

ARRENDAMIENTOS URBANOS

alquileres de vivienda



OMIC

Oficina Municipal de Información al Consumidor

ÍNDICE

REGULACIÓN	3
EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	4
→Tipos de arrendamientos.....	5
• Arrendamiento de vivienda	5
• Arrendamiento para uso distinto al de vivienda	5
• Arrendamientos excluidos	5
→Otras garantías.....	5
INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS URBANOS	6
→En qué consiste.....	6
→Cancelar la inscripción sin consentimiento del inquilino.....	6
→Ventajas para el propietario	7
→Ventajas para el inquilino	7
DURACIÓN DEL CONTRATO	8
→Cuando el propietario ocupa para sí la vivienda.....	9
→Prórroga tácita del Contrato	9
LA RENTA	10
→Lugar y procedimiento.....	10
→El recibo de pago	11
→Actualización de la renta.....	11
• Reclamar actualizaciones de renta no realizadas antes	12
• Cálculo de la subida de la renta por la variación del IPC.....	13
→Elevación de la renta por obras de mejora de la vivienda	14
→Cuando el inquilino reemplaza la renta por obras.....	14
GASTOS EN EL ARRENDAMIENTO	15
• Gastos generales o no individualizables	15
• Gastos individualizables	15

LA FIANZA	16
→Actualización de la fianza.....	16
→Restitución de la fianza	16
• Depósito de la fianza en la Delegación de Hacienda de la Junta de Andalucía.....	17
• Devolución del depósito.	17
SUSPENSIÓN, RESOLUCIÓN, EXTINCIÓN, DESISTIMIENTO Y SUBROGACIÓN DEL CONTRATO.	
CAUSAS Y CÓMO HACERLO.	18
→Cuándo y cómo finalizar el contrato de arrendamiento	18
• Comunicar la no renovación del contrato: cómo no hacerlo.....	19
→Desistimiento del Contrato	19
→Separación, divorcio o nulidad del matrimonio.....	20
→Subrogación en caso de muerte	20
→Causas de resolución del contrato para el propietario	21
→Causas de resolución del contrato para el inquilino	22
→Causas de extinción del contrato.....	22
→Suspensión del contrato por obras de conservación	22
ENAJENACIÓN DE LA VIVIENDA ARRENDADA	23
RÉGIMEN DE OBRAS	24
→Obras a cargo del propietario	24
• Obras de conservación y reparación.....	24
• Obras de mejora	26
→Obras a cargo del inquilino	27
• Obras de reparación urgente	29
• Inquilinos con discapacidad o mayores e 70 años	30
DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE	31
DOCUMENTO INFORMATIVO ABREVIADO	32
CÓMO PROCEDER ANTE UN INQUILINO QUE NO PAGA	34
REGISTRO DE SENTENCIAS FIRMES DE IMPAGADOS	35
ACREDITACIÓN DEL CERTIFICADO ENERGÉTICO	36
LE INTERESA SABER	36

REGULACIÓN

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

Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.

La información de este folleto informativo se aplica a los **contratos celebrados a partir del 6 de junio de 2013.**

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, propietario e inquilino, respectivamente, tendrán derecho a exigirse la formalización del pacto mediante contrato de arrendamiento por escrito.

En el contrato **las partes podrán pactar la sumisión a la mediación o arbitraje** de aquellas controversias que por su naturaleza puedan resolverse a través de estas formas de resolución de conflictos, de conformidad con lo establecido en la legislación reguladora de mediación en su asuntos civiles y mercantiles y de arbitraje.

Además, las partes podrán **señalar una dirección electrónica** a los efectos de realizar las notificaciones previstas en esta ley, siempre que se garantice la autenticidad de la comunicación y de su contenido y quede constancia fehaciente de la remisión y recepción íntegras y del momento en que se hicieron. (indicar brevemente que han de disponer de certificado electrónico y dónde conseguirlo).

La información de este folleto informativo se aplica a los **contratos celebrados a partir del 6 de junio de 2013**.



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.

Los arrendamientos de vivienda se regiran por los pactos, cláusulas y condiciones que se determinen **por la voluntad de las partes**, y siempre en el marco de lo establecido en el Título II de la ley de arrendamientos urbano, y supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

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.

Este tipo de arrendamientos se rigen por la **voluntad de las partes**, y en su defecto, por lo dispuesto en el título III de la ley de arrendamientos urbanos y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil. Teniendo especial consideración los arrendamientos de fincas urbanas **celebrados por temporada**.

Arrendamientos excluidos

Están excluidos de esta ley arrendamientos como el de las viviendas de porteros, casas militares, vivienda de uso agrícola o viviendas universitarias.

También estará excluida de esta ley la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de **oferta turística** y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial.

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.

INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

En qué consiste

La inscripción de alquileres, **se aplicará a contratos celebrados con posterioridad al 6 de junio de 2013.**

El procedimiento de escritura pública comienza con que propietario y inquilino **acudan al notario con** el contrato de alquiler para **legitimar las firmas** (este trámite tendrá un coste). Posteriormente, tendrán que acudir al **Registro de la Propiedad** para proceder al acto de registrar dicho alquiler en el organismo. Se hará un único pago al inicio del contrato y tendrá una vigencia de hasta **3 años**. El coste de este servicio variará en función de la renta que se haya estipulado en el contrato.

Para poder inscribir el contrato de arrendamiento la vivienda ha de estar inscrita en el registro con anterioridad.

No es obligatorio inscribir el contrato de alquiler en el registro de la propiedad, pero sí muy aconsejable tanto para el inquilino como para el propietario, ya que las ventajas que se obtendrán serán mayores que los costes.

Cancelar la inscripción sin consentimiento del inquilino

La inscripción del contrato de arrendamiento se podrá cancelar a instancia del propietario en el registro de la propiedad si se hubiera estipulado en el contrato, como condición resolutoria, que **el arrendamiento quedara resuelto por falta de pago de la renta y que esta deberá restituirse de pleno derecho una vez el propietario haya requerido notarial o judicialmente al inquilino** en el domicilio designado al efecto en la inscripción, instándole al pago o cumplimiento, y éste **no haya contestado en el requerimiento en el plazo de 10 días hábiles siguientes o conteste aceptando la resolución** de pleno derecho, todo ello por medio del mismo juez o notario que hizo el requerimiento.

Ventajas para el propietario

La inscripción del alquiler en el Registro de la propiedad permitirá al propietario desalojar a los inquilinos rápidamente en el caso de impago y acudiendo a un requerimiento notarial o judicial previo.

Ventajas para el inquilino

Si el inmueble en cuestión está inscrito en el Registro de la propiedad y se produce la **venta del mismo**, el nuevo dueño de la vivienda, siempre que reuna los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, está obligado a mantener al inquilino así como respetar las prórrogas que estuvieran en curso (las forzosas de 3 años y la tácita de 1 año). Es decir, para que el arrendamiento tenga efectos frente a terceros que hayan inscrito su derecho, dichos arrendamientos deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad.

De no estar inscrito, el nuevo adquirente no se verá obligado por el contrato de arrendamiento, pudiendo que este se extinga.



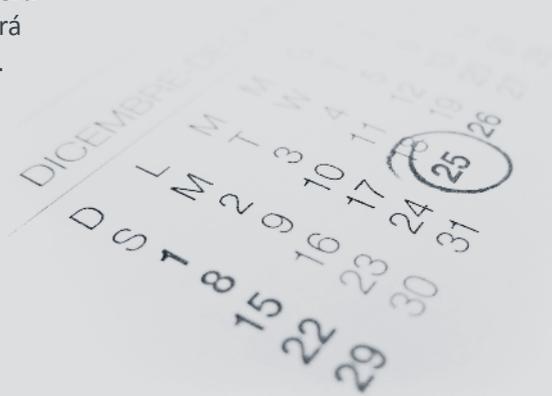
DURACIÓN DEL CONTRATO

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

Existe un **plazo mínimo de duración de 3 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 **3 años**.

Y el plazo comenzará a contarse desde la fecha del contrato o desde la puesta del inmueble a disposición del inquilino si ésta fuere posterior. Correspondiendo al inquilino la prueba de la fecha de la puesta a disposición.

Si en el contrato **no se estipulara el plazo de duración o este fuera indeterminado**, se entenderá que los plazos son de **1 año**.



Cuando el propietario ocupa para sí la vivienda

No habrá prórroga obligatoria si en el contrato, una vez transcurrido el primer año de duración del mismo, **se contempla la necesidad del propietario de ocupar la vivienda arrendada para sí** como vivienda permanente o para sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial.

El propietario que ejerza el derecho a ocupar la vivienda por esta situación deberá comunicarlo al inquilino con al menos **2 meses de antelación** a la fecha en que vaya a necesitar la vivienda. Estando el inquilino obligado a entregar la finca arrendada salvo que las partes lleguen a otro plazo distinto.

Si transcurridos **3 meses** desde la extinción del contrato o, en su caso, del efectivo desalojo de la vivienda, el propietario no ocupa ésta por sí **el inquilino podrá optar**, en el plazo de **30 días**, entre ser repuesto en el uso y disfrute de la vivienda arrendada por un nuevo período de hasta 3 años, respetando, en lo demás, las condiciones contractuales existentes al tiempo de la extinción, con indemnización de los gastos que el desalojo de la vivienda le hubiera supuesto hasta el momento de la reocupación, o ser indemnizado por una cantidad equivalente a una mensualidad por cada año que quedara por cumplir hasta completar 3, salvo que la ocupación no hubiera tenido lugar por causa de fuerza mayor.

Prórroga tácita del Contrato

Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, **una vez transcurridos como mínimo 1 año de duración del contrato**, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con **30 días** de antelación a la fecha de vencimiento, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará en las mismas condiciones y por **1 año más**.

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 propietario consigne o mediante transferencia bancaria (se recomienda conservar los recibos que justifiquen el pago de mensualidades).

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 la vigencia del contrato **la renta sólo podrá ser actualizada por el propietario o el inquilino en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato y en los términos pactados por las partes.**

En caso de no pactarse la actualización de la renta en el contrato se actualizará aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior la variación porcentual experimentada por el índice general nacional del sistema de **índices de precios de consumo (IPC)** en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de celebración del contrato, y en las sucesivas, el que corresponda al último aplicado.

La **renta actualizada** será exigible al inquilino **a partir del mes siguiente** a aquel en que la parte interesada lo notifique a la otra parte por escrito, expresando el porcentaje de alteración aplicado y acompañando, si el inquilino lo exigiera, la oportuna certificación del Instituto Nacional de Estadística.

Ante la posibilidad de que el inquilino requiera los justificantes del Instituto Nacional de Estadística, **es conveniente** que el propietario acompañe siempre la notificación de la subida de la renta con 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 antes

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 actualizaciones 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>

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

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

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:

$$\text{CUOTA ALQUILER ACTUALIZADA} = 500 \text{ €} \times \left(1 + \frac{4,5\%}{100} \right) = 522,50 \text{ €}$$

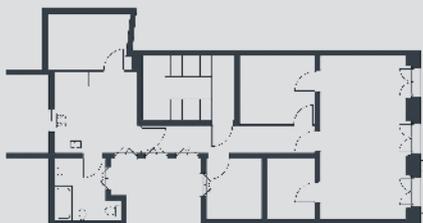
Hay que recordar que la cuota del alquiler actualizada se realiza sobre la cuota mensual del año anterior no con la pactada de forma inicial en el contrato (salvo la primera actualización), y que esta actualización solo se realizará cuando haya cumplido un año de alquiler y no cuando finaliza el año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



Elevación de la renta por obras de mejora de la vivienda

La realización por el propietario de obras de mejora, transcurridos tres años de duración del contrato le dará derecho, salvo pacto en contrario, a elevar la renta anual en la cuantía que resulte de aplicar al capital invertido en la mejora, el tipo de interés legal del dinero en el momento de la terminación de las obras incrementado en tres puntos, sin que pueda exceder el aumento del **20 por ciento** de la renta vigente en aquel momento (para el cálculo del capital invertido, deberán descontarse las subvenciones públicas obtenidas para la realización de la obra).

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.



Cuando el inquilino reemplaza la renta por obras

En los contratos de arrendamiento podrá acordarse libremente por las partes que, durante un plazo determinado, la obligación del pago de la renta pueda reemplazarse total o parcialmente por el compromiso del inquilino de reformar o rehabilitar el inmueble en los términos y condiciones pactadas. Al finalizar el arrendamiento, el inquilino no podrá pedir en ningún caso compensación adicional por el coste de las obras realizadas en el inmueble. El incumplimiento por parte del inquilino de la realización de las obras en los términos y condiciones pactadas podrá ser causa de resolución del contrato de arrendamiento e incluso se le podrá exigir que reponga el inmueble a la situación inicial.

GASTOS EN EL ARRENDAMIENTO

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 **gastos extraordinarios y no previsibles** que pudiera surgir, por ejemplo cuotas extraordinarias, **y que no se haya pactado**, correrá a cargo del propietario.

Durante los **3 primeros años** de vigencia del contrato, la suma que el inquilino haya de abonar por los conceptos anteriores, con excepción de los tributos, **sólo podrá incrementarse, por acuerdo de las partes, anualmente**, y nunca en un porcentaje superior al doble de aquel en que pueda incrementarse la renta.

— 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. y 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 éste 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 **1 mensualidad si se trata de arrendamiento de vivienda** y de **2 mensualidades en arrendamientos para uso distinto del de vivienda**.

Actualización de la fianza

- Durante los **3 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 3 años**, se regirá 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 usada 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, EXTINCIÓN, DESISTIMIENTO Y SUBROGACIÓN DEL CONTRATO. CAUSAS Y CÓMO HACERLO.

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 no se resuelva.

Cuándo y cómo finalizar el contrato de arrendamiento

El Inquilino puede **finalizar el contrato** notificándolo de forma fehaciente y dejando constancia al propietario, al menos, con **30 días 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 propietario 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 o en otra donde se tenga constancia que reside habitualmente el notificado.

Comunicar la no renovación del contrato: cómo no hacerlo.

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 podrá desistir del contrato de arrendamiento, **una vez que hayan transcurrido al menos 6 meses**, siempre que se lo comunique al propietario con una **antelación mínima de 30 días**. Las partes **podrán pactar** en el contrato que, para el caso de desistimiento, el inquilino deba indemnizar al propietario con una cantidad equivalente a **1 mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir**. Los períodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.

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 contrato.



Separación, divorcio o nulidad del matrimonio

En los casos de nulidad del matrimonio, separación judicial o divorcio del inquilino, el cónyuge no inquilino podrá continuar en el uso de la vivienda arrendada cuando le sea atribuida de acuerdo con lo dispuesto en la legislación civil que resulte de aplicación. El cónyuge a quien se haya atribuido el uso de la vivienda arrendada de forma permanente o en un plazo superior al plazo que reste por cumplir del contrato de arrendamiento, pasará a ser el **titular del contrato**.

La voluntad del cónyuge de continuar en el uso de la vivienda deberá ser comunicada al propietario en el **plazo de 2 meses** desde que fue notificada la resolución judicial correspondiente, acompañando copia de dicha resolución judicial o de la parte de la misma que afecte al uso de la vivienda.

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 **2 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 en el plazo de 3 meses** desde la muerte del inquilino cuando el propietario no haya recibido notificación por escrito del hecho del fallecimiento.

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.
- **La realización de daños causados dolosamente** en la finca o de **obras no consentidas** por el propietario cuando el consentimiento de éste sea necesario.



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 requerido por el inquilino previamente y 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 alquilada** 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.

ENAJENACIÓN DE LA VIVIENDA ARRENDADA

El adquirente de una finca inscrita en el Registro de la Propiedad, arrendada como vivienda en todo o en parte, que reúna los requisitos exigidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, **sólo quedará subrogado en los derechos y obligaciones del propietario arrendador si el arrendamiento se hallase inscrito en el Registro de la Propiedad**, con anterioridad a la transmisión de la finca.

Si la finca no se hallase inscrita en el Registro de la Propiedad, se aplicará lo dispuesto en el párrafo primero del artículo 1.571 del Código Civil. Si el adquirente usare del derecho reconocido por el artículo citado, el inquilino podrá exigir que se le deje continuar durante **3 meses**, desde que el adquirente le notifique fehacientemente su propósito, durante los cuales deberá satisfacer la renta y demás cantidades que se devenguen al adquirente. Podrá exigir, además, al vendedor, que le indemnice los daños y perjuicios que se le causen.

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 realizan 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.



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 podrá realizar sin el consentimiento del propietario, expresado por escrito, **obras que modifiquen la configuración de la vivienda o de los accesorios de esta** (mobiliario, los trasteros, las plazas de garaje y cualesquiera otras dependencias, espacios arrendados o servicios cedidos como accesorios de la finca).

En ningún caso el inquilino podrá realizar obras que provoquen una **disminución en la estabilidad o seguridad de la vivienda.**

Sin perjuicio de la facultad de resolver el contrato, el propietario **que no haya autorizado la realización de las obras podrá exigir, al concluir el contrato, que el inquilino reponga las cosas al estado anterior o conservar la modificación efectuada,** sin que éste pueda reclamar indemnización alguna.

Si el inquilino ha realizado unas obras que han provocado una disminución de la estabilidad de la edificación o de la seguridad de la vivienda o sus accesorios, el propietario **podrá exigir de inmediato del inquilino la reposición de las cosas al estado anterior.**

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 propietario 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.

Si el propietario no se manifestara o se opusiera a la realización de las reparaciones necesarias, el inquilino, si de forma previa las advirtió, podrá:

- Realizar la obra de reparación urgente y exigir de inmediato su importe al propietario, 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.

Inquilinos con discapacidad o mayores e 70 años

El inquilino, **previa notificación escrita** al propietario, podrá realizar en el interior de la vivienda aquellas obras o actuaciones necesarias para que pueda ser utilizada de forma adecuada y acorde a la discapacidad o a la edad superior a 70 años, tanto del propio inquilino como de su cónyuge, de la persona con quien conviva de forma permanente en análoga relación de afectividad, con independencia de su orientación sexual, o de sus familiares que con alguno de ellos convivan de forma permanente, siempre que no afecten a elementos o servicios comunes del edificio ni provoquen una disminución en su estabilidad o seguridad.

El inquilino estará obligado, al término del contrato, a reponer la vivienda al estado anterior, si así lo exige el propietario.



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 **caducaran 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 adquirente al inquilino de las condiciones esenciales en que se efectuó la compraventa.

Independientemente de lo indicado con anterioridad, **las partes podrán pactar la renuncia del inquilino al derecho de adquisición preferente**.

En los casos en los que se haya pactado dicha renuncia, el propietario deberá comunicar al inquilino su intención de vender la vivienda con una **antelación mínima de 30 días** a la fecha de formalización del contrato de compraventa.

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 propietario 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 inquilino. Si estos gastos ya se han incluido en la renta contractual se hará constar expresamente.

Servicio Municipal de Consumo

- 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 iniciar el procedimiento de 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.

Los requisitos para iniciar un proceso de desahucio de un inquilino en una finca urbana son:

- Inscritos en el Registro de la Propiedad.
- Que prevean expresamente la resolución contractual por impago de la renta en el propio contrato.

Por tanto, tratándose de arrendamientos de finca urbana inscritos en el Registro de la Propiedad, si se hubiera estipulado en el contrato que el arrendamiento quedará resuelto por falta de pago de la renta y que deberá en tal caso restituirse inmediatamente el inmueble al propietario, la resolución tendrá lugar de pleno derecho una vez el propietario haya requerido judicial o notarialmente al inquilino en el domicilio designado al efecto en la inscripción, instándole al pago o cumplimiento, y éste no haya contestado al requerimiento en los **10 días hábiles** siguientes, o conteste aceptando la resolución de pleno derecho, todo ello por medio del mismo juez o notario que hizo el requerimiento.

El título aportado al procedimiento registral, junto con la copia del acta de requerimiento, de la que resulte la notificación y que no se haya contestado por el requerido de pago o que se haya contestado aceptando la resolución

de pleno derecho, será título suficiente para **practicar la cancelación del arrendamiento en el Registro de la Propiedad**.

Si hubiera cargas posteriores que recaigan sobre el arrendamiento, será además preciso para su cancelación justificar la notificación fehaciente a los titulares de las mismas, en el domicilio que obre en el Registro, y acreditar la consignación a su favor ante el mismo notario, de la fianza prestada por el inquilino.

REGISTRO DE SENTENCIAS FIRMES DE IMPAGADOS

Que existe un **Registro de sentencias firmes de impagados de rentas de alquiler** con la finalidad de ofrecer información sobre el riesgo que supone arrendar inmuebles a personas que tienen precedentes de incumplimiento de sus obligaciones de pago de renta en contratos de arrendamiento y que, por dicho motivo, hayan sido condenadas por sentencia firme en un procedimiento de desahucio.

Se podrá consultar en el mismo sobre una persona en concreto aquellos propietarios de inmuebles que deseen suscribir contratos de arrendamientos a personas sobre las que se solicita su existencia o no en dicho Registro. Aquellos inquilinos que estuvieran inscritos podrán solicitar la cancelación de su inscripción cuando hubiera satisfecho la deuda por la que fue condenada.



ACREDITACIÓN DEL CERTIFICADO ENERGÉTICO

Desde el pasado 1 de junio de 2013, las casas en venta o alquiler deben disponer de un certificado de eficiencia. Esta etiqueta energética (mediante una escala de siete letras que va de la A, la más eficiente, a la G, la que menos) pueden emitirla los técnicos autorizados, tiene una validez de 10 años y la debe aportar el propietario.

En caso de no poseer el certificado energético, las sanciones para el dueño de la vivienda van desde los 300 a los 6000 euros.

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.



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