

## Vivir de alquiler

# Derechos y obligaciones del inquilino

Para evitar problemas, lo mejor es formalizar el contrato por escrito, recogiendo todo lo relacionado con pagos y periodo de alquiler



Los inconvenientes para comprar una vivienda en España crecen al mismo ritmo que su precio. El coste de los pisos en venta es excesivo para la mayor parte de la población, obligada a dedicar de media el 66% de su sueldo a pagar la hipoteca de su vivienda. Esta carestía explica que, a pesar de que todavía un 80% de las viviendas se encuentran en régimen de propiedad, aumente sin cesar el número de personas que sólo pueden aspirar al arrendamiento, y no sólo se trata de solteros, divorcia-

dos y estudiantes desplazados de manera temporal e inmigrantes. Nuestro mercado inmobiliario cuenta con 20 millones de pisos; de ellos, sólo el 15% se destinan al alquiler, y el 5% son viviendas vacías. Resulta muy difícil vivir de alquiler en nuestro país, y la escasez de la oferta no es el único problema: los elevados precios, entre 500 y 700 euros mensuales por un piso de 70 metros dependiendo de la ciudad y el tipo de vivienda, frenan el mercado y desaniman a los posibles arrendatarios.

**Mejor por escrito.** En España rige la **libertad de forma** en los contratos de alquiler: se puede firmar un documento escrito en el que consten los planteamientos de ambas partes, como se hace en la mayoría de los contratos; o bien formalizar otro tipo de acuerdo, por ejemplo oral. En este caso, el arrendatario puede solicitar en cualquier momento un documento por escrito. Pero es preferible que todo conste por escrito, pues será más fácil probar los incumplimientos de alguna de las dos partes.

# Derechos y obligaciones del inquilino

Todos los derechos y obligaciones del inquilino se encuentran regulados en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. Son los siguientes:

## DERECHOS DEL INQUILINO

### ► Tiempo máximo de alquiler

El inquilino puede disfrutar de esa vivienda durante cinco años siempre que no pacte otro plazo con el propietario. Mientras que el propietario está obligado a prorrogar el contrato año a año hasta cumplir los cinco, el inquilino puede rescindir del contrato al final de cada año. Ahora bien, está obligado a comunicárselo al dueño con un mínimo de treinta días.

► Si se cumplen los cinco años y ninguna de las partes comunica a la otra la rescisión del contrato, éste sigue vigente de manera automática por periodos anuales hasta que se cumplan tres años más. En este caso, el inquilino tendría derecho a abandonar la vivienda al final de cada año de arrendamiento.

### ► Obras

El dueño de la vivienda debe comunicar al inquilino la naturaleza de las reformas que vaya a realizar, así como su duración y su coste. Hay dos tipos de obras:

► **Obras de mejora:** El inquilino está obligado a soportarlas cuando su ejecución no pueda aplazarse hasta la conclusión del contrato. El arrendatario tendrá derecho a una reducción de la renta en proporción a la parte de la vivienda de la que se vea privado por su causa, así como a la indemnización de los gastos que las obras le obliguen a efectuar.

► **Obras de conservación:** El arrendador está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad, salvo cuando el deterioro sea achacable al inquilino.

### ► Ausencia del titular

Se pueden dar varios casos:

► **Si el arrendatario abandona la vivienda:** El cónyuge podría continuar habitando en ella, al igual que su pareja de hecho, con independencia de su orientación sexual, pero en este caso se exige una convivencia mínima de dos años.

► **En caso de muerte del arrendatario:** Podrán subrogarse o seguir en el contrato las personas (pareja y familiares, aunque con matices) que hayan vivido con el inquilino titular durante al menos los dos años anteriores.

Es recomendable que cuando dos amigos vivan juntos el contrato esté a nombre de los dos.

► **Si muere el arrendatario y vivía solo:** El contrato quedará extinguido.

### ► El propietario necesita la vivienda

► Si el propietario necesita la vivienda para ocuparla durante los cinco primeros años de contrato y no lo hace constar en él, no tendrá derecho a rescindirle. Pero si esa opción figura en el contrato y recurre a ella, deberá ocupar la vivienda antes de tres meses desde el desalojo del inquilino. De lo contrario, el inquilino podrá volver a la vivienda por otros cinco años y será indemnizado con los gastos que el desalojo de la vivienda le hubiera ocasionado. O, si lo prefiere, será indemnizado con el importe total de la renta de los años que le quedarán hasta el fin del contrato.

► Si el propietario de la vivienda justifica que la necesita pasados los primeros cinco años, debe avisar al inquilino con tres meses de antelación y ocupar la vivienda antes de seis meses.

► Si el propietario decide vender la casa alquilada, el inquilino tendrá el derecho de adquisición preferente, a precio de mercado.

## OBLIGACIONES

### ► Contratos

► En él se pacta la indemnización -generalmente una mensualidad- que el inquilino debe pagar si abandona la casa antes del plazo convenido. Si no hay acuerdo, la indemnización se discutirá ante un tribunal. Estas indemnizaciones se refieren sólo al desistimiento del contrato en arrendamientos de duración pactada superior a cinco años y una vez transcurridos los primeros cinco años, previándose con dos meses.

► Cuando se firme el contrato, el inquilino está obligado a dar una fianza en metálico. Su importe será el coste de un mes de alquiler.

### ► Precio del alquiler

Durante los cinco primeros años el alquiler se actualizará anualmente, en la misma fecha en que cumpla el año de vigencia. Se utilizará el IPC en los doce meses anteriores a la fecha contractual.

► El alquiler se podrá aumentar por la realización de obras de mejora, pero sólo cuando se inicien transcurridos cinco años de contrato.

### ► Gastos

El consumo de electricidad, agua, gas y teléfono correrán, salvo que se pacte lo contrario, a cargo del inquilino. Y se podrá pactar quién abona el recibo de la comunidad de vecinos. Lo habitual es que el dueño de la vivienda asuma ese gasto, pero según la ley puede exigirle al inquilino que lo pague. Conviene ponerlo todo por escrito.

### ► Obras

El arrendatario no puede emprender reparaciones que modifiquen la vivienda o que disminuyan su estabilidad o seguridad sin el consentimiento del propietario.

### ► IBI (impuesto de vivienda)

El casero podrá exigir al inquilino el pago del IBI, el importe de las obras de reparación necesarias y los gastos de servicios y suministros.

