



PREGUNTAS Y RESPUESTAS FRECUENTES (FAQ) SOBRE ARRENDAMIENTOS

¿Qué ley regula los contratos de arrendamiento?

El alquiler de la vivienda y las condiciones en las que debe realizarse está recogido en la [Ley 29/1994](#), de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

¿Cuánto es el mínimo que puede durar mi contrato de alquiler? ¿Si mi contrato está estipulada una duración de 6 meses, por ejemplo, debo abandonar el inmueble una vez pasado este periodo?

Cuando se trata de vivienda habitual, los contratos tienen una duración mínima de un año, prorrogable por dos años más. Es decir, el inquilino, mientras sea su vivienda habitual, podrá residir en la vivienda durante tres años desde el inicio del contrato siempre que así sea su voluntad.

No obstante, podemos encontrarnos con contratos de alquiler de temporada, pese a que esta sea nuestra vivienda habitual. Esta es una “trampa” habitual. A veces nos encontramos con arrendamientos de menos de un año de duración para intentar alegando que es un arrendamiento de temporada. No obstante, para que un arrendamiento pueda ser considerado de temporada, deben cumplirse dos requisitos

- Que el contrato recoja una causa que justifique esa temporalidad (generalmente motivos laborales, traslado temporal, por estudios, etc.) y
- La existencia de un domicilio permanente del inquilino distinto a la vivienda que se arrienda.

Si no existe una justificación de la temporalidad y el inmueble es la vivienda habitual del arrendatario, con independencia de lo que diga el contrato, el inquilino tendrá derecho a estar hasta los tres años.

Negativa a la prórroga legal: otra cláusula habitual que trata de reducir la duración legal de los contratos es aquella que señala que el arrendamiento tiene una duración máxima de un año, transcurrido el cual las partes podrán decidir prorrogarlo. Esta cláusula es contraria a la ley por lo que se prorrogará obligatoriamente para el arrendador y de forma voluntaria para el arrendatario hasta un máximo de tres años.

¿Pueden subirme el precio del alquiler?

Como decíamos, los contratos de alquiler tienen una duración mínima de tres años inalterables por el arrendador (excepto en ciertos casos). Por tanto, durante ese periodo, sólo podrán subirnos el alquiler año tras año y únicamente si ha sido pactado previamente en el contrato, bien siguiendo un índice de referencia (generalmente el IPC) o una actualización “fija” similar. Es decir, nuestro contrato podrá establecer que cada año se aumentará la renta en 5 euros. Ahora bien, para que esta subida sea efectiva, el propietario deberá comunicárselo al inquilino de forma fehaciente antes de cumplir el año, por lo que, si el propietario no nos comunica la actualización del precio, no estaremos obligados a pagar más.

Muy diferente será cuando pasen tres años del contrato. En este caso, si el propietario nos lo ha comunicado fehacientemente con al menos 30 días de antelación a la fecha de finalización del mismo, nuestro viejo contrato puede quedar rescindido y no se puede exigir formalizar uno nuevo, con una renta más elevada u otras nuevas condiciones, o abandonar el inmueble. Así es como suceden gran parte de los “desahucios” de alquiler (que han venido a llamarse “desahucios silenciosos”) y los desplazamientos de población en nuestras ciudades.

¿Estoy obligada a cumplir el primer año de contrato?

En muchas ocasiones nos encontramos con cláusulas que pretenden obligarnos a permanecer en la vivienda durante el primer año. Pues bien, no se puede obligar a cumplir el primer año de duración.

El inquilino podrá terminar el contrato, una vez transcurridos seis meses, avisando con 30 días de antelación al arrendador. Si quiere abandonar el inmueble antes de los seis meses, deberá pagar los meses que queden hasta cumplir el sexto mes (aunque puede pactarse otra cosa con la propiedad). Además, se podrá establecer una penalización para el caso de desistimiento del contrato. Este “castigo” será el equivalente a una mensualidad de la renta por cada año que quede por cumplir. Es decir, si terminamos el contrato a los 6 meses (el mínimo), y la renta era de 300 euros, la penalización podría ser de 150 euros. Para que exista esta penalización deberá pactarse en el contrato y nunca podrá ser superior.

Tengo un contrato que está a punto de cumplir los 3 años de duración, ¿He de abandonar el inmueble o ponerme en contacto con el propietario?

Una vez cumplidos los tres años, el contrato sigue prorrogándose anualmente a menos que alguna de las partes diga lo contrario.

Es decir, si vemos que se van a acabar los tres primeros años de contrato y nuestra intención como inquilinos es seguir en la vivienda, no tenemos la obligación de comunicar nada a la propietaria y podremos quedarnos en la vivienda al menos durante un año más. Ahora bien, si la propietaria nos comunica de forma fehaciente y con al menos treinta días de antelación su intención de no renovar el contrato, tendremos que recoger nuestras cosas y marcharnos.

Por ejemplo, si el arrendador nos dice que no quiere renovar el contrato cuatro días después de la finalización del mismo, no tendremos por qué abandonar la vivienda hasta el próximo año. Lo mismo ocurriría si nos avisara con solo quince días de antelación.

¿Puede el propietario “echarme” de la vivienda antes de los tres años mínimos de duración?

Sí, pero solo en ciertos casos. Te mencionamos algunos

1. Después del primer año de duración, por necesidad de la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o 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. Deberá comunicarse al inquilino con al menos dos meses de antelación. El propietario o sus familiares deberán hacer efectiva la ocupación de la vivienda en los próximos 3 meses. Es decir, el propietario podrá notificarnos que abandonemos nuestra vivienda en 2 meses, para usarla él o familiares cercanos. Si nos vemos en esta situación lo ideal es pedir al propietario que nos aporte pruebas y justificación dado que si dispone de otra vivienda vacía en el municipio no podría hacer uso de esta facultad.
2. Cuando el arrendador proyecte el derribo de la finca.
3. Cuando la vivienda no esté ocupada durante más de seis meses en el curso de un año. Es decir, si como inquilinos abandonamos la vivienda por más de seis meses el propietario podría interponer demanda de desahucio. No obstante, este precepto es de poco uso dado que es muy difícil de probar.

Si un particular tiene un piso alquilado, ¿a quién le corresponde la realización de las obras de mejora? >

Al arrendador. Él es quien tiene que encargarse de realizar todas las reparaciones necesarias para que la vivienda tenga las condiciones mínimas de habitabilidad. Solo estaría exento cuando el deterioro fuera provocado por el inquilino o cuando el inmueble resulte destruido por un incendio, inundación, etc.

Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda son por cuenta del inquilino.

¿Qué fianza me puede cobrar un propietario por el alquiler de un piso?

La ley establece que cuando se firma el contrato de alquiler, el arrendatario debe aportar de forma obligatoria una fianza en metálico, equivalente a una mensualidad de renta. Además, si las partes lo acuerdan en el contrato, el arrendador podrá solicitarle otro tipo de garantías adicionales como, por ejemplo, la presentación de nóminas o avales personales o bancarios.

El arrendador debe devolver la fianza cuando termine el contrato. Si 30 días después de la entrega de las llaves, el arrendatario no ha recibido la devolución de la fianza el arrendador tendrá que entregar ese dinero con un recargo equivalente al interés legal del dinero.

¿Puede el arrendador elevar la renta del alquiler por la realización de obras de mejora?

Sí. El arrendador puede realizar obras de mejora y eso le da derecho a elevar la renta anual. Pero el aumento no puede ser de más del 20% de la renta anual vigente en el momento de la terminación de las obras.

¿Puede el arrendatario de una vivienda en alquiler realizar obras en la vivienda directamente y sin consultar con el propietario?

No, no podrá realizar obras que modifiquen la configuración de la vivienda sin el consentimiento por escrito del arrendador.

¿Cómo debe de ser el pago de la renta de un arrendamiento?

Salvo otro tipo de acuerdo, el pago de la renta es mensual y debe pagarse durante los primeros siete días del mes.

¿Tiene que dar el arrendador un recibo justificativo del pago mensual del alquiler?

Sí, el arrendador tiene obligación de entregar al arrendatario un recibo o justificante del pago de la renta, a no ser que resulte debidamente acreditado por otros medios, como el resguardo del ingreso bancario.

¿Es obligatorio aplicar la variación del IPC en la actualización de la renta de un alquiler?

No, las partes pueden acordar el mecanismo de actualización, esto es un porcentaje fijo, o cualquier otro índice o método que estimen conveniente.

Si el contrato prevé expresamente la revisión de la renta pero no especifica el índice o mecanismo a utilizar, 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.

Si en el contrato no existe una cláusula que establezca la actualización, la renta no se podrá actualizar.

¿Con qué tiempo de antelación tiene que avisar el arrendatario de que no desea renovar el contrato?

Puede rescindir el contrato de manera anticipada una vez hayan pasado **seis meses** de la firma del contrato de alquiler. Una vez pasados, deberá decirselo al arrendador, como mínimo, con 30 días de antelación.

¿Qué duración tiene que tener un contrato de arrendamiento?

La duración del contrato se acuerda libremente entre las partes. En el caso de que sea inferior a cinco años (siete si el arrendador es una empresa), el contrato será renovado obligatoriamente cada año, hasta llegar a un máximo de cinco (o siete), excepto en los casos en los que el arrendatario informe al arrendador de su voluntad de no renovar, como mínimo treinta días antes de que termine el contrato o la prórroga, o si el propietario reclama, transcurrido el primer año, el uso de la vivienda para sí o su familia.

¿Puedo desistir del alquiler antes de la finalización del contrato?

El inquilino puede anular el contrato si han transcurrido seis meses desde la firma, comunicándolo al arrendador con al menos 30 días. Por otro lado, existe la posibilidad que el contrato establezca el pago de una indemnización equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año pendiente de cumplir. Los períodos de tiempo inferiores al año se calculan proporcionalmente.

¿Qué personas pueden subrogarse en el contrato de alquiler de la vivienda cuando fallece el arrendatario?

Si fallece el arrendatario, pueden subrogarse en el contrato, sin que se modifique su duración:

- **El cónyuge** que conviva con él en el momento del fallecimiento.
- **La persona que haya convivido con el arrendatario** de forma permanente en una relación como la del cónyuge, durante los dos años anteriores al fallecimiento. Si hay descendencia común, basta con la convivencia.
- **Los descendientes y los ascendientes** que hayan convivido con el arrendatario durante los dos años anteriores a su muerte.
- **Los hermanos** que hayan convivido con el arrendatario durante los dos años anteriores a su muerte.
- **Otros parientes** hasta el tercer grado colateral (tíos y sobrinos carnales) con una minusvalía igual o superior al 65%, que hubieran convivido con el arrendatario durante los dos años anteriores a su muerte.

Si el propietario del piso donde vivo de alquiler decide venderlo, ¿me lo tiene que comunicar? ¿Qué ocurre si el propietario vende la vivienda sin notificarme la venta?

Deben comunicarle la intención de vender la vivienda y usted, como inquilino, tiene un **derecho de adquisición preferente**. El propietario debe ofrecerle la compra del piso informándole del precio y las condiciones. Usted dispone de un plazo de 30 días para contestar.

Si el propietario no le ha hecho esa oferta o vende el piso a otra persona a un precio inferior al notificado, usted puede impugnar la venta y adquirirlo en las condiciones en las que se ha vendido; es el llamado derecho de retracto, y puede ejercitarlo en el plazo de 30 días desde la notificación de la venta.

Si alquilo un piso a mi nombre, ¿puedo realquilarlo?

La vivienda arrendada solamente se puede subarrendar de forma parcial y previo consentimiento del arrendador. Además, el precio del subarriendo nunca puede ser superior al del arrendamiento inicial.

¿Debo pagar más de un mes de fianza? ¿Me pueden exigir el pago de meses del alquiler por adelantado?

El arrendador no te podrá exigir que pagues por adelantado más de una mensualidad del alquiler. Otra cosa es que tú prefieras hacerlo así.

Respecto a la fianza: ésta no puede ser superior a más de un mes de renta. No obstante, esta restricción tiene "trampa" ya que se permite que las partes pacten garantías adicionales. De ahí que nos encontremos con

propietarias e inmobiliarias que nos pidan incluso hasta 6 mensualidades de depósito como garantía de pago y contra lo cual no podemos hacer nada y tendremos que estar atentos a lo estipulado en el contrato.

Reparaciones. ¿Debe el inquilino ocuparse de las reparaciones del inmueble? ¿Se puede pactar que así sea?

Este suele ser uno de los puntos más conflictivos de las relaciones propietario-inquilino. Y de hecho la ley tampoco nos aclara nada. Intentamos esbozar algunas ideas.

El arrendador tiene obligación de realizar las obras necesarias para la adecuada conservación de la vivienda. El traslado de estas obligaciones al arrendatario (tales como las cláusulas en las que se obliga al arrendatario a realizar cualesquiera reparaciones con independencia de su origen) puede ser considerado nulo.

El inquilino deberá comunicar al arrendador la necesidad de realizar reparaciones. Lo mejor es que esta comunicación sea lo más fehaciente posible y describa bien el problema. Si la reparación es urgente, podrá realizarla el mismo inquilino, previa comunicación al arrendador, para evitar un daño inminente, y luego reclamarle el pago al propietario.

Por tanto, no se puede pactar que sea la inquilina la que asuma las obras, pues es deber del propietario mantener la vivienda en condiciones de habitabilidad. Ahora bien, aquellas pequeñas reparaciones necesarias por el uso normal de la vivienda, serán de cuenta de la inquilina. Es decir, las pequeñas reparaciones, como arreglar la pata de una mesa, un cajón, etc, se deberá encargar el inquilino. Ahora bien, si se nos rompe el calentador o una tubería pierde agua, deberá encargarse el propietario.

¿Puede la propietaria acceder a la vivienda?

A veces nos encontramos con cláusulas que establecen una facultad de acceso de la arrendadora a la vivienda para comprobar el estado. Dicha cláusula es contraria a la inviolabilidad del domicilio establecida en el artículo 18.2 de la Constitución Española. Por tanto, si el propietario quiere acceder a la vivienda, deberá pedir permiso al inquilino.

¿Puedo alquilar una habitación o una parte de la vivienda a otra persona?

No. A no ser que lo permita el arrendador. La ley solo permite el subarriendo con su consentimiento. Se ha de estar atentos a esto, porque en caso de alquilar una habitación sin consentimiento, el arrendador tendrá motivos para desahuciarlos.

Se me acaba el contrato de alquiler y el dueño me dice que en un mes me tengo que ir. ¿Qué hago?

Si han pasado los tres años obligatorios para la propiedad y te ha preavisado fehacientemente de su voluntad de no renovar, con al menos un mes de antelación, entonces la inquilina tiene la obligación de abandonar la vivienda.

Ahora bien, si la situación social, económica, sanitaria o personal es muy delicada y no podemos abandonar inmediatamente la vivienda, hemos de saber que solamente por orden judicial se puede obligar a alguien a abandonar una vivienda. Creemos que lo mejor en estos casos será procurar una solución amistosa con la propiedad. Por ejemplo, una prórroga del contrato por un tiempo que sea beneficioso para las dos partes.

Cambio de propietario. ¿Qué pasa si el propietario vende la vivienda mientras tenga contrato en vigor?

Es un caso ya muy típico. En principio como inquilinos no nos tendría que afectar, dado que el comprador y nuevo propietario pasaría a ser el nuevo arrendador y por lo tanto el contrato continuaría en vigor. Ahora bien, esto sólo es seguro al cien por cien cuando el contrato esté inscrito en el registro de la propiedad, extremo que prácticamente no se da nunca. En el resto de casos, un juez podría invalidar el contrato al considerar al comprador como de "buena fe" (es decir, porque no sabía que estábamos de inquilinos al comprar el inmueble).

Por lo tanto, cuando nos encontramos ante esta situación, lo primero que tenemos que hacer es continuar pagando. Si nos han notificado el cambio, tendremos que tratar de pagar al nuevo propietario el alquiler. Si acepta el pago, habrá de entenderse que el contrato continúa vigente. Si no podemos (porque no lo acepta o no responde) la mejor opción es enviarle una comunicación formal (escrita) y, de nuevo, fehaciente, mostrando nuestra voluntad de continuar pagando el alquiler y solicitándole una forma de pago. Si todavía y todo no encontramos respuesta, como último recurso tendríamos que acudir a juzgados a tratar de consignar el pago.

Si, por el contrario, no hemos recibido ninguna notificación y sabemos del cambio de propietario "de oídas", la mejor estrategia será ir ahorrando el dinero del alquiler hasta el momento que tengamos noticias suyas o de juzgados.

No puedo pagar... ¿qué hago?

Este tipo de cuestiones hay que abordarlas desde el primer día. No podemos esperarnos a que tengamos el procedimiento judicial, con muchos meses impagados porque nos quedará poco margen de negociación. En estos casos, debemos acudir a las asociaciones, a Servicios Sociales o a Servicios de Mediación del Ayuntamiento para que nos ayuden y acompañen buscando una solución.

Si nos vemos en una situación muy apurada, hay que recordar que nadie puede echarnos sin procedimiento judicial. Es cierto que es obligación del inquilino pagar y que el propietario tendrá razones suficientes, pero en el caso de que sea imposible pagar, se debe saber que se tienen una serie de derechos. Además, si la relación no se ha enturbiado aún, seremos capaces de dialogar y de ser comprendidos, lo que puede permitirnos llegar a acuerdos y evitar el desahucio (al menos judicial). Asimismo, los procedimientos judiciales de desahucio por alquileres suelen ser cortos para el inquilino, pero largos para el propietario, por lo que siempre les puede interesar llegar a una solución amistosa (incluso con las relaciones "rotas").

Una vez recibamos la demanda, ante cualquier comunicación judicial, tenemos que ir inmediatamente a un abogado de confianza o, en su caso, a la ciudad de la justicia para pedir justicia gratuita. Como antes, tendremos un margen de unos 5 o 6 meses hasta que nos puedan echar definitivamente.

Igualmente, es muy recomendable servirse de profesionales de la mediación que permitan tender puentes entre el inquilino y el arrendador para llegar a acuerdos beneficiosos y seguramente menos costosos que el procedimiento judicial.

Finalmente, si existiera cualquier amenaza o intimidación, tenemos que denunciarlo inmediatamente a la policía.

¿Qué hacer si el contrato tiene cláusulas como las que aquí hemos visto?

Lo mejor es asegurarse de si existen cláusulas contrarias a la ley antes de firmar del contrato e intentar negociarlas. No obstante, sabemos que generalmente los propietarios están en situación de superioridad para negociar, por lo que es posible que tengamos que aceptar ciertas cláusulas, para conseguir acceder a una vivienda. Esto no implica que se deban cumplir, pues en caso de que surjan problemas, sabremos que es muy probable que un juez nos de la razón.

Por otro lado, hemos de tener en cuenta, que si el contrato incluyera regulaciones contrarias a la ley, esto no invalida el contrato entero, sino sólo las regulaciones que pudieran llegar a ser consideradas nulas por los tribunales. Es decir, nuestro contrato de arrendamiento continuará igual, sin tener en cuenta la cláusula considerada "nula".

En resumidas cuentas, nos conviene llevarnos bien con nuestro casero. No es preciso que todas nuestras comunicaciones sean "fehacientes" ya que esto enfría las relaciones y al final puede complicarnos la situación. Se ha de ser inteligente y no reclamar al propietario más de lo que puede asumir, sobre todo si nos interesa mantenernos en la vivienda por más tiempo o, simplemente, que no nos suba el alquiler al acabar el contrato. Recordemos que los contratos duran solo 3 años, por lo que conviene estar todos contentos. Ahora bien, si vemos que nuestro casero no responde a nuestras peticiones, o que lo hace de malas formas, lo ideal es iniciar comunicaciones por escrito, de manera que puedan servirnos para argumentar, tanto en una probable negociación como en caso de que se interponga demanda judicial.