

Condiciones de la vivienda:

El propietario sólo puede alquilar como vivienda aquella que cumpla las **condiciones de habitabilidad** establecidas en la "cedula de habitabilidad" de su Ayuntamiento. Por lo general, estas condiciones hacen referencia a un mínimo de metros cuadrados, a que tenga luz, agua corriente, agua caliente, cocina, baño dentro de la vivienda, ventilación adecuada, etc.

Obras por parte del dueño:

El dueño de la vivienda tiene la obligación de hacer y asumir los costes de las **obras de conservación** que sean necesarias para mantener o alcanzar las condiciones de habitabilidad de la vivienda y no tiene derecho a elevar por ello la renta, excepto cuando el deterioro sea achacable al inquilino.

El dueño de la vivienda puede emprender **obras de mejora** de la vivienda. El inquilino está obligado a soportarlas cuando su ejecución no pueda aplazarse hasta la conclusión del contrato, pero tiene 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 por los gastos que las obras le obliguen a efectuar.

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.

Obras por parte del inquilino:

El inquilino **no puede hacer reparaciones** que modifiquen la vivienda o que disminuyan su estabilidad o seguridad sin el consentimiento escrito del dueño. Si las hace sin permiso puede ser motivo de rescisión del contrato (hay algunas situaciones de urgencia en las que esto no rige). Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por uso de la vivienda son a cargo del inquilino.

Subarriendo o realquiler de la vivienda:

El inquilino no puede subarrendar la vivienda o alguna parte de ella, sin permiso por escrito del propietario. El que viva realquilado, tiene derecho a la protección legal, por lo que no puede ser expulsado sin más por el inquilino.

Anulación (rescisión) del contrato por parte del propietario de la vivienda:

Por falta de pago de la renta o alquiler. Por uso distinto al de vivienda.

Porque el inquilino haya realizado obras no autorizadas.

Por subarrendar la vivienda sin permiso escrito del dueño.

Cuando se hagan actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

POR UNA VIVIENDA DIGNA

Los inmigrantes ante el alquiler de viviendas

En el Foro Social de la Sierra de Guadarrama hemos tenido noticias de que la población inmigrante en nuestra Sierra sufre, en algunas ocasiones, abusos cuando alquila una vivienda.

Las personas que se aprovechan de los inmigrantes no sólo actúan de una manera inhumana, sino que, en muchos casos, lo hacen saltándose las leyes. Se aprovechan de que muchos inmigrantes las desconocen, de las necesidades de estos o de que, los que no tienen papeles, temen reclamarles.

Por esta razón hemos decidido elaborar este pequeño documento, para que nuestros vecinos provenientes de otros países conozcan algunos elementos de las leyes del Estado español en este terreno.

Tenemos que señalar, que este documento no recoge todas las situaciones que se pueden dar entre un arrendador (el propietario de la vivienda o casero) y un arrendatario (el inquilino), sino que sólo pretende difundir los aspectos más importantes de los derechos y obligaciones del inquilino, que se encuentran regulados en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (Boletín Oficial del Estado nº 282, de 25 de noviembre de 1994).

Contrato de alquiler

Cuando se alquila una vivienda, el contrato puede ser **por escrito** o bien hacer un acuerdo **verbal** (de palabra). Ambas formas son legales.

Una persona inmigrante, **tenga o no tenga papeles**, puede firmar un contrato y tiene derecho a la misma protección que la ley otorga a los nacionales, a reclamar judicialmente si hay incumplimiento y a recurrir a los organismos de defensa del consumidor. Por ejemplo, **no puede ser desalojado unilateralmente por el dueño de la vivienda, ni por la policía, sino sólo por sentencia de un juzgado.**

Algunos propietarios no quieren firmar un contrato, creyendo que así pueden imponer al inquilino las condiciones que quieran, pero es justo al contrario. Si el contrato es verbal, el dueño de la vivienda tiene igualmente que ajustarse a las leyes y respetar todos los derechos del inquilino, pero si hay diferencias y se llega a juicio, ambos tendrán que presentar pruebas que avalen su versión, puesto que no existe un contrato escrito que demuestre el acuerdo entre las partes. Por esto, es muy importante que el inquilino guarde todos los recibos.

En caso de tener un acuerdo verbal, el arrendatario (inquilino) puede optar en cualquier momento por solicitar al dueño de la casa que ese acuerdo se documente por escrito.

Cuando el contrato es por escrito, debe recoger todo lo relacionado a pagos y periodo de alquiler. Lo que no establezca la ley y no esté recogido en el contrato el propietario no podrá exigirlo.



Nos reunimos
todos los lunes a
las 7:30 en Radio
Villalba

DONDE DIRIGIRSE PARA HACER CONSULTAS Y REALIZAR DENUNCIAS:

- Asociaciones de Inmigrantes.
- Servicios sociales de tu Ayuntamiento. En Villalba en el Servicio de Orientación Jurídica, situado en el Centro Intercultural, C/ Real 11. Telf. 91 849 0249 y 849 1594.
- Colegio de abogados (turno de oficio).
- Oficinas Municipales de Información al Consumidor (OMIC).
- Sindicatos.

Tiempo mínimo de alquiler:

El inquilino puede disfrutar de la vivienda alquilada durante **un mínimo de cinco años**, siempre que no se pacte otro plazo superior con el propietario.

El propietario está obligado a prorrogar el contrato año a año hasta cumplir los primeros cinco. No son legales los contratos para vivienda habitual de menos de un año (por ejemplo, aunque el propietario insista en hacer firmar un contrato por menos de un año para vivienda habitual del inquilino, el contrato se prorroga automáticamente hasta llegar a los cinco años).

El inquilino, si quiere, puede terminar unilateralmente el contrato al final de cada año, ahora bien, está obligado a comunicárselo al dueño del inmueble con un mínimo de treinta días de antelación.

Una vez pasados los primeros cinco años, y si 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**. Pasados esos primeros ocho años, si no se da por finalizado, se prorroga cada año, pero si el dueño quiere, el contrato se anula y se vuelve a negociar.

Fianza:

Cuando se firma el contrato, el inquilino está obligado a dar una fianza en metálico. El importe de la Fianza es el coste de **un mes de alquiler** (no puede ser superior, ni exigirse el pago por adelantado de varias mensualidades, ni el pago por trimestres, etc.). Al final del contrato, el dueño debe devolver la Fianza al inquilino en el plazo de un mes. También podrá exigir otro tipo de garantía de pago al inquilino (como el aval bancario).

El dueño de la vivienda, puede incluir en el contrato escrito la indemnización que el inquilino debe pagar si decide abandonar la casa antes del plazo (es, generalmente, de una mensualidad).

Precio del alquiler o renta:

En el Estado español, no existe una política de limitación del precio de los alquileres, por lo que el dueño de la vivienda es quien lo establece, antes del contrato. El alquiler se pagará **mensualmente y en los siete primeros días** del mes.

Durante los cinco primeros años **el precio del alquiler sólo se actualizará cada doce meses** y en la misma fecha en que se cumpla el año de vigencia del contrato. Para actualizarlo se utiliza el porcentaje de subida del **IPC (Índice de Precios al Consumo que publica el Instituto Nacional de Estadística)** de los doce meses anteriores a la fecha contractual. Cualquier subida superior al IPC es ilegal y el inquilino no tiene que pagarla.

El arrendador (el propietario de la vivienda) puede aumentar el alquiler si ha realizado obras de mejora en la vivienda (no obras de conservación), pero sólo cuando se inicien una vez transcurridos los cinco años de contrato y siguiendo un procedimiento establecido en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

El propietario deberá entregar un **recibo** al inquilino por cada pago y en este recibo tiene que detallar los diferentes conceptos del pago (por ejemplo, renta, comunidad, tasas, etc.).

¿Quién tiene que pagar los otros gastos de la vivienda?:

El pago de la **electricidad, agua, gas y teléfono de la vivienda** va a cargo del inquilino, salvo que se pacte lo contrario. En cuanto al **recibo de la comunidad de vecinos o "gastos de escalera"**, el **I.B.I.** (impuesto de Bienes Inmuebles, también conocido como "Contribución") y las **tasas municipales** (basura, vado, etc.), lo normal es que los pague el dueño de la casa. Para que sea el inquilino quien los pague deberá costar por escrito en el contrato y aun en este caso, determinados gastos de comunidad no podrán cargarse al inquilino (por ejemplo, determinadas derramas por mejoras).

Ausencia del inquilino titular del contrato:

En algunas circunstancias, aunque el arrendatario que figura en el contrato se ausente (divorcio, separación, etc.) o fallezca, el contrato no desaparece.

Por ejemplo: Si el inquilino abandona la vivienda, **el cónyuge (hombre o mujer) puede continuar habitando en ella**, con el mismo contrato. Esta situación también incluye a las parejas que no estén legalmente casados (**parejas de hecho**), y **con independencia de su orientación sexual**, pero en estos casos se puede exigir, excepto cuando tengan hijos en común, demostrar una convivencia mínima de dos años. Esto vale también para los hijos y los padres (y en algunas circunstancias, otros familiares) del titular del contrato.

En caso de muerte del inquilino, podrán seguir con el contrato las personas que hayan vivido con el inquilino titular durante al menos los dos años anteriores. Por esto, es recomendable que cuando, por ejemplo, dos personas o dos familias vivan juntas, el contrato esté a nombre de ambas.

Si el propietario necesita la vivienda o la vende:

Si el propietario justifica que **él o sus descendientes necesitan la vivienda para ocuparla** y en el contrato (**de los cinco primeros años**) aparece esta cláusula, el inquilino tendrá que abandonarla. Si no aparece en el contrato, el propietario no podrá desalojar al inquilino.

Si esa opción figura en el contrato y el propietario recurre a ella, el inquilino tendrá que abandonar la vivienda, pero el propietario deberá ocuparla 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 (si lo prefiere, será indemnizado con el importe total de la renta de los años que le quedaran hasta el fin del contrato).

Si, pasados los primeros cinco años, el propietario de la vivienda justifica que él o sus descendientes la necesitan, debe avisar al inquilino con tres meses de antelación. El inquilino tendrá que desalojarla en ese plazo y el propietario o sus descendientes deberán ocupar la vivienda antes de seis meses.

Si el propietario decide vender la casa alquilada, el inquilino tiene derecho a mantener su contrato de alquiler en las mismas condiciones, por el tiempo de vigencia que reste (siempre durante los cinco primeros años y más allá si el contrato es por más tiempo y no se ha recogido por escrito una cláusula que establezca la extinción del contrato por cambio de dueño de la vivienda).