

En este documento encontrarás preguntas y respuestas sobre tu contrato de alquiler.

CLÁUSULAS DE LOS CONTRATOS DE ALQUILER

Todos los contratos de alquiler deberán incorporar como **mínimo**, las siguientes cláusulas:

- 1.- Identidad de las partes.
- 2.- Identificación de la vivienda
- 3.- Duración del contrato de alquiler
- 4.- Renta a pagar
- 5.- Fianza

Aconsejamos TODOS LOS PACTOS QUE SE ACUERDEN ENTRE LAS PARTES DEBERÁN REALIZARSE POR ESCRITO (sino, es como si no se hubiera llegado a ningún acuerdo ya que no existe prueba documental).

Los contratos de alquiler pueden y deben negociarse.

1.- Identidad de las partes.

Arrendado/ propietario y arrendatario/inquilino.

2.- Identificación de la vivienda: ha de constar que casa se alquila, con la dirección, numero catastro, verificar que quien alquila es el propietario (o administrador de la propiedad)

3.- Duración del contrato de alquiler

- a) Contratos de alquiler celebrados a partir del 6 de junio de 2013 (aplicación Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas) ---> 3+1

- La duración del alquiler puede *negociarse* por las partes libremente.

- Si no se pacta, no se ha fijado expresamente un plazo en el contrato o el plazo fuese inferior a 3 años --> tendrá duración de **1 año** (y se prorrogará hasta alcanzar la duración mínima de 3 años.)

Prórroga del contrato:

Cuando llegue la fecha de finalización del contrato o de sus prórrogas transcurrido como mínimo 3 años, si el ninguna parte dice nada (su voluntad de no renovar) por escrito con 30 días de antelación, el contrato se prorrogará **un año más**.

No se prorrogará el contrato si, pasado el primer año, el propietario comunica al inquilino por escrito, con 2 meses de antelación, que necesita la vivienda para él o para un familiar. Lo comunicará con dos meses de antelación.

Si pasados tres meses el propietario o sus familiares no ocupan la vivienda, en el plazo de 30 días la inquilina podrá volver a la vivienda (con indemnización de los gastos de desalojo) o ser indemnizado (cantidad de un mes de renta por año que quedaba por cumplir el contrato).

- b) Contratos de alquiler celebrados antes del 4 de junio de 2013 (se les aplicará la *Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos*) ---->5+3

Si el plazo fuera inferior a cinco años ---> el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta **duración mínima 5 años**

Prórroga del contrato:

Llegada la finalización del contrato, si ninguna de las partes expresa su voluntad de no renovarlo, con 1 mes de antelación, el contrato se prorrogará obligatoriamente por **plazos anuales hasta un máximo de 3 años más**.

- c) Contratos de alquiler celebrados antes del 9 de mayo de 1985 (será de aplicación la *Ley 40/1964, de 11 de junio, de Reforma de Arrendamientos Urbanos*)

- Duración será indefinida (prórroga forzosa).
- En los casos de locales comerciales que hayan sido destinados a vivienda, su duración finalizó el 1 de enero de 2015.

¿Qué pasa si mi contrato ha finalizado y el arrendador no ha dicho nada?

Si han pasado las prorrogas obligatorias, existe la tacita reconducción (art 1556 Cc): finalizado el contrato o sus prórrogas, no hay requerimiento para abandonar el piso, el inquilino permanece 15 días en el piso, el contrato seguirá en vigor:

- si es alquiler anual se prorrogara por años
- por meses si se pactó alquiler mensual
- por días si el alquiler es por días

Hasta que se notifique voluntad de finalizar contrato.

¿Se debe inscribir el contrato de alquiler en el Registro de la Propiedad?

En los últimos años estamos viviendo un nuevo ciclo especulativa con el derecho a la vivienda, Estamos viendo como edificios enteros son comprados por inversores, en los que hay inquilinos con contratos vigentes. No solo vemos la compra de edificios sino también de propiedades individuales. Es importante saber que para que la nueva propiedad respete el alquiler de la inquilina que reside en la vivienda, ese alquiler deberá estar inscrito en el Registro de la Propiedad.

Si no está inscrito, la nueva propiedad no estará obligada a respetar el contrato de alquiler, puede darlo por finalizado. El contrato de alquiler solo se mantendrá en vigor si está inscrito en el Registro de la Propiedad.

En muchos casos, en el momento de formalizar el contrato la propiedad se niega a inscribirlo y es un trámite que la inquilina no puede hacer. Hay que negociar con la propiedad que haga el registro y asuma el coste de éste la misma propiedad.

Recomendamos que en el contrato de alquiler se incluya una cláusula que establezca que ese contrato se inscribirá en el Registro de la Propiedad y en todo caso, en el supuesto de venta de la vivienda y cambio de propiedad de la misma, la antigua propietaria comunicará a la nueva propiedad la existencia del contrato de arrendamiento y la obligación de mantener ese alquiler hasta que finalice el contrato:

“El arrendador procederá a la inscripción del presente contrato de arrendamiento en el Registro de la Propiedad correspondiente.

En todo caso y a todos los efectos, el presente contrato de arrendamiento tendrá efectos respecto a los terceros adquirentes de la vivienda que deberán respetar el arriendo objeto del contrato de referencia hasta la finalización del mismo.”

DOCUMENTO ÚTIL N° 0: en caso que la propiedad no cumple con la cláusula del contrato que obliga a inscribirlo o la nueva propiedad quiera finalizar contrato que contiene obligación de inscripción, se pone en conocimiento de la Oficina d'Habitatge el requerimiento a la propiedad de inscripción del alquiler en el Registro de la Propiedad.

4.- Renta:

La ley reconoce la libertad de pacto para fijar la renta, por lo que debemos intentar **negociarla**. Todo debe constar por escrito en el contrato de alquiler.

Además de la renta, se podrá negociar entre las partes:

- El momento del pago: será mensual (si no se pacta otra cosa por escrito).

La propiedad NO puede pedir el pago anticipado de más de un mes de renta.

- El lugar del pago: por transferencia, en efectivo.

La propiedad está obligada a entregar el RECIBO del pago o cualquier documento que acredite el pago. Si no entrega recibo, los gastos del inquilino ara dejar constancia serán a cargo del arrendador. En el recibo deben constar separadamente los conceptos a pagar (renta, gastos de comunidad, IBI...).

Se podrá pactar, poner por escrito en el contrato, que la renta reemplazara por el compromiso de la inquilina de reformar o rehabilitar la vivienda. Si esto se acuerda después de firmar el contrato presentar el DOCUMENTO ÚTIL N° 8 .

A tener en cuenta: cuando finalice el alquiler, no se podrá pedir una compensación por esas obras y si la inquilina no realiza las obras pactadas, la propiedad podrá terminar el contrato.

¿Cuánto me pueden subir la renta? Actualización de la renta:

Solo se puede actualizar una vez al año, en la fecha que se cumpla cada año de vigencia del contrato. La renta actualizada se tiene que notificar (vale la notificación realizada en el recibo de pago del mes anterior a la actualización) a la inquilina.

a) Contratos firmados antes del 6 de junio de 2013.

- Durante los primeros 5 años, sólo se puede actualizar anualmente la renta según el Índice de Precios de Consumo (IPC).

- En el 6º año, y como requisito para que aplique la prórroga adicional de 3 años, el arrendador puede exigir un aumento de la renta. Si no lo hace, durante los 3 años de la prórroga únicamente podría actualizar conforme a IPC.

b) Contratos firmados después del 6 de junio de 2013

- La renta podrá ser revisada en la fecha en que se cumpla cada año de contrato según lo pactado. Si no se ha pactado esa revisión, no se actualizará.

- Si se ha pactado en el contrato la revisión de la renta en base a valores monetarios sin determinar de forma expresa el índice, se aplicará el IPC. La renta actualizada será exigible a partir del mes siguiente de la notificación.

c) Contratos firmados a partir del 1 de abril de 2015

- Actualizarán según acuerden libremente las partes por escrito. Si no incluye ese pacto, la renta no se actualizará.

- Si en el contrato sí se incluye la actualización de la renta pero no se dice cómo se debe hacer, se aplicará el Índice de Garantía de Competitividad (calculado tomando como referencia el IPC armonizado de la Eurozona en relación con el IPC español en 1999, además, nunca puede ser negativo).

Subida alquiler por obras: [ver apartado 7ª.- OBRAS](#)

5.- Fianza

- Será obligatoria en el momento de firmar el contrato.

- La fianza obligatoria será de un mes. *Recomendamos negociar* con la propiedad si pide más de un mes de fianza.

- Las fianzas de los contratos de alquiler, se tienen que depositar en el Instituto Catalán del Suelo, INCASOL. Pedir a la propiedad siempre un comprobante de dicho depósito.

Para asegurar que conste en el contrato las obligaciones del propietario, **PROPONEMOS** añadir esta cláusula en el contrato de arrendamiento:

*“La propiedad procederá, dentro del plazo legalmente establecido de dos meses a contar desde la firma del presente contrato de alquiler, al depósito de la cantidad de *** € otorgado en éste acto en concepto de fianza, en el Institut Català del Sòl. De dicho depósito entregará una copia*

a la inquilina dentro del plazo de un mes desde su realización. De no entregarse copia del depósito, ésta parte se reserva la posibilidad de ejercer cuantas acciones legales considere pertinentes con la única finalidad de cumplir con lo aquí establecido.

DOCUMENTO ÚTIL N° 1: escrito solicitando a la propiedad la entrega de una copia de la fianza.

DOCUMENTO ÚTIL N° 2: documento informando al INCASÒL del pago de la fianza y que la propiedad no nos ha entregado la copia del depósito.

Además, otra información útil de nuestros derechos como inquilina ;)

6.- Gastos generales:

Los demás gastos, como los gastos de comunidad, impuestos y tasas (como el IBI o tasa de basuras), se puede negociar libremente quien los pagará.

Si lo paga el arrendador, pedir se detalle el concepto en la renta.

7.- Obras.

Si en el momento de alquilar la vivienda, pensamos que sería necesario hacer obras para que el piso esté en condiciones, negocia con el propietario que las haga o te dé unos meses de carencia (a cambio de hacer las obras no pagas unos meses de renta) para que las podamos hacer nosotras, y ponerlo por escrito.

Tenemos que diferenciar entre obras de CONSERVACION y obras de MEJORA.

A) Obras de conservación aquellas de reparación necesaria para mantener la vivienda en un estado idóneo para poder ser habitada, sustituyendo una cosa vieja por una nueva (por ejemplo, arreglar la tubería del lavadero, reparación terrado, cambio bajantes).

- Si se rompe el lavadero por mal uso de la inquilina, deberá repararlo la inquilina.

- La inquilina tendrá que comunicar a la propiedad lo más rápido posible la necesidad de las obras. (DOCUMENTO ÚTIL N° 3)

- Si las obras son urgentes para evitar un daño grave e inminente, la inquilina, previa comunicación al propietario por escrito (DOCUMENTO ÚTIL N° 5), podrá realizarlas y exigir de inmediato el pago a la propiedad.

--->La propiedad está obligada a hacerlas sin derecho a elevar renta. (LAU '64 ---> si se ha pactado se puede repercutir un 12% anual del coste y no podrá superar el 50% de renta, leer el contrato).

- Las pequeñas reparaciones por desgaste por uso son a cargo del inquilino.
- Si la obra dura + 20 días, se reducirá la renta en proporción a la parte de la vivienda de la que la inquilina se vea privada.

DOCUMENTO ÚTIL N° 3: informo a la propiedad de la necesidad de obras y reclamo la ejecución de las obras de conservación.

DOCUMENTO ÚTIL N° 4: se informa a la Administración de la necesidad ejecución de obras de conservación, la negativa de la propiedad, también se reclama inspección y se requiera a la propiedad que las haga.

DOCUMENTO ÚTIL N° 5: se informa a la propiedad de la necesidad de obras urgentes para evitar daños, que las hará la arrendataria y que se enviara factura para su reembolso.

- Cuando las obras de conservación ejecutadas u ordenadas por la administración hagan inhabitable la vivienda, la inquilina podrá solicitar por escrito la suspensión del contrato hasta que acaben las obras. *(ver apartado acoso inmobiliario)*

DOCUMENTO ÚTIL N° 6: por el que se solicita reducción renta porque las obras me impiden el uso de una parte de la vivienda.

B) Obras de mejora: aquellas que no son indispensables para el mantenimiento de la vivienda en condiciones de habitabilidad sino que aumentan la calidad y comodidad del inmueble o porque lo ha acordado la comunidad de propietarios. Implantar algo que hasta ahora o se disponía (Por ejemplo: instalar ascensor, pintar la vivienda, poner parquet, colocar persianas en el momento de rehabilitar la fachada...)

- La inquilina está obligada a soportarlas si no se pueden aplazar hasta final contrato.
- La propiedad tendrá que notificar por escrito con 3 meses de antelación de las obras a ejecutar, el comienzo, su duración y el coste previsible.

---> Pasados 3 años de duración del contrato de alquiler (o 5 años en contrato que se firmó antes del 2013) la propiedad podrá aumentar la renta, antes no podrá cobrar las obras, excepto se haya pactado lo contrario en el contrato. **RECOMENDAMOS** negociar poner clausula en contrato por la que no se podrá aumentar el precio de alquiler por obras de mejora hechas por arrendador.

- La inquilina tendrá derecho a una reducción de la renta en proporción a la parte de la vivienda de la que no pueda disfrutar y a indemnización por los gastos que las obras le ocasionen (DOCUMENTO ÚTIL N° 6).

- El precio de la renta se podrá aumentar al mes siguiente de acabar las obras, antes no. La propiedad debe notificar elevación con un mes de antelación y acompañar con justificantes. Incremento no puede superar el 20 % de la renta (LAU '64, podrá repercutir el 12% anual con el limite, el incremento no podrá superar, del 50 % de la renta).

- Si se han percibido ayudas a rehabilitación no se podrán repercutir!

C) Obras de la inquilina:

- Para hacer cualquier obra necesitará el consentimiento escrito de la propiedad. (DOCUMENTO ÚTIL N° 7)

- Si las obras las hiciera sin autorización de la propiedad, cuando finalice el contrato la propiedad podrá obligar a que reponga las cosas al estado anterior a hacer las obras sin que pueda reclamar indemnización alguna.

- Realizar las obras sin consentimiento es causa de desahucio, por eso es importante pedir autorización de la propiedad.

- Las pequeñas reparaciones por desgaste por el uso son a cargo del arrendatario.

- Si podrá hacer aquellas obras (previa notificación por escrito a la propiedad) necesarias para que la vivienda pueda ser utilizada de forma adecuada por persona con discapacidad o mayor de 70 años. Al finalizar el contrato la propiedad puede exigir reponer la vivienda a su estado anterior a la realización de las obras y la inquilina está obligada a hacerlo salvo se pacte en contrato o autorización.

- En el momento de firmar el contrato se podrá pactar sustituir el pago de la renta de alquiler por la ejecución de obras por parte de la inquilina. En el caso de que no se haya pactado en el momento de la firma del contrato, se podrá solicitar, posteriormente y por escrito, a la propiedad la sustitución del pago de la renta por la ejecución de obras en la vivienda. DOCUMENTO ÚTIL N° 8.

DOCUMENTO ÚTIL N° 7: escrito por el que la inquilina pide a la propiedad autorización para hacer obras.

DOCUMENTO ÚTIL N° 8: escrito por el que pedimos autorización para realizar obras y la reducción de la renta proporcional.

8.- Suspensión de contrato

Cuando el piso es inhabitable porque la propiedad hace obras de conservación o la administración obliga a la propiedad a realizarlas, se podrá pedir la suspensión del contrato hasta que las obras acaben, esto significa:

- paralización del plazo contrato.
- durante la ejecución de las obras no se paga renta.

(ver apartado acoso)

9.- Subrogación.

La subrogación es la sustitución en el contrato de alquiler de una persona por otra; la persona titular del contrato se cambia por otra que pasa a ser la nueva titular (Ejemplo: Contrato firmado a nombre del Sr. X. Antonio su muerte, se subroga su mujer, la Sra. María que pasa a ser la nueva titular del contrato)

- **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 el uso por Sentencia de separación, divorcio o nulidad matrimonial. Se deberá comunicar a la propiedad la voluntad de continuar en la vivienda en el plazo de dos meses a contar desde la notificación de la sentencia. **DOCUMENTO ÚTIL N° 9.**

- Si arrendatario decide no renovar o desistir el contrato SIN CONSENTIMIENTO DE LA PAREJA, el contrato podrá continuar. El propietario deberá preguntar al cónyuge no arrendatario si quiere quedar, hay 15 días para contestar, sino se extinguirá el contrato.

En caso que el arrendatario abandone la casa sin decir nada, la pareja tiene 1 mes para comunicar por escrito su voluntad de ser arrendatario.

Muerte del arrendatario: siempre que hubieran vivido con el arrendatario en los dos años anteriores a su muerte, se podrán subrogar en el contrato:

- el marido/mujer y la pareja de hecho,
- descendientes,
- ascendientes y

- hermanos.

- Se ha de solicitar por escrito, indicando parentesco y junto con el certificado de defunción. Deberá enviarse escrito a la propiedad en el plazo de tres meses a contar desde la fecha de la muerte. **DOCUMENTO ÚTIL N° 10**

Estar ALERTA que el contrato con duración + 3 años no incluya una cláusula que establezca que no hay derecho a subrogarse. En caso de que se incluya esa cláusula, negociar para que se quite!

Contratos de alquiler celebrados antes de 9 de mayo de 1985: solo podrá subrogarse el cónyuge del arrendatario no separado legalmente (se extingue a su fallecimiento) o en su defecto, los hijos (se extingue a los 2 años de la subrogación o cuando cumpla 25) que convivieran con él los dos años anteriores a su fallecimiento, o en su defecto los ascendientes (se extingue a su fallecimiento) que hubieran convivido los últimos 3 años.

Solo se puede hacer una subrogación, EXCEPTO si se subroga la pareja y al fallecimiento hay hijos del arrendatario que convive con él, en este caso el hijo se podrá subrogar también por 2 años.

10.- Derecho de tanteo y retracto.

Es el derecho de adquisición preferente, es decir, la inquilina tiene preferencia para comprar el piso cuando el propietario decide venderlo. El tanteo da esta preferencia con antes de que se produzca la compraventa; el retracto permite reclamar la preferencia después de haber cerrado la operación con un tercero.

- Cuando la vivienda se pone en venta el propietario debe comunicar por escrito al inquilino su intención de vender, en igualdad de precio y demás condiciones, para poder adquirir la vivienda con preferencia a cualquier otro.

- Desde la notificación, hay plazo de 30 días para ejercitar su opción de compra, es decir, que la inquilina compre antes que cualquiera el piso en las condiciones anunciadas.

- Si el propietario no notifica al inquilino su intención de vender la vivienda y la vende a un tercero, la inquilina tiene 30 días para ejercer su derecho de retracto, que anula la

compraventa realizada. Así, la inquilina tiene preferencia para comprar la vivienda al mismo precio y con las mismas condiciones en las que se produjo la venta.

(ver apartado acoso inmobiliario)

11.- Extinción, resolución del contrato.

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

a) La propiedad puede resolver el contrato:

- Por falta de pago de la renta
- Por falta de pago de la fianza o de su actualización
- Por subarrendar o ceder la vivienda sin su consentimiento
- Por realizar obras sin su consentimiento o causar daños en la vivienda.
- Por actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas

- Por la necesidad de la vivienda para él mismo o para un familiar.
Pasado el primer año, la propiedad comunica por escrito con 2 meses de antelación. Si pasados 3 meses desde la comunicación el propietario o familiares no ocupan el piso, la inquilina podrá (en el plazo de 30 días) volver al piso (y pedir indemnización) o ser indemnizado con 1 mes por año restante de contrato. DOCUMENTO ÚTIL N° 11

b) La inquilina podrá resolver el contrato:

- Cuando la propiedad no haga las obras de mejora sobre la vivienda
- Podrá desistir cuando hayan pasado como mínimo 6 meses y lo comunica con 30 días de antelación.

También por pérdida de la finca no imputable a arrendador o declaración de ruina.

DOCUMENTO ÚTIL N° 11: con este escrito pedimos a la propiedad volver a la vivienda o la indemnización correspondiente por no ocupar el piso cuando se nos desalojo por necesidad de un familiar.