

ARRENDAMIENTOS URBANOS

alquileres de vivienda



OMIC

Oficina Municipal de Información al Consumidor

Contrato de alquiler

arrendamientos urbanos

www.consumoayuncordoba.es

ÍNDICE

■ REGULACIÓN	4
■ EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	4
■ Tipos de arrendamientos.....	5
■ Otras garantías.....	5
■ DURACIÓN DEL CONTRATO	5
■ Prórrogas del Contrato	6
■ Finalizar el contrato de arrendamiento	6
■ Como no se debe comunicar la no renovación del contrato	7
■ Desistimiento del Contrato	7
■ Subrogación en caso de muerte	8
■ LA RENTA	8
■ Lugar y procedimiento	9
■ El recibo de pago	9
■ Actualización de la renta	10
■ Reclamar actualizaciones de renta no realizadas en su momento	10
■ Cálculo de la subida de la renta por la variación del IPC	11
■ Elevación de la renta por obras de mejora de la vivienda	12
■ Gastos de la vivienda	12
■ Gastos generales o no individualizables	13
■ Gastos individualizables.....	13
■ LA FIANZA	14
■ Actualización de la fianza	14
■ Restitución de la fianza	14
■ Depósito de la fianza en la Delegación de Hacienda de la Junta de Andalucía	15
■ Devolución del depósito.....	15

■ SUSPENSIÓN, RESOLUCIÓN Y EXTINCIÓN DEL CONTRATO	16
■ Causas de resolución del contrato para el propietario	16
■ Causas de resolución del contrato para el inquilino	17
■ Causas de extinción del contrato	17
■ Suspensión del contrato por obras de conservación	17
■ RÉGIMEN DE OBRAS	18
■ Obras a cargo del propietario	18
■ Obras de conservación y reparación	18
■ Obras de mejora	20
■ Obras a cargo del inquilino	21
■ Obras de reparación urgente	22
■ DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE	24
■ DOCUMENTO INFORMATIVO ABREVIADO	25
■ CÓMO PROCEDER ANTE UN INQUILINO QUE NO PAGA	27
■ LE INTERESA SABER	27
■ NOTAS	28

S M C

Servicio Municipal de Consumo

REGULACIÓN

Ley 29/1994 de 24 de noviembre. Texto articulado de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU)

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Contrato de arrendamiento es aquel que se realiza cuando se produce la cesión del derecho al uso y disfrute de una vivienda.

Legalmente, no requiere forma alguna, por tanto es válido, legal y lícito celebrarlo en cualquier forma, incluso de palabra. Aunque se recomienda que, **al menos, se haga de forma escrita** para que quede constancia de la existencia del contrato, de cual es la vivienda arrendada y de las diversas condiciones del mismo, tales como la duración, la renta y otras cuestiones que es importante fijar con claridad desde el primer momento.

En caso de que el contrato se realice mediante pacto verbal, arrendador y arrendatario, en adelante, inquilino o propietario, tendrán **derecho a exigirse** la formalización del pacto mediante contrato de arrendamiento por escrito.



Tipos de arrendamientos

Existen distintos tipos de arrendamientos en función del uso destinado al inmueble arrendado. En este sentido se pueden distinguir:

- ⦿ **Arrendamiento de vivienda:** aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del inquilino.
- ⦿ **Arrendamiento para uso distinto al de vivienda:** aquel que está destinado primordialmente a finalidades distintas de la de satisfacer la necesidad permanente de vivienda del inquilino, de su cónyuge no separado legalmente o de hecho, o de sus hijos dependientes. En especial, tendrán esta consideración los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada. Este tipo de contratos está regulado por el libre pacto de las partes y por el Código Civil.

Otras garantías

Las partes podrán pactar **cualquier tipo de garantía de cumplimiento** por el inquilino de sus obligaciones arrendaticias adicional a la fianza en metálico.

DURACIÓN DEL CONTRATO

La **duración inicial** puede ser libremente pactada entre propietario e inquilino.

Existe un **plazo mínimo de duración de 5 años** a favor del inquilino. Los contratos con una duración pactada inferior a dicho plazo se prorrogarán obligatoriamente para el propietario por plazos anuales, a voluntad del inquilino, hasta llegar a los cinco años.

No habrá prórroga obligatoria si en el contrato se contempla la necesidad del propietario de **ocupar la vivienda arrendada** en el transcurso de los 5 años **para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad y de forma permanente**. Teniendo el

propietario un plazo de **3 meses** para ocupar la vivienda. Y en caso de no ocuparla en este periodo o no ocuparla para uso permanente, el inquilino podrá reclamar la reocupación de la vivienda o la indemnización de daños y perjuicios.

Durante el arrendamiento, ya sea en los 5 primeros años o durante sus prórrogas se mantendrán las **mismas condiciones** que se pactaron en el contrato inicial.

contrato **prórrogas**
1 2 3 4 5 6 7 8

Prórrogas del Contrato

Si transcurridos como mínimo **5 años**, inquilino o propietario no manifiesta su intención de renovar el contrato con **1 mes** de antelación a la fecha prevista de su terminación, el contrato se prorrogará obligatoriamente con las mismas condiciones por plazos anuales, hasta un máximo de 3 años más, salvo que el inquilino manifieste al propietario, con al menos **1 mes de antelación** a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato.

Finalizar el contrato de arrendamiento

El Inquilino puede poner término al contrato notificándolo de forma fehaciente y dejando constancia al propietario, al menos, con **1 mes de antelación** a la terminación del plazo pactado o de cualquiera de sus prórrogas.

Es recomendable que la notificación de la finalización del contrato por el inquilino o la ocupación de la vivienda para sí por el arrendador se realice mediante burofax con certificación de texto y acuse de recibo, notificación notarial o entrega y firma de documento con la firma de las partes.

Las notificaciones se realizarán a la dirección que figura en el contrato u a otra donde se tenga constancia que reside habitualmente el notificado.

Como no se debe comunicar la no renovación del contrato

El inquilino que no desee continuar con el contrato de arrendamiento durante la vigencia del mismo o de algunas de sus prórrogas deberá tener en cuenta que:

- ⊙ **Abandonar la vivienda** sin notificar al propietario la no renovación del contrato, supone la renovación del mismo, puesto que si el inquilino no expresa su voluntad de no renovarlo, el contrato seguirá en vigor.
- ⊙ La comunicación de no renovación del contrato por alguna de las partes, y cuando corresponda, **no debe hacerse verbalmente ni con testigos**, puesto que inquilino o propietario deberán siempre acreditar que manifestaron su voluntad de no renovar el contrato.

Desistimiento del Contrato

El inquilino no puede abandonar la vivienda durante el transcurso del plazo inicial o de cualquiera de las prórrogas. En caso de hacerlo, deberá **indemnizar al propietario** por los perjuicios que le cause.

En **contratos de duración inicial pactada superior a 5 años**, el inquilino podrá desistir del contrato siempre que este hubiese durado al menos 5 años y hubiese manifestado al propietario su decisión con al menos **2 meses de antelación**.

Si el inquilino, no renueva el contrato o desiste de él, sin el consentimiento expreso del cónyuge, puede el contrato continuar en beneficio de dicho cónyuge siempre que en el plazo de **1 mes**, el cónyuge, manifieste al propietario por escrito, su voluntad de continuar con el mismo.

En los casos de nulidad del matrimonio, separación judicial o divorcio del inquilino, su cónyuge puede continuar con el uso de la vivienda arrendada, cuando ésta le sea atribuida por convenio o sentencia judicial, sin que ello modifique la duración del contrato.



Subrogación en caso de muerte

A la muerte del inquilino pueden subrogarse en el contrato, sin modificación de su duración:

- ⊙ El cónyuge, o persona que haya convivido con el inquilino de forma permanente, en análoga relación de afectividad a la del cónyuge, al menos durante los dos años precedentes a su fallecimiento.
- ⊙ Los ascendientes y descendientes, así como los hermanos que hubieran convivido con el inquilino habitualmente, al menos durante los **2 años** precedentes a su fallecimiento.
- ⊙ Otros parientes hasta el tercer grado colateral con el inquilino, que presenten una minusvalía igual o superior al 65 por ciento y que hayan convivido con éste durante los **2 años** anteriores a su fallecimiento.

El contrato se extinguirá si en el plazo de **3 meses** desde la muerte del inquilino, el propietario no recibe notificación por escrito del hecho del fallecimiento.

LA RENTA

La renta inicial será **libremente acordada** por las partes.

Salvo pacto en contra, el pago de la renta será **mensual** y habrá de efectuarse en los **7 primeros días del mes**. El propietario, nunca podrá exigir el **pago anticipado** de más de una mensualidad de renta. Con lo cual, al inicio del contrato y ya finalizado el primer mes se abonará la mensualidad del mes vencido más otra mensualidad si se exigiera por el propietario.



Lugar y procedimiento

El pago se hará en el **lugar y por el procedimiento que acuerden** el propietario y el inquilino. Si nada se dice en el contrato, deberá hacerse **en metálico** y en la **vivienda arrendada**. Aunque para evitar problemas es recomendable establecer los pagos mediante ingreso bancario en una cuenta corriente que el arrendador consigne (conservar siempre el recibo bancario) o mediante transferencia bancaria.

En los casos en los que el inquilino no pueda pagar la renta o el propietario cobrar la misma según el medio pactado en el contrato, se deberá notificar fehacientemente dicho hecho. Propietario e inquilino deberán justificar y acreditar el ejercicio de su voluntad de cobro o pago, respectivamente.

En última instancia si el inquilino, y tras notificar su voluntad de pago, le fuera imposible realizar el pago de las mensualidades podrá consignar las mismas en el Juzgado para que de esta manera se evite el desahucio por impago. Siendo los gastos de consignación a cuenta del propietario.

El recibo de pago

El **propietario queda obligado a entregar al inquilino recibo del pago** (documento firmado por el propietario donde se declara haber recibido dicha cantidad del inquilino en concepto de alquiler y en una fecha), salvo que se hubiera pactado que éste se realice mediante procedimientos que acrediten el efectivo cumplimiento de la obligación del mismo (ej. Pago por transferencia bancaria o ingreso en efectivo en cuenta corriente).

El recibo o documento acreditativo que lo sustituya deberá **contener separadamente las cantidades abonadas por los distintos conceptos** de los que se componga la totalidad del pago, y específicamente, la renta en vigor.

Si el propietario no hace entrega del recibo, serán de su cuenta **todos los gastos que origine al inquilino para dejar constancia del pago** o del ofrecimiento del mismo, por ejemplo notificándolo notarialmente para que el propietario reconozca el pago.

Actualización de la renta

Durante los primeros **5 años de contrato**, el propietario **sólo** podrá incrementar el valor de la renta, aplicando anualmente la variación porcentual experimentada del **IPC** (Índice General de Precios de Consumo).

A partir del **6º año**, la actualización de la renta se regirá por lo acordado entre el propietario y el inquilino. Que en caso de no hacerse referencia a dicha actualización en el contrato se aplicará cada año la variación del IPC correspondiente.

La renta actualizada, **será exigible** a partir del mes siguiente al que el propietario, notifique por escrito al inquilino, el porcentaje de subida aplicado, acompañando en caso que el inquilino lo requiriera, certificado del Instituto Nacional de Estadística (INE) o la referencia al Boletín Oficial del Estado (BOE).

Ante la posibilidad de que el inquilino requiera los justificantes del INE o del BOE, es conveniente que el propietario acompañe siempre la notificación de la subida de la renta con alguno de estos documentos.

Será válida la notificación efectuada con una nota que explique los datos que han determinado la subida junto con el recibo de pago de la mensualidad anterior.

Hay que tener en cuenta que la actualización de la renta según el IPC no es obligatoria por el propietario y que esta podrá hacerla incluso por debajo de éste.

Reclamar actualizaciones de renta no realizadas en su momento

El propietario **tiene la posibilidad y el derecho de actualizar según el IPC** la renta al mes siguiente de haber sido notificado al inquilino y durante el año en curso del contrato. No pudiendo pretender el cobro de mensualidades actualizadas hasta que notifique dicha variación al inquilino.

El propietario no tiene derecho a reclamar el cobro de los atrasos originados por la actualización de la renta en base al IPC, pues si éste no ejercita su derecho a actualizarla cuando podía haberlo hecho, la ley no le permite exigir las actualizaciones de rentas atrasadas (carácter retroactivo) aunque si, tras previa notificación y cuando corresponda, aplicar futuras y sucesivas actua-

lizaciones de la renta en base a la renta acumulada exigible que el inquilino debería haber abonado (acumulando las variaciones porcentuales del IPC) si se le hubiesen aplicado sus correspondientes actualizaciones.

Cálculo de la subida de la renta por la variación del IPC

La fórmula más sencilla para calcular el IPC de los Alquileres es acudir a la página web del Instituto Nacional de Estadística (INE), que cuenta con una interesante utilidad para calcular la renta actualizada. El proceso es muy sencillo, basta con introducir el periodo y el importe del alquiler para que la herramienta obtenga la renta y la tasa de variación. El enlace es el siguiente:

[Http://www.ine.es/calcula/calcula.do](http://www.ine.es/calcula/calcula.do)

Sin embargo, quienes deseen hacer este cálculo de forma manual sólo deberán seguir una simple fórmula:

$$\text{Cuota mensual alquiler actualizada} = \text{Cuota mensual alquiler anterior} \times \left(1 + \left(\frac{\% \text{IPC}}{100} \right) \right)$$

Siendo el valor del IPC el que corresponda con el **mes del último** índice publicado a la fecha del contrato.

Utilizando esta fórmula un inquilino con un alquiler de 500 euros al mes con el IPC de 4,5% la actualización sería la siguiente:

$$\text{Cuota mensual del alquiler actualizada} = 500 \times \left(1 + \left(\frac{4,5}{100} \right) \right) = 522,50 \text{ euros.}$$



Hay que recordar que la cuota del alquiler actualizada se realiza sobre la cuota mensual del año anterior no con la pactada de forma inicial en el contrato (salvo la primera actualización), y que esta actualización solo se realizará cuando haya cumplido un año de alquiler y no cuando finaliza el año natural en curso.

Elevación de la renta por obras de mejora de la vivienda

La realización por el propietario de **obras de mejora forzosas u obligatorias** le dará derecho a elevar la renta anual del contrato en la forma establecida en el artículo 19 de la Ley 29/1994 de 24 de arrendamientos urbanos. Esta elevación de la renta, **salvo pacto en contrario**, solo podrá ser exigible por el propietario hasta transcurridos los primeros 5 años del contrato, es decir, en la renta del **6º año**.

La elevación de la renta se hará efectiva desde el mes siguiente a aquél, en que, ya finalizadas las obras, el **propietario notifique por escrito al inquilino la cuantía de las mismas**, detallando los cálculos que conducen a su determinación y aportando copias de los documentos que determinen el coste de las obras realizadas.

Gastos de la vivienda

Se distinguen dos tipos de gastos: los **no individualizables o generales** y los **individualizables**. En ambos casos y para su cobro, el propietario deberá entregar un recibo de pago al inquilino donde se indiquen los distintos conceptos de los que se componga la totalidad del pago.



Gastos generales o no individualizables

Propietario e inquilino pueden **pactar en el contrato** que los gastos generales de la vivienda para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos (IBI por ejemplo), cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la vivienda arrendada o a sus accesorios (gastos ordinarios de comunidad), sean a cargo del inquilino.

Para la validez de este pacto, es requisito imprescindible que **se recoja por escrito y que se determine el importe anual de dichos gastos** a la fecha de aceptación del pacto por el inquilino. En caso contrario, el inquilino no correrá con dichos gastos.

Los gasto extraordinario y no previsible que pudiera surgir, por ejemplo cuotas extraordinarias, y que no se haya pactado, correrá a cargo del propietario.

En edificios con régimen de propiedad horizontal, los gastos anteriores que correspondan a la vivienda arrendada se establecerán en función de su cuota de participación o coeficiente.

Durante **los 5 primeros años** de vigencia del contrato, la suma que el inquilino tenga que pagar por este concepto, a excepción de los tributos, sólo podrá ser incrementada anualmente y nunca en un **porcentaje superior al doble del incremento autorizado para la renta por la variación del IPC**. Esta variación del coste de los gastos generales deberá ser notificada de igual manera que la actualización de la renta por mejoras o por la subida del IPC.

Gastos individualizables

El inquilino tendrá que abonar los gastos de los servicios que sean susceptibles de individualización mediante **contadores**, tales como la luz, el agua, el gas, teléfono, etc. Que en caso de impago serán motivo de desahucio.

Cuando el propietario desee **individualizar un servicio** que no lo esté, por ejemplo el agua, instalando para ello un aparato contador que permita realizar su individualización para que el inquilino pague su consumo, no necesitará del consentimiento de este ni repercutirá el coste de dicha instalación sobre el mismo.

LA FIANZA

El inquilino, debe prestar de forma obligatoria una fianza en metálico, en cantidad equivalente a **una mensualidad si se trata de arrendamiento de vivienda y de dos mensualidades en arrendamientos para uso distinto del de vivienda.**

Actualización de la fianza

- ⦿ Durante los **5 primeros años** de duración del contrato, la fianza no estará sujeta a actualización.
- ⦿ **Cada vez que el contrato se prorrogue**, el propietario podrá exigir que la fianza sea incrementada, o el inquilino que disminuya, hasta hacerse igual a una mensualidad de la renta vigente, según proceda al tiempo de la prórroga.
- ⦿ La actualización de la fianza durante el período de tiempo en que el plazo pactado para el arrendamiento exceda en **5 años**, se registrá por lo estipulado por el propietario e inquilino.
- ⦿ Si no hay nada pactado, lo acordado sobre actualización de la renta se presumirá querido también para la actualización de la **fianza**.
- ⦿ La fianza no debe ser utilizada por el inquilino como abono de la última mensualidad.

Restitución de la fianza

La fianza deberá ser devuelta **en metálico** al inquilino a la finalización del contrato, siempre y cuando la vivienda se entregue en **perfecto estado**.

Si transcurrido **1 mes** desde que finalizó el contrato y se entregaron las llaves, el propietario no devuelve la fianza, el inquilino tendrá derecho a reclamar el **interés legal del dinero** sobre el importe de la misma.

Depósito de la fianza en la Delegación de Hacienda de la Junta de Andalucía

La regulación general de las fianzas de los contratos de arrendamiento de vivienda y para uso distinto de vivienda se efectúa al amparo de las competencias de la Comunidad Autónoma en materia de vivienda que le atribuye el artículo 13.8 del Estatuto de Autonomía de Andalucía. Todo ello respetando lo establecido en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos, que, en su artículo 36, establece que a la celebración del contrato será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en metálico en cantidad equivalente a una mensualidad de renta en el arrendamiento de viviendas y de dos en el arrendamiento para uso distinto del de vivienda.

De tal forma y de conformidad con las competencias indicadas, el título II de la Ley 8/1997, de 23 de diciembre y por los Decretos 137/2000, de 16 de mayo, y 52/2002, de 19 de febrero, se regulan las fianzas de arrendamientos y suministros, atribuyendo la competencia en esta materia a la **Consejería de Economía y Hacienda**, siendo las **Delegaciones Provinciales** las competentes en la gestión de las fianzas sometidas al régimen general.

Las fianzas deberán constituirse en efectivo como depósitos sin interés en la Delegación Provincial de la Consejería de Economía y Hacienda competente mediante el modelo de **documento 806**.

Para saber más sobre la tramitación administrativa del depósito de la fianza consulte en su Delegación Provincial de Economía y Hacienda.

Devolución del depósito.

Finalizada la relación contractual, para proceder a la devolución de los depósitos de fianzas constituidos en las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Economía y Hacienda requerirán al propietario aquella documentación que justifique **la extinción o resolución del contrato** así como otra para la realización del ingreso de la fianza en el plazo de un mes desde que se solicite.

SUSPENSIÓN, RESOLUCIÓN Y EXTINCIÓN DEL CONTRATO

El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato dará derecho a la parte que hubiera cumplido las suyas a **exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato** de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1124 del Código Civil.

En cualquier caso, inquilino y propietario pueden optar por la **resolución del contrato vía amistosa o de mutuo acuerdo**. Recomendándose que dicha resolución se pacte por escrito.

Si alguna de las partes no estuviera de acuerdo con la resolución del contrato podrá **reclamar judicialmente** que el contrato se resuelva.

Causas de resolución del contrato para el propietario

- ⊙ **Falta de pago de la renta o de otras cantidades establecidas en el contrato** por el inquilino, que debe saber que para exigir el cumplimiento del contrato al propietario, antes debe cumplir con el pago de la renta.
- ⊙ **Falta del pago de la fianza** o de su actualización.
- ⊙ **Subarriendo o concesión no consentidos**. Teniendo en cuenta que el propietario no podrá resolver el contrato cuando en la vivienda alquilada vivan con el inquilino o se incorporen a la misma, **sin retribuir económicamente al inquilino o la usen de forma exclusiva**, un cónyuge, convivientes, descendientes, ascendientes, hermanos y parientes en tercer grado colateral. De hecho no deberá pedir autorización al propietario para que el inquilino disfrute de la vivienda con estas personas.
- ⊙ Realización de **daños** o de **obras** (fijas o de fábrica) **no consentidas**.
- ⊙ **Realización de actividades** (con carácter continuado y persistente) **molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas** en la vivienda o sus zonas comunes. Puesto que el inquilino tiene el deber de usar la vivienda de forma diligente.

- ⦿ **Destinar la vivienda a otros usos distintos** del de satisfacer la necesidad permanente de vivienda.

Causas de resolución del contrato para el inquilino

- ⦿ **No realización, o realización insuficiente, por el propietario de las reparaciones necesarias** para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad. Y siempre que estas se hayan de forma previa requerido mediante notificación de forma fehaciente al propietario.
- ⦿ Realización por el propietario de **perturbaciones** en la utilización de la vivienda.

Causas de extinción del contrato

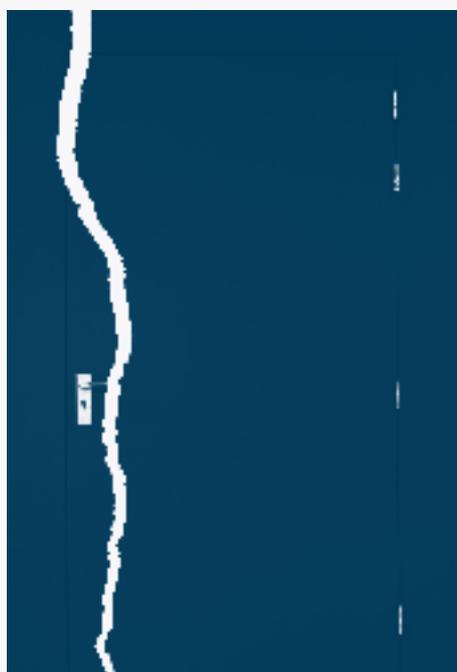
El contrato de arrendamiento se extinguirá, además de las causas anteriormente mencionadas por las siguientes:

- ⦿ La **pérdida de la finca arrendada por causa no imputable al propietario.**
- ⦿ Por la **declaración firme de ruina** acordada por la autoridad competente.

En estos casos, la ley no contempla indemnización alguna para el inquilino.

Suspensión del contrato por obras de conservación

El inquilino tendrá la opción de suspender, paralizándose el plazo del contrato y la obligación del pago de la renta, o desistir del contrato de arrendamiento, sin indemnización alguna, cuando **las obras de conservación o las acordadas por una autoridad competente hagan a la vivienda inhabitable.**



RÉGIMEN DE OBRAS

Obras a cargo del propietario

El propietario está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las **reparaciones necesarias para la conservación de la vivienda en condiciones de habitabilidad** para servir al uso convenido, con las siguientes excepciones:

- ⊙ Que el deterioro sea imputable al inquilino o las personas que con él convivan.
- ⊙ Que los daños impliquen la destrucción de la vivienda arrendada **por causa no imputable al propietario**, es decir, por caso fortuito o fuerza mayor (por ejemplo cuando la vivienda es declarada en ruina).

Obras de conservación y reparación

Son aquellas que se realizar en la vivienda arrendada **en prevención de una posible destrucción o pérdida de las cualidades o condiciones de habitabilidad** para servir al uso convenido.

Las **condiciones mínimas de habitabilidad** son aquellas que procuran a la vivienda las condiciones de seguridad, salubridad y estanqueidad necesarias para la morada de personas.

El **inquilino debe soportar la realización de obras de conservación urgentes**, que no puedan razonablemente demorarse hasta la terminación del contrato, aunque sea privado de una parte de la vivienda. En este caso, y cuando las obras provocan una privación parcial de la vivienda y duren más de **20 días** el inquilino tendrá derecho a una disminución de la renta en proporción a la parte de la vivienda que el inquilino se vea privado.

El **inquilino deberá poner en conocimiento del propietario**, en el plazo más breve posible, la necesidad de las reparaciones que mantengan la habitabilidad de la vivienda, **permitiendo** al propietario la verificación directa, por sí mismo o por los técnicos que designe, del estado de la vivienda.

Puesto que el inquilino tiene la obligación de poner en conocimiento del propietario las reparaciones que afecten a la habitabilidad de la vivienda, cuando el inquilino incumpla el deber de comunicar la necesidad de estas reparaciones, **se hará responsable de los daños y perjuicios** que por su negligencia se ocasionaran al propietario y a su patrimonio. En este sentido, siempre será conveniente para el inquilino **notificar estos hechos de forma fehaciente**, por ejemplo mediante burofax con certificación de texto y acuse de recibo o notificación notarial.

Cuando las **obras de reparación se deban a elementos comunes del edificio o de seguridad del mismo**, el inquilino tendrá que **notificar las mismas a la Comunidad de Propietarios** (que es la obligada a reparar) aunque se aconseja también comunicarlo al propietario. De hecho el propietario, por ejemplo, cuando los elementos comunes provocan filtraciones en la vivienda arrendada, **está obligado** a gestionar ante los órganos de la Comunidad de Propietarios la reparación de la avería en los términos que establece la Ley de Propiedad Horizontal.

Las **obras de reparación** son aquellas que son imprescindibles para que la vivienda recobre el estado o cualidades pactadas que se han destruido por el **transcurso del tiempo**, el **desgaste natural** de la vivienda o por causa imputable a algunas de las partes por **causa de fuerza mayor** o **por casos fortuitos**. Estas reparaciones no aumentan el valor de la vivienda arrendada puesto que son necesarias.

Los **gastos de reparación** son aquellos que son indispensables para la conservación de la vivienda, es decir, aquellos que no pueden dejar de hacerse sin perjudicar la conservación de la vivienda arrendada para su disfrute. Es decir, las reparaciones consistentes en obras u operaciones encaminadas a la restauración de los deterioros o menoscabos sufridos en la vivienda. De lo contrario la vivienda quedaría inservible para su uso.



Ejemplos de reparación podrían ser: la aparición de goteras por deterioro de la techumbre, la de puertas y ventanas para permitir el correcto cerramiento y seguridad, la instalación o reparación de luz en los accesos a la vivienda, pavimento, de elementos comunes o de seguridad del edificio, etc.

No son obras de reparación, entre otras, las obras de mejora, las obras de reconstrucción, las obras de transformación o modificación de la vivienda y las obras de adaptación.

Las reparaciones impuestas por la Autoridad Pública son necesarias y correrán a cargo del propietario.

Obras de mejora

Son aquellas que **no siendo indispensables** para la conservación de la vivienda arrendada, tienden a **aumentar su valor o aprovechamiento, su embellecimiento o la comodidad** del inquilino.

El inquilino está obligado a soportar la realización de este tipo de obras cuya ejecución no pueda razonablemente demorarse hasta la terminación del contrato, siempre que no varíen la forma, estructura o configuración de la vivienda, ni perjudique su destino o el pacífico uso del inquilino.

El propietario debe notificar por escrito, se aconseja de forma fehaciente, al inquilino al menos con **3 meses de antelación** a la realización de las obras, su naturaleza, duración y coste previsible.

El inquilino puede desistir del contrato en el plazo de **1 mes** desde que reciba la notificación si las obras afectan de forma relevante a la vivienda.

El inquilino que soporte las obras tendrá derecho a una **reducción de la renta** en proporción a la parte de la vivienda de la que se vea privado por las mismas, así como a la indemnización de los gastos que las obras le obliguen a efectuar.

Respecto a los gastos que el inquilino debe soportar por este tipo de obras, consulte la pág. 12 (“Elevación de la renta por obras de mejora de la vivienda”)

Obras a cargo del inquilino

El inquilino estará autorizado para realizar las siguientes obras, sin requerir el consentimiento del propietario:

- ⊙ Las obras de reparación o conservación **urgentes**.
- ⊙ Las **obras de adaptación, instalación o acondicionamiento de la vivienda**, incluidas las obras necesarias para adecuar la vivienda a su **condición de minusválido**, la de su cónyuge o la de familiares que convivan con él, solicitándolo mediante notificación previa al propietario. Que a la finalización del contrato podrá decidir si mantener las obras de adaptación o exigir al inquilino que restituya la vivienda a su estado inicial.
- ⊙ Las denominadas como **pequeñas reparaciones**.

De este modo, **son por cuenta del inquilino las pequeñas reparaciones de poco alcance y coste económico que se deriven del desgaste por el uso ordinario de la vivienda**. Entre ellas por ejemplo la reparaciones del mobiliario de la vivienda, cambio de una bombilla, sustitución de un enchufe de luz estropeado, rotura de la cisterna de un water, etc.

El inquilino, no puede realizar sin el consentimiento expreso y por escrito del propietario, obras que modifiquen la **configuración** de la vivienda arrendada, de sus accesorios, o que provoquen la disminución de su **estabilidad o seguridad**. Y en caso de ser realizadas, el propietario podrá solicitar la **resolución del contrato** y la reposición de las cosas al estado anterior a la finalización del contrato o conservar la modificación efectuada.

Se entiende por obras que modifican la configuración de la vivienda las obras fijas o de fábrica, empotradas en el suelo y techo y realizadas con materiales de construcción.



No son obras que modifiquen la configuración de la vivienda aquellas que se traten de obras móviles, no adheridas a las paredes, suelo y techos, mediante obras de albañilería. Como por ejemplo podrían ser: colocación de mamparas que no estén empotradas a muros o suelos, obras de madera no empotradas en la estructura del edificio y fácilmente desmontables, tabiques de madera y cristal no adheridos a la obra, obras de sustitución del pavimento dañado que solo afecten a la superficie, sustitución de puertas de madera por otras metálicas, sustitución de elementos necesarios deteriorados, el alicatado, la introducción de un aparato de aire acondicionado con la perforación del muro de cerramiento de la vivienda.



Obras de reparación urgente

En todo momento, y **previa comunicación al propietario**, el inquilino podrá realizar las obras que sean urgentes, es decir, **las que no pueden esperar a la finalización del contrato** y afectan a la seguridad, saneamiento o seguridad, para evitar un daño inminente, un peligro serio para el inquilino o para terceros o un incomodidad grave, y exigir de inmediato su importe al propietario, por ejemplo deduciendo en la siguiente mensualidad la renta a la finalización de las obras, el coste efectivo de la reparación urgente.

Requisitos para que el inquilino pueda realizar las reparaciones urgentes son:

- ⊙ Que se trate de reparaciones **urgentes** para evitar un daño inminente o una incomodidad grave, y a tal efecto se requiere:
 1. Que sea una reparación **necesaria**.
 2. Que tenga cierta **importancia** por su gravedad o incomodidad.
 3. Que el **daño o incomodidad** no hayan sido causados por el inquilino.
 4. Que el daño ocurra en el interior, exterior o elementos comunes de la vivienda.
- ⊙ Que el inquilino, previamente a su ejecución, **comunique** al arrendador la necesidad de llevar a cabo las reparaciones urgentes.

Aunque la Ley de Arrendamiento Urbanos solo especifica que las reparaciones urgentes sean comunicadas al propietario, **se aconseja que estas se realicen siempre a través de medios fehacientes**, por ejemplo burofax con certificación de texto con acuse de recibo o notificación notarial (ambos, medios probatorios), haciendo constar, al menos, lo siguiente:

- ⊙ Una **descripción de los deterioros** causantes de la necesidad de la reparación de la vivienda.
- ⊙ Una declaración formal por la que se **invita al propietario a que verifique el estado de la vivienda** o a través de los técnicos que designe.
- ⊙ Un **plazo prudencial** para que la vivienda sea revisada por el propietario.
- ⊙ Una **mención o advertencia** al propietario de que en caso de negativa por su parte a la realización de las reparaciones estas serán ejecutadas por el inquilino con cargo al propietario.

En caso de que **el propietario no se manifieste o se oponga** a la realización de las reparaciones necesarias y advertidas de forma previa por el inquilino, éste podrá:

- ⊙ **Realizar la obra de reparación urgente** y exigir de inmediato su importe al arrendador, requiriéndole el pago con acompañamiento de la factura original detallada de los trabajos realizados.
- ⊙ **Acudir a los Tribunales** y solicitar a su elección la resolución del contrato con indemnización de daños y perjuicios causados o, alternativamente, la ejecución de las reparaciones necesarias a que esté obligado el propietario y la indemnización de los daños causados por su negligente actuación.

DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE

En caso de venta de la vivienda arrendada, el inquilino tiene el **derecho de adquisición preferente sobre ella y a precios de mercado**.

Para ello el inquilino podrá ejercitar un **derecho de tanteo** sobre la finca arrendada en un plazo de **30 días naturales**, a contar desde el siguiente en que se le notifique de forma fehaciente, la intencionalidad de vender la finca arrendada, el precio y las demás condiciones esenciales de la transmisión.

Los efectos de la notificación, caducarán a los **180 días naturales** siguientes a la misma.

Si se llegase a vender la vivienda sin la notificación prevista o se olvida en ella cualquier requisito exigido, o por un precio inferior al comunicado, **el inquilino podrá ejercitar el derecho de retracto para quedarse con la vivienda vendida**. Es decir, si le interesa al inquilino, podrá volver a optar a la compra de la vivienda en las condiciones ofertadas al segundo comprador.

Este derecho de retracto caducará a los **30 días naturales**, contados desde el siguiente a la notificación que, de forma fehaciente, deberá hacer el adquiriente al inquilino de las condiciones esenciales en que se efectuó la compraventa.

El derecho de tanteo y retracto del inquilino tendrá preferencia sobre cualquier otro derecho similar, excepto el retracto reconocido al dueño de la vivienda.



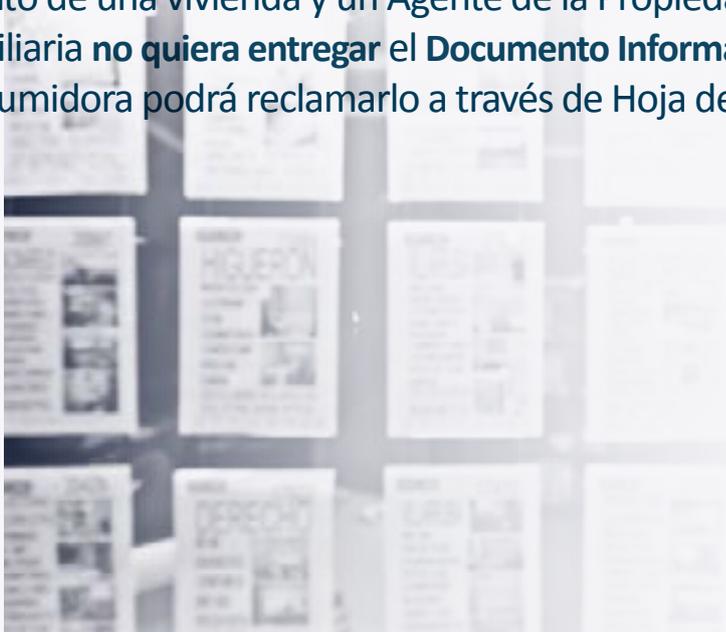
DOCUMENTO INFORMATIVO ABREVIADO

Aquellos personas que ofrezcan el arrendamiento de viviendas en Andalucía, por ejemplo Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (APIS), Inmobiliarias o simples intermediarios, según el **Decreto 218/2005** del Reglamento de información al consumidor en la compraventa y arrendamiento de viviendas en Andalucía, **tendrán a disposición** de las personas consumidoras y usuarias un documento, o conjunto de ellos, el “**Documento Informativo Abreviado**” o DIA que incluirá la siguiente información:

- ⊙ Nombre o razón social, domicilio y en su caso los datos de inscripción en el Registro Mercantil del arrendador y de cualquier persona física o jurídica que actúe como intermediario profesional en el arrendamiento.
- ⊙ Superficie útil de la vivienda y sus anejos.
- ⊙ Descripción general de la vivienda y de sus anejos.
- ⊙ Descripción de las redes y sistemas de protección contra incendios.
- ⊙ Inventario de los enseres y mobiliario de la vivienda.
- ⊙ Descripción general del edificio o urbanización, zonas comunes y servicios accesorios.
- ⊙ Mención a si el edificio y la vivienda disponen de las acometidas de suministros de red.
- ⊙ Renta contractual mensual de la vivienda, especificando si incluye la de sus anejos y accesorios y, si no los incluye, la renta de éstos, período de validez, periodicidad de la liquidación, fórmula de revisión si procede y la forma de pago.
- ⊙ Coste mensual de los gastos generales para el sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades a cargo del arrendatario. Si estos gastos ya se han incluido en la renta contractual se hará constar expresamente.
- ⊙ Mención a la prestación de la fianza correspondiente o cualquier otra garantía adicional que se pretenda incluir en el contrato.

- ⊙ Coste total de los servicios de intermediación.
- ⊙ Mención a que se disponen de todas las licencias administrativas para ocupar la vivienda.
- ⊙ Indicación de cargas o gravámenes que afecten a la vivienda.
- ⊙ Mención a la disposición del consumidor de los Estatutos y normas de funcionamiento de la Comunidad de Propietarios.
- ⊙ Mención a la forma en que está previsto documentar el contrato con sus condiciones, plazo de vigencia del contrato y el derecho del consumidor a solicitar una copia del modelo contractual que vaya a utilizarse.
- ⊙ Identidad y dirección del administrador.
- ⊙ Instrucciones especiales sobre el uso y la conservación de las instalaciones.
- ⊙ Lugar, fecha y firma.
- ⊙ Si el consumidor así lo solicita, se le entregará gratuitamente una copia de este Documento.
- ⊙ En todo caso se entregará necesariamente con carácter previo o simultáneo a la firma del contrato.

En caso de que la persona consumidora y usuaria consulte por el arrendamiento de una vivienda y un Agente de la Propiedad Inmobiliaria o una Inmobiliaria **no quiera entregar el Documento Informativo Abreviado**, la persona consumidora podrá reclamarlo a través de Hoja de Quejas y Reclamaciones.



CÓMO PROCEDER ANTE UN INQUILINO QUE NO PAGA

En casos de impagos de rentas y de otras cantidades como luz, agua o teléfono, el primer paso consiste en **requerir fehacientemente y por escrito**, por ejemplo mediante burofax con certificación de texto y acuse de recibo, el pago al inquilino, indicando el importe adeudado por todos los conceptos. Si el inquilino persiste en el impago, puede acudir a la **vía judicial**. Llegados a este punto hay que presentar una demanda de desahucio para recuperar la vivienda e instar el abandono del inquilino conforme a la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000.

Si se presenta la demanda una vez transcurridos 2 meses desde el requerimiento fehaciente de pago al inquilino o se hubiera enervado el desahucio en una ocasión anterior, el este ya no podrá pagar para evitar el desahucio. Pero si la demanda se interpone antes de los 2 meses, el inquilino podrá eludir el desahucio pagando al propietario todas las cantidades adeudadas en ese momento o depositando estas cantidades en el Juzgado o en una Notaría (enervar el desahucio).

Ahora bien, si lo que se pretende es simplemente cobrar las cantidades adeudadas, se presentará una demanda de reclamación de cantidades sin desahucio. Si la cantidad es **inferior a los 2000 euros** podrá acudir sin abogado ni procurador si así lo desea.

LE INTERESA SABER

- ⊙ Existe un modelo de contrato, un “contrato-tipo”, de arrendamiento que puede comprarse en estancos, o encargar su redacción a un abogado o a una gestoría o bien a través de una agencia inmobiliaria a través del modelo que le faciliten si intermedia en la operación.
- ⊙ Para dejar constancia de cualquier comunicación entre las partes es aconsejable efectuarla por escrito a través de un burofax con certificación de texto y acuse de recibo, notificación notarial o entrega de documentos con recepción (firma) del interesado.

NOTAS





SMC

Servicio Municipal de Consumo

www.consumo.ayuncordoba.es

Gran Capitán, 6 - 14071 Córdoba - Telf. 957 499 993 - Fax 957 491 926



Signo de garantía

SELECCIONE SUS
COMERCIOS Y EMPRESAS
ENTRE AQUELLOS QUE
CUENTEN CON DISTINTIVO
OFICIAL DE ADHESIÓN AL
SISTEMA ARBITRAL DE
CONSUMO.



AYUNTAMIENTO DE CORDOBA