

# Alquilar una vivienda

conoce tus derechos



CONSUMIDORES EN ACCIÓN



# Fomento de la vivienda de alquiler y Derechos y obligaciones de inquilinos y arrendatarios

## EL ALQUILER DE VIVIENDA

La renta	3
La fianza	5
La duración del contrato de mantenimiento	5
Gastos generales y servicios individuales	6
Derechos y obligaciones de las partes	7
Cesión del contrato y subarriendo	10
Desistimiento del contrato	10
Suspensión del contrato de arrendamiento	11

Resolución del contrato de arrendamiento	11
Extinción del contrato de arrendamiento	11
Contratos anteriores a 1994	12

## FOMENTO DEL ALQUILER

Agencias de Fomento del Alquiler	13
Arrendamiento de vivienda protegida	14
En Andalucía	15

La escasez de las viviendas, el elevado coste de las mismas y el miedo a arrendar de muchos propietarios ante posibles impagos y desperfectos son algunos de los aspectos que alimentan la controversia en torno al alquiler de las viviendas. Por ello FACUA Andalucía, dentro del marco del convenio de colaboración suscrito con la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, desarrolla una campaña informativa con la que pretende resolver las dudas de los consumidores en cuanto a sus derechos y obligaciones, así como mostrar los nuevos mecanismos creados por el Gobierno central y andaluz para fomentar y facilitar el alquiler de las viviendas.

## EL ALQUILER DE VIVIENDA:

La Ley de Arrendamientos Urbanos considera arrendamiento de vivienda aquel que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario. Debe tenerse en cuenta, a la hora de saber cuáles son las obligaciones de arrendador y arrendatario que la finca arrendada se destine primordial a vivienda permanente, puesto que cuando la finca se destina a un uso distinto como es el caso de los arrendamientos de local de negocio o de temporada la regulación es distinta.

La misma regulación que el arrendamiento de vivienda se aplicará al mobiliario, trasteros, plazas de garaje y cualesquiera otras dependencias, espacios arrendados o servicios cedidos como accesorios de

la finca por el mismo arrendador.

La regulación aplicable a los contratos de arrendamientos de vivienda será de forma imperativa, según establece la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, la establecida en los Títulos I, II, IV y V. Salvo que la ley expresamente lo autorice, serán nulas y se tendrán por no puestas todas las estipulaciones que modifiquen, en perjuicio del arrendatario o subarrendatario, las normas del Título II que regulan expresamente los arrendamientos de vivienda en el que se fija los derechos y obligaciones de las partes.

## La renta

La renta es el precio que el arrendatario abona al arrendador por el derecho de hacer uso de la vivienda. El importe de la misma será establecido en el contrato de una forma libre por las partes, ya que la ley no

establece ninguna limitación al importe de la misma. No obstante, en relación a la renta si establece la ley algunas cuestiones como la obligación de que el pago se haga de forma mensual y en los siete primeros días del mes, no pudiendo exigir el arrendador el pago por anticipado de más de una mensualidad. El lugar establecido para el pago deberá acordarse igualmente en el contrato, aunque si nada se establece en el mismo, el pago deberá hacerse en la propia vivienda arrendada. La obligación

El propietario podrá elevar la renta si realiza mejoras en la vivienda y han transcurrido cinco años de duración del contrato

de hacer entrega por parte del arrendatario de un recibo o justificante del pago también viene expresamente contemplada en la norma. En el recibo o justificante del pago deberá contemplarse de forma separada las cantidades abonadas por los distintos conceptos.

La actualización de la renta durante los primeros cinco años del contrato deberá hacerse en el cumplimiento de cada anualidad según el

IPC. No obstante, a partir del sexto año, se podrá actualizar según lo estipulado en el contrato o, en caso de no haberse pactado nada al respecto, según IPC.

La renta actualizada será exigible desde el momento en el que la parte interesada lo notifique a la otra parte. Dicha notificación deberá realizarse por escrito y acompañada de la correspondiente certificación del Instituto Nacional de Estadística.

La renta también podrá verse elevada si el propietario realiza mejoras en la vivienda, no obstante, dicha elevación únicamente podrá llevarse a cabo si han transcurrido cinco años de duración del contrato. Para poder subir la renta por este motivo, el arrendador previamente también tiene que comunicarlo por escrito y aportar al arrendatario copias de



los documentos que justifiquen el coste de dichas obras.

## La fianza

**E**l arrendador podrá exigir el pago en metálico de una fianza que deberá ser equivalente a una mensualidad de renta.

La fianza no podrá actualizarse durante los primeros cinco años de vida del contrato. No obstante, transcurrido estos primeros cinco años podrá ser incrementada o disminuirse hasta hacerse igual a una mensualidad de renta. La fianza deberá ser devuelta a la finalización del contrato. Si no se produce esta devolución, la fianza devengará el interés legal del dinero.

Podrá pactarse otras garantías para asegurar el cumplimiento de las obligaciones por parte del arrendatario.

## La duración del contrato de arrendamiento

**L**a Ley de Arrendamientos da libertad a las partes para pactar el tiempo que deseen que dure el contrato, no obstante, para proteger al arrendatario se establece la prórroga obligatoria

La fianza devengará los intereses legales si no se devuelve al finalizar el contrato, tal como está estipulado



del contrato por plazos anuales hasta los cinco años, siempre que

el arrendatario no manifieste al arrendador con treinta días de antelación a la fecha de terminación del contrato o de cada una de las prórrogas que no desea renovar. Esta comunicación deberá hacerse de forma fehaciente, es decir, de forma que el arrendatario tenga constancia de la recepción de la misma por parte del arrendador.

El arrendador debe comunicar con un mes de antelación que no desea prorrogar el contrato

Si transcurridos los cinco primeros años del contrato ninguna de las partes manifiesta su deseo de no renovarlo con un mes de ante-

lación, éste continuará vigente por tres años más, pudiendo, al igual que en el caso anterior, el arrendatario manifestar su deseo de no renovar el contrato al arrendador con un mes de antelación a la finalización de cada anualidad.



## Gastos generales y servicios individuales

La regla general es que los gastos generales para el sostenimiento del inmueble así como los tributos, cargas que recaigan directamente sobre la finca deberá abonarlos el arrendador, excepto en aquellos casos en los que se haya pactado lo contrario de forma

expresa en el contrato.

Por lo tanto, los gastos que tendrá que abonar el arrendatario son los gastos de los servicios que sean susceptibles de individualización, como los gastos de luz, gas, etc.

## Derechos y obligaciones de las partes

**1 . Conservación de la vivienda.** Las obras de conservación de la vivienda deberá realizarlas el arrendador, no teniendo por ello ningún derecho a elevar la renta. En este sentido, la ley establece la obligación para el arrendatario de soportar la realización de dichas obras, cuando éstas no puedan realizarse a la finalización del contrato, así como la obligación de comunicar de inmediato al propietario la necesidad de realizar dichas obras en la vivienda.

Por el contrario, si la ejecución de las obras supone para el arrendatario que se vea privado de parte de la vivienda y éstas duran más de veinte días, podrá reducirse la renta en proporción.

En caso de que haya necesidad de realizar obras de forma urgen-

Las obras de conservación no deben implicar una subida de la renta, y deben ser sufragadas por el arrendador

te, el arrendatario podrá realizarlas comunicándose previamente al arrendador y exigir posteriormente que le sea abonado su importe.

**2 . Pequeñas reparaciones.** Las reparaciones que sean necesarias en la

vivienda por el desgaste que ésta sufra debido al uso normal de la misma deberá realizarlas a su cargo el arrendatario.





**3 . Obras en la vivienda.** El arrendatario no podrá realizar obras en la vivienda que modifiquen la configuración de la misma si no cuenta previamente con el consentimiento por escrito del arrendador. Asimismo, tampoco podrá realizar obras que supongan una disminución de la estabilidad o de la configuración de la misma.

Si el arrendatario realiza este tipo de obras sin permiso del arrendador, éste podrá resolver el contrato. Sin perjuicio de esta facultad, la ley

le otorga el derecho igualmente de exigir, una vez finalice el arriendo, que se repongan las cosas a su estado anterior.

Cuando el arrendatario o algún miembro de la familia de éste sufre alguna minusvalía, podrá realizar en la vivienda las obras que sean necesarias para adecuarla a sus necesidades, siempre comunicando este hecho previamente al arrendador. Una vez finalizado, el arriendo deberá reponer la vivienda a su estado anterior, si así lo exige el propietario.

**4 . Derecho de adquisición preferente.** En caso de venta de la vivienda arrendada, el arrendatario tiene el derecho de adquisición preferente sobre ella a precios de mercado. El arrendador tiene obligación de comunicar al arrendatario su deseo de vender la vivienda con indicación del precio y demás condiciones de la transmisión. En el plazo de treinta días desde esta comunicación el arrendatario podrá ejercer su derecho de tanteo sobre la misma, es decir, podrá solicitar que le sea vendida la vivienda en las mismas condiciones que le han sido notificadas.

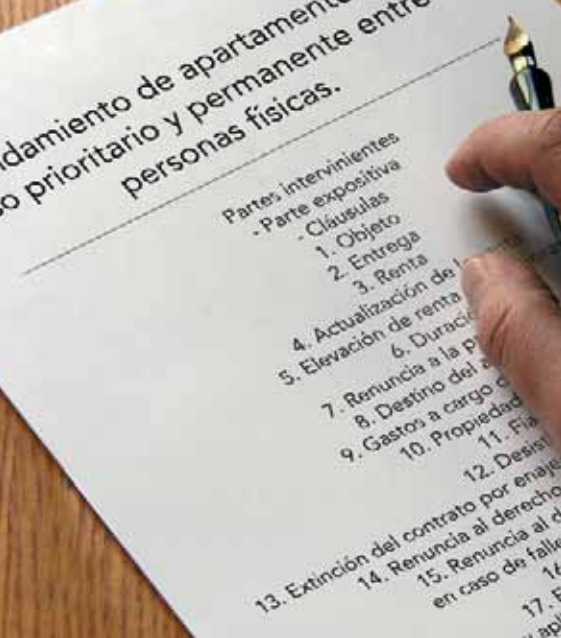
Si se llegara a efectuar la venta de la vivienda sin comunicación

Las obras para adaptar la vivienda a minusválidos deben ser informadas con antelación al arrendador





En caso de venta de la vivienda, el arrendatario tiene derecho a la adquisición preferente del inmueble a precio de mercado



lo tanto a partir del momento de la cesión los mismos derechos y obligaciones que el cesionario. Para poder proceder al subarriendo de la vivienda también es necesario contar previamente con el consentimiento por escrito del arrendador, quedando extinguido el derecho del subarrendatario en el mismo momento que quede extinguido el derecho del arrendatario. En cuando al precio del subarriendo debe tenerse en cuenta que no puede ser superior al del propio arrendamiento.

previa al arrendatario, cuando en la comunicación se hubieren omitido los requisitos exigidos legalmente o bien cuando la venta se efectúe por precio inferior al comunicado, éste tendrá derecho a ejercitar su derecho de retracto sobre la finca en los treinta días naturales a la comunicación de venta.

## Desistimiento del contrato

El desistimiento del contrato es un derecho que la ley concede al arrendatario cuando en el contrato de arrendamiento se ha pactado una duración superior a los cinco años. Los requisitos para poder proceder a este desistimiento son que el contrato haya durado al menos cinco años y se comunique esta circunstancia al arrendador con una antelación de dos meses. Al igual que en los casos anteriores, esta comunicación deberá hacerse de forma fehaciente. Para los casos de desistimiento, la ley permite a las partes pactar la obligación para el arrendatario de abonar al arrendador un mes de renta por cada año que quede por cumplir de los que se hayan pactado en el contrato.

## Cesión del contrato y subarriendo

Para poder llevar a cabo la cesión de un contrato de arrendamiento a favor de otra persona será necesario contar previamente con el consentimiento por escrito del arrendador. En este caso, el cesionario se subrogará en la posición del cedente frente al arrendador, teniendo por

## Suspensión del contrato de arrendamiento

La opción de suspender el contrato es un derecho que la ley le otorga al arrendatario cuando se realicen en la vivienda obras de conservación o bien acordadas por la autoridad competente que la hagan inhabitable.

## Resolución del contrato de arrendamiento

La resolución del contrato podrá llevarse a cabo por cualquiera de las partes cuando la otra incumpliera alguna de sus obligaciones.

## Extinción del contrato de arrendamiento

La pérdida de la finca por causa no imputable al arrendador dará lugar a la extinción del contrato, así como la declaración de ruina acordada por autoridad competente. La ley no prevé indemnización alguna en estos casos para el arrendatario.



## Contratos anteriores a la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994

**1 . Contratos celebrados a partir del 9 de mayo de 1985:** Los contratos de arrendamientos de vivienda que subsistan a la fecha de entrada en vigor de la ley continuarán rigiéndose por las normas del Real Decreto Ley 2/1985 y por la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964. No obstante, a partir de la entrada en vigor de la Ley de Arrendamiento Urbanos de 1994 la prórroga forzosa se producirá por tres años.

**2 . Contratos celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985:** Estos contratos continuarán rigiéndose por la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964

salvo en algunas modificaciones que introduce la Ley de 1995.

Estos contratos son los conocidos comúnmente como de renta antigua. El arrendador podrá actualizar la renta de estos contratos. No obstante, aquellos arrendatarios que tengan unos niveles de renta inferiores a los límites establecidos en la ley no tendrán obligación de pagar la

Los menores de 35 años con ingresos inferiores a 15.792 € podrán solicitar subvenciones para el alquiler de viviendas

actualización, siempre que comunique esta circunstancia de forma fehaciente al arrendador en el plazo de treinta días desde la recepción de la comunicación. Este plazo es obligatorio puesto que si no se lleva a cabo el pago de la actualización será obligatorio.



## FOMENTO DEL ALQUILER:

La Junta de Andalucía y el Gobierno central español han puesto en marcha los siguientes mecanismos para fomentar el arrendamiento de las viviendas tanto a los futuros inquilinos como a los propietarios de los inmuebles vacíos.



## Agencias de Fomento del Alquiler

La Comunidad Autónoma Andaluza, atendiendo a la política de fomento del alquiler establecido en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, crea, a través de la Ley 33/2004, las Agencias de Fomento de Alquiler, y las regula mediante el Decreto 33/2005, de 15 de febrero, por el que se regulan las Agencias de Fomento del Alquiler.

Son Agencias de Fomento del Alquiler aquellas personas físicas o jurídicas legalmente constituidas cuya actividad principal o complementaria sea la intermediación inmobiliaria, y acrediten una experiencia mínima de un año en el ejercicio de dicha actividad. Éstas deben reunir los requisitos que se establecen en el Decreto 33/2005

Las Agencias de Fomento del Alquiler deben prestar asesoramiento y mediación legal y profesional

de 15 de febrero, entre los que destacan: disponer, durante toda la vigencia de la homologación, de personal técnico con la titulación, así como de los medios y recursos materiales necesarios para la realización de la actividad, de acuerdo con el ámbito territorial para el que se solicite la homologación; presentar un contrato de seguro que cubra los riesgos propios de la actividad; disponer de asesoramiento jurídico, para los clientes de la

Agencia y no haber sido sancionada, en los dos años anteriores a la solicitud de la homologación, por infracción tipificada como grave o por incumplimiento de la normativa de protección y defensa de los consumidores y usuarios.

Entre las obligaciones y funciones de las Agencias de Fomento del Alquiler respecto a los propietarios e inquilinos de viviendas se encuen-

tran, entre otras, la de prestar asesoramiento y mediación profesional durante toda la duración del contrato, gestionar con los profesionales que correspondan la preparación y tramitación del desahucio en la vía jurisdiccional, cuando éste resulte procedente, incluir en los contratos de arrendamiento una cláusula de sometimiento a la Junta Arbitral de Consumo, informar sobre las condiciones de la viviendas a la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería, llevar el libro de registro de actuaciones, asesoramiento a los ciudadanos de las ofertas de alquiler existentes y sobre los programas de ayudas al alquiler y rehabilitación de las viviendas, tener hojas de reclamaciones así como unos carteles acreditativos de estar homologada por la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

Las Agencias de Fomento del Alquiler cobrarán por la intermediación una comisión equivalente al tres por ciento de la renta anual que abonando la mitad cada una de las partes, salvo pacto en contrario. No puede cobrarse por lo tanto una comisión superior, debiendo abonar, salvo pacto cada parte un 1,5% de la misma.

Cualquier persona con una vivienda vacía en propiedad puede acudir a solicitar los servicios de intermediación y asesoramiento de las Agencias. Asimismo, aquellos personas que alquilen a través de las Agencias de Fomento recibirán, junto a la copia del contrato, la

información sobre las condiciones en las que se encuentra la vivienda.

---

## Arrendamiento de vivienda protegida

Para incentivar esta figura y teniendo en cuenta la gran cantidad de viviendas vacías existentes en el mercado se modifica el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre Medidas de Financiación de Actuaciones protegidas en materia de Vivienda y Suelo del Plan 2002-2005, a través del 1721/2004, de 23 de julio y se crean nuevas líneas de actuaciones protegidas para fomentar el arrendamiento de viviendas.

En el mismo se establece que podrán obtener las subvenciones al alquiler los inquilinos preferentemente jóvenes con edad no superior a los 35 años que formalicen un contrato de arrendamiento de vivienda, cuyos ingresos familiares calculados no excedan de 15.792 euros, y la renta anual a satisfacer por aquellos suponga, como mínimo, el 2% y, como máximo, el 9% del precio máximo legalmente establecidos. A estos efectos, la superficie máxima computable, para las viviendas, será de 90 metros cuadrados de superficie útil.

Asimismo, los ingresos familiares anuales se referirán a los de todos los ocupantes de la vivienda, exista

o no, entre ellos, relación de parentesco.

También, será necesario que el solicitante de esta ayuda presente el contrato de arrendamiento al órgano competente en materia de vivienda de la comunidad autónoma para su visado a efectos del reconocimiento de la subvención que proceda.

En todo caso, la cuantía máxima anual de la subvención no excederá del 40% de la renta anual a satisfacer, ni de un máximo absoluto de 2.880 euros, y podrá ser hecha efectiva al inquilino, o al arrendador, directamente por el citado órgano competente, o a través de la agencia o sociedad pública que se encargue de la gestión del arrendamiento. En estos casos, el arrendador descontará

La cuantía máxima anual de la subvención no excederá del 40% de la renta anual, o un máximo de 2.880 €

previamente la cuantía de la ayuda de la renta total a abonar por el inquilino. La duración máxima de esta subvención será de

24 meses, condicionada a que se mantengan las circunstancias que dieron lugar al reconocimiento inicial del derecho a la ayuda.

No podrán obtenerse nuevamente estas subvenciones hasta transcurridos, al menos, cinco años desde la percepción de subvenciones estatales a los inquilinos, sin incluir las posibles ayudas de carácter fiscal.

## En Andalucía

A nivel autonómico, la Orden de 18 de abril de 2005 establece las bases reguladoras para la concesión de la subvención a los inquilinos de viviendas libres y de protección, y se procede a su convocatoria en la que se establece además de los requisitos arriba indicados para ser beneficiarios, que en la formalización del contrato de arrendamiento haya intermediado una Agencia de Fomento del Alquiler.

Para poder tener acceso a esta subvención deberá solicitarse una vez se hayan abonados tres meses de la renta. Asimismo, las solicitudes deberán ir acompañadas del DNI, con contrato de arrendamiento, declaración de los ingresos anuales de la unidad familiar, declaración de no incurrir en ninguna supuesto que impida ser beneficiario de la subvención, declaración de no haber solicitado o recibido otras ayudas por la misma finalidad número de cuenta, documentación acreditativa de haber abonado la renta de los últimos tres meses.

Las solicitudes que se presenten a la administración tendrá la obligación de resolver en un plazo máximo de un mes a contar desde a presentación de la solicitud. Transcurrido este plazo sin que se hubiese dictado y notificado la resolución expresa la solicitud debe entenderse desestimada.



## CONSUMIDORES EN ACCIÓN

Patrocina



**JUNTA DE ANDALUCIA**

Consejería de Obras Públicas  
y Transportes

- FACUA Almería** Federico García Lorca, 104 - 04005 Almería ☎ 950 269 350  
**FACUA Cádiz** Avenida de Andalucía, 88 - 11008 Cádiz ☎ 956 259 259  
**FACUA Córdoba** Plaza de San Miguel, 9 - 14002 Córdoba ☎ 957 488 108  
**FACUA Granada** Horno del Espadero, 12 - 18005 Granada ☎ 958 262 465  
**FACUA Huelva** Duque de Ahumada, 12 - 21004 Huelva ☎ 959 254 911  
**FACUA Jaén** Marqués de Linares, 21 - 23700 Linares ☎ 953 699 327  
**FACUA Málaga** Pedro de Toledo, 1 - 29015 Málaga ☎ 952 276 908  
**FACUA Sevilla** Resolana, 8 - 41009 Sevilla ☎ 954 376 112

**Oficinas centrales** Bécquer, 25 A - 41002 Sevilla

Administración: 954 902 365 Gabinete de Comunicación y Publicaciones: 954 900 078

Gabinete Jurídico: 954 383 610 Fax: 954 387 852 Correo-e: [facua@facua.org](mailto:facua@facua.org)

[www.facua.org](http://www.facua.org)