3. Consejos útiles e informaciones básicas sobre abusos de la propiedad

En este documento encontrarás información sobre cuando pueden rescindirte el contrato de alquiler y cuando no, si tienes derecho a una subrogación del contrato y también consejos básicos sobre qué hacer en situaciones en que el propietario no acepta el pago del alquiler o tienes dificultades para pagar tu mensualidad.

Si te encuentras en alguna de estas situaciones, recuerda, lee con calma este documento y acercate a la PAH de Barcelona para asesorate colectivamente. Juntas sí se puede :)

3.1 ¿Cuando y quien puede poner fin a un contrato vigente de alquiler?

El incumplimiento de las obligaciones del contrato por alguna de las partes dará derecho a la otra parte a finalizar el contrato.

La propiedad puede resolver el contrato si:

- dejas de pagar la renta
- no pagas la fianza o su actualización
- subarrendas o cedes la vivienda sin su consentimiento
- realizas obras sin su consentimiento o causas daños en la vivienda
- pasado el primer año, si la propiedad comunica por escrito con dos meses de antelación, la necesidad de la vivienda para él mismo o para un familiar.

La inquilina podrá resolver el contrato si:

- la propiedad no haga las obras de mejora sobre la vivienda
- si han pasado como mínimo 6 meses y lo comunica con 30 días de antelación.

3.2 ¿Qué es eso de la subrogación de un contrato?

Subrogar significa subsituir o reemplazar competencias hacía otras, es un tipo de sucesión.

En los contratos de alquiler también se puede hacer, es decir, cambiar la titularidad de un contrato a nombre de otra persona, solo una vez.

3.3 ¿Quien se puede subrogar?

Solamente en las casuisticas que se detallan a continuación puedes solicitar la subrogación:

Por separación, divorcio o nulidad del matrimonio

La pareja del titular del contrato de alquiler se podrá quedar en la vivienda cuando se le adjudique por Sentencia de separación, divorcio o nulidad matrimonial.

En el caso de que el contrato de alquiler lo haya firmado uno de los cónyuges y se quiera quedar en la vivienda el otro cónyuge, se deberá comunicar al propietario la voluntad de continuar en la vivienda en el plazo de dos meses a contar desde la notificación de la sentencia. *doc_PAHbcn_alquileres_14]***DOCUMENTO ÚTIL Nº 10**.

Por muerte de la inquilina

Se podrán subrogar en el contrato el marido/mujer y la pareja de hecho, descendientes, ascendientes y hermanos siempre que hubieran vivido con el arrendatarios en los dos años anteriores a su muerte y estuvieran empadronados en la vivienda de referencia.

La solicitud deberá enviarse a la propiedad en el plazo de tres meses a contar desde la fecha de la muerte. *doc_PAHbcn_alquileres_15]***DOCUMENTO ÚTIL Nº 11**

- Estar **muy alerta** que el contrato no incluya una cláusula que establezca que no hay derecho a subrogarse. En caso de que se incluya esa cláusula, negociarla!

- Los contratos de alquiler firmados antes de 9 de mayo de 1985: solo podrá subrogarse el cónyuge del arrendatario no separado legalmente o en su defecto, los hijos que convivieran con él los dos años anteriores a su fallecimiento, o en su defecto los ascendientes que hubieran convivido los últimos 3 años.

3.4 ¿Qué hago si el propietario de la vivienda no acepta el pago de los recibos del alquiler?

Puede ocurrir en aquellos casos en los que el propietario quiera recuperar la vivienda antes de la finalización del contrato de alquiler. El rechazar el pago del alquiler legitima al arrendador a interponer un procedimiento de desahucio por falta de pago.

Si el arrendador rechaza el cobro de la renta podemos que hacer un ofrecimiento del pago mediante envío por giro postal, ofrecimiento notarial o por cualquier medio que deje constancia de ese acto.

Si el arrendador rechaza el pago, debemos ir al Juzgado y tramitar un expediente de consignación de rentas. El Juzgado será el del lugar donde esté nuestra vivienda y para hacer la consignación no será necesario ir con un abogado.

También se puede hacer notarialmente.

3.5 ¿Qué hago si tengo contrato de alquiler vigente y el propietario lo quiere que me vaya?

En los casos en los que tengamos contrato de alquiler vigente y estemos al corriente de pago, el propietario **no puede dar por finalizado el contrato sin más** (salvo en los casos previstos por la LAU). Ver apartado 3.1

En el supuesto de que quiera dar por finalizado el contrato, deberá indemnizarnos por el tiempo que queda hasta su finalización.

3.6 Si el propietario finaliza el contrato porque manifiesta necesitar la vivienda para él mismo o un familiar y pasados tres meses no la ocupa

En ese caso, si pasados tres meses el propietario o sus familiares no ocupan la vivienda, en el plazo de 30 días podremos volver a la vivienda o pedir que nos indemnicen.

Cuando se de un supuesto de éste tipo, seria conveniente informar a vecinas o conocidas para que estén pedientes de si realmente ocupa la vivienda el propietario o algún familiar o se destina a usos turísticos.

Si sabemos que no ha hecho el uso que decía podemos reclamar y denunciar la situación. Ver doc ?

3.7 ¿Qué hago si tengo dificultades para pagar las rentas o tengo alguna renta pendiente de pago?

Existen una serie de prestaciones que se otorgan cuando se han contraído deudas por impago de las rentas de alquiler. Se puede solicitar la ayuda del complemento del alquiler (que es de un mínimo de 20 €/mes a un máximo de 200 €/mes en función de los ingresos de la unidad de convivencia y el lugar de residencia) o la ayuda de especial urgencia que se concede cuando ya se ha contraído una deuda por impago del alquiler y se otorga hasta un máximo de 3.000 €.

En casos de dificultad para hacer frente al pago del alquiler o impago de alguna cuota, acudir a Servicios Sociales del municipio.

3.8 ¿Qué hago si se ha iniciado el Procedimiento de desahucio por impago de alquiler?

Solicitar abogado y procurador de oficio + Justicia gratuita.

Tienes todos los pasos a seguir en el libro verde de alquileres de la PAH *doc_PAHbcn_alquileres_16]* Ante todo no deseperes y ven a la asamblea de asesoramiento colectivo de PAH Barcelona, te ayudaremos a luchar por una vivienda digna.