

## **NOTA INFORMATIVA MES JULIO 2021:**

### **Alquilar una vivienda: derechos y garantías**

Antes de alquilar, varios **son los aspectos que**, como usuario, debe tener en cuenta para empezar una nueva vida con las garantías necesarias. Qué **tipo de contrato se debe firmar**, cuál debe ser la duración del mismo, **quien se hace cargo de los desperfectos** en la casa, o que fianza se establece para garantizar el arreglo de posibles desperfectos que se puedan ocasionar.

#### **Consideraciones generales**

Todos los **aspectos esenciales** en lo que respecta a los arrendamientos de viviendas están regulados en la Ley 29/1994 de arrendamientos urbanos.

La **publicidad, promociones y ofertas** dirigidas al alquiler de viviendas se deben hacer de manera **que no induzcan a error en los consumidores**. Los datos, características y condiciones relativas a la construcción de la vivienda, a su ubicación, servicios e instalaciones, adquisición, utilización y pago que se incluyan en la oferta serán **exigibles aun cuando no figuren expresamente** en el contrato celebrado

Además, **todos los contratos de arrendamiento de viviendas** deberán estar redactados **con claridad y sencillez**, sin referencia o remisión a textos o documentos que no se faciliten previa o simultáneamente a la celebración del contrato.

#### **Contratos de alquiler: aspectos importantes**

El **contrato de alquiler** se debe formalizar por escrito, y debe incluir, como mínimo, **la identidad de los contratantes**, la descripción de la vivienda, **la duración del mismo**, la renta inicial así como **el certificado de eficiencia energética de la vivienda**.

Si se tratara de viviendas protegidas, los contratos de arrendamiento deberán incluir cláusulas de carácter obligatorio y deberán ser visados por la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación.

La **duración del contrato** se acuerda libremente entre las partes. En el caso de que sea inferior a cinco años (siete en caso de una persona jurídica), el contrato será renovado obligatoriamente cada año, hasta llegar a un máximo de cinco (siete en caso de una persona jurídica), **excepto** en los siguientes casos:

- Cuando como alquilado, notifique por escrito **su voluntad de no renovar el alquiler**, con un mínimo de un mes de la fecha en la que termine el contrato.





## Ayuntamiento de Galapagar

- El **arrendador** manifieste, transcurrido el primer año del contrato, la necesidad de ocupar la vivienda para destinarla a vivienda permanente para él o sus familiares.

Recuerde que pasados los cinco (siete si es una persona jurídica) primeros años obligatorios de contrato, si ninguna de las partes notifica a la otra, con una antelación de cuatro meses, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorroga necesariamente tres años más.

Como inquilino, podrá **rescindir anticipadamente el contrato pasados seis meses** de la firma del mismo. Deberá, para ello, comunicárselo a su casero con una antelación **de 30 días**.

Recuerde que, cuando se formaliza un contrato de alquiler, es obligatorio el pago del **ITP (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales)**. Corresponde al inquilino pagarlo y la cantidad será por la totalidad de la duración del alquiler. El plazo para ingresarlo es de 30 días hábiles desde la formalización del contrato. Puede consultar toda la información en el apartado de gastos y fiscalidad área de vivienda de la Comunidad de Madrid.

En lo que respecta a la fianza, **esta es obligatoria**, deberá entregarse en el momento de la firma del contrato, y será igual al valor del arrendamiento **de un mes**. El arrendador deposita esta fianza en una cuenta habilitada para ello en su comunidad autónoma. En el caso de la Comunidad de Madrid, el depósito se realiza a través de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid puede realizar el trámite a través de Internet, o bien, de manera presencial, en la calle Basílica número 23 de Madrid.

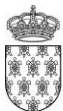
- El importe de la fianza **se devolverá íntegro** cuando finalice el contrato. En el caso de que haya habido desperfectos en la casa, **se descontará del importe de la fianza** los gastos de reparación.

En lo que respecta al **pago de la renta de la vivienda**, salvo que se acuerde otra cosa, esta suele ser **mensual**. Y se realizará en el lugar y de la forma que acuerden las partes (por ejemplo, en metálico, por domiciliación bancaria, mediante ingreso en una cuenta).

La **renta se actualiza cada año** mediante el mecanismo acordado por ambas partes, como por ejemplo un porcentaje fijo, cualquier índice o método. Si las partes no han acordado ninguno, se actualizará aplicando la última anualidad del Índice de Garantía de Competitividad, a fecha de cada revisión, tomando como mes de referencia para la revisión el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de revisión del contrato. No obstante, este incremento no podrá exceder del resultado de aplicar la variación porcentual experimentada por el **Índice de Precios al Consumo**.

Por último, el contrato se puede **extinguir** cuando una de las dos partes incumpla con sus obligaciones. En el caso del inquilino, es causa de extinción





## Ayuntamiento de Galapagar

del contrato, que **este deje de pagar la renta**, que provoque daños en la vivienda o realice actividades molestas o peligrosas. En el caso del casero, si este no realiza las **reparaciones necesarias para conservar la vivienda** o provoca algún tipo de perturbación en ella, se podrá dar por terminado el contrato.

### Obras en la vivienda

Las reparaciones y obras en una vivienda alquilada, a menudo suponen más de un quebradero de cabeza para el inquilino. Es importante recordar que **el arrendador debe mantener la vivienda en condiciones de habitabilidad** realizando las reparaciones que sean oportunas para ello.

Aunque se vea privado de una parte de la vivienda, **el inquilino debe soportar las obras de conservación** o mejora que no puedan demorarse hasta después de que finalice el contrato. Si los trabajos se prolongan durante más de 20 días, como inquilino tiene derecho a que se le rebaje la renta proporcionalmente a la parte de la vivienda que no pueda utilizar.

Por su parte, como inquilino **es responsable de las pequeñas reparaciones que exija el desgaste** del uso ordinario de la vivienda. No obstante, **no puede realizar sin el consentimiento del arrendador** obras que modifiquen la configuración de la vivienda o de sus accesorios, o que afecten a su estabilidad o seguridad.

### Otros derechos como inquilino

Si el propietario decide vender la vivienda, **el inquilino tiene prioridad para adquirirla**, pudiendo ejercer los siguientes derechos:

- **Derecho de tanteo**, durante los 30 días naturales después de que se notifique la decisión de vender la finca arrendada, el precio y las demás condiciones esenciales de la transmisión.
- **Derecho de retracto**. Cuando no se ha notificado o se ha omitido en la notificación algunos de los requisitos exigidos o se ha vendido a otro comprador por un precio inferior o con mejores condiciones, el arrendatario tiene derecho a impugnar la venta y adquirir la vivienda en las mismas condiciones que el otro comprador.

En el caso del fallecimiento del inquilino, **pueden subrogarse al contrato**, sin que se modifique su duración aquellos familiares que **convivían con él durante los dos años anteriores a su muerte**. Entre ellos se incluyen, **su cónyuge o la persona que haya convivido con él de manera permanente**, los descendientes y ascendientes y **otros parientes hasta tercer grado colateral** con una minusvalía igual o superior al 65 %.

### Reclamaciones

En caso de tener algún problema con el alquiler de una vivienda, las **administraciones de consumo** sólo admitirán reclamaciones en las que el **contrato se haya firmado entre un particular y una empresa**; si se trata de otro particular, se tendrá **que acudir a los tribunales de justicia**.





## Ayuntamiento de Galapagar

En marzo de 2008 se creó el **Consejo Arbitral para el alquiler en la Comunidad de Madrid**. Se trata de un órgano de carácter consultivo, creado para solucionar a través del sistema arbitral (extrajudicial) conflictos relacionados con arrendamientos de viviendas en la Comunidad de Madrid.

Oficina municipal de información al consumidor de Galapagar  
(OMIC)

Concejalía de Comercio

Ayuntamiento de Galapagar

Teléfono: 91 858 78 00. Ext.: 118 y 134

[www.consumo@galapagar.es](mailto:www.consumo@galapagar.es)

[www.galapagar.es](http://www.galapagar.es)

