijarnos bien si existe esta cláusula!

LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ALQUILER

→ *Fin del contrato de alquiler por su incumplimiento*

- En general, el propietario podrá resolver el contrato de alquiler por alguna de estas causas:

- Falta de pago de la renta o, en su caso, de otras cantidades cuyo pago corresponda al inquilino por haberse acordado en el contrato (por ejemplo, el pago del recibo de la comunidad).
- Falta de pago de la fianza.
- El subarriendo, es decir cuando el inquilino arrienda a su vez la vivienda o otra persona.
- Daños en la finca hechos con mala intención, o la realización de obras no consentidas por el arrendador.
- Cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
- Cuando la vivienda deje de estar destinada de forma primordial a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario.

- Por su parte, el inquilino podrá resolver el contrato cuando:

- La no realización por el arrendador de las reparaciones oportunas (lo veremos a continuación).
- La perturbación del arrendador en la utilización de la vivienda por el inquilino.

→ *¿Qué pasa si el arrendador necesita la vivienda donde estoy alquilado?*

En tal caso debemos entregar la vivienda al propietario si la necesita para destinarla a vivienda habitual para sí mismo o sus familiares. Pero deben cumplirse unos requisitos:

- Debe haber transcurrido el primer año de duración del contrato
- Los familiares que necesitan ocupar la vivienda deben ser de hasta primer grado (es decir, padres o hijos del propietario) o bien su cónyuge (en los casos de separación, divorcio),
- El propietario tiene obligación de comunicarlo al inquilino al menos con 2 meses antes de la fecha en que vaya a necesitarla.
- Si pasados 3 meses el propietario o sus familiares no ocupasen la vivienda, el arrendatario puede optar por volver a ocuparla por un nuevo plazo de 3 años más indemnización por gastos de desalojo o bien indemnización equivalente una mensualidad de renta por cada año que quedase por cumplir del contrato.

LOS GASTOS DE CONSERVACIÓN Y REPARACIÓN DE LA VIVIENDA

Uno de los temas más controvertidos en un contrato de alquiler es determinar a quién le corresponde pagar determinados gastos en la vivienda o sus enseres.

→ ¿Quién paga las obras de conservación del piso?

El propietario de la vivienda debe correr con los gastos necesarios para conservar un buen estado de la vivienda que permita su habitabilidad en condiciones dignas. Tales gastos pueden ser los ocasionados por defectos en la instalación eléctrica y tuberías, etc. Si la obra durase más de 20 días tendremos derecho como inquilinos a una reducción de la renta en proporción a la parte de la vivienda de la que se nos privase su uso.

Como arrendatarios deberemos poner en conocimiento del propietario de forma inmediata las reparaciones que necesite el inmueble.

Atención: Los gastos de conservación no dan derecho al propietario a que nos suban la renta.

Ahora bien, si se trata de pequeñas reparaciones por el desgaste o deterioro originado por el uso normal y ordinario de la vivienda, deberemos asumir su coste como arrendatario. Por ejemplo, si se rompe el cristal de una ventana, rompemos un enchufe, etc.

→ ¿Y los gastos por mejoras que conlleven obras en la vivienda?

Se entiende por “mejoras” aquellas instalaciones u obras que mejorasen la habitabilidad de la vivienda, por ejemplo instalar refrigeración o cambiar electrodomésticos. En estos casos, el propietario debe notificar por escrito al inquilino de la realización de estas obras con tres meses de antelación al menos.

El inquilino que soporte este tipo de obras tendrá derecho a una reducción de la renta en proporción a la parte de la vivienda de la que se vea privado, y a demás a una indemnización por los gastos que debiera desembolsar en su caso por dichas obras.

Atención, porque si las obras de mejora se realizan transcurridos tres años del inicio del contrato, el arrendador podría elevar la renta si así figura en el contrato. Eso sí, la subida no podría ser superior al 20% de la renta que el inquilino pague en la fecha de conclusión de las obras.



ALGUNAS CUESTIONES CLAVE PARA EL INQUILINO



→ *Derecho a la privacidad*

La vivienda alquilada es nuestro domicilio y tenemos derecho a la intimidad. Por eso, el propietario no puede entrar en la vivienda.

→ *¿Y si venden la vivienda?*

En general, en caso de venta de la vivienda alquilada, como inquilinos tendremos un derecho de adquisición preferente.

Si el propietario vende a otra persona el piso de alquiler, el contrato se mantiene durante los tres primeros años de contrato, y prórroga en su caso. El nuevo propietario será ahora nuestro arrendador manteniendo los mismos derechos y obligaciones del contrato firmado en su día.

Ahora bien, si el contrato no está inscrito en el Registro de la Propiedad y el nuevo propietario no tiene otro piso en propiedad, podría no prorrogarnos el alquiler. En tal caso tendremos derecho a quedarnos en la vivienda 3 meses desde que se nos notifique la venta y la intención de finalizar el arrendamiento.

→ *¿Que gastos podemos negociar no pagar?*

- **Gastos de comunidad de propietarios:** estos gastos corresponden al propietario, aunque a veces por contrato los asume el inquilino. En tal caso debe figurar el importe anual de los mismos.
- **Impuestos.** El más habitual es el IBI ("Contribución") cuyo sujeto pasivo es el propietario del inmueble, aunque por contrato puede imponerse al inquilino.



D.L.: Z 1550-2018

Defiende tus derechos y los del colectivo de consumidores

AICAR-ADICAE (c/ gavín, 12, local - Zaragoza)

<http://aicar.adicae.net>

Subvencionado por:

