

Clínica Jurídica

**Street Law - informe sobre
arrendamientos urbanos**

Ana María López Cano | Francisco Luis Formoso Arias | Javier Salamanca Melero
Jorge Rafael Pecharromán | Miguel Ángel Bascón | Pedro Román Méndez



Índice

- 1.** Condiciones generales - [pág 03](#)
 - Derechos y obligaciones del inquilino
 - Pago de impuestos
 - Subida de la renta
 - Condiciones para la rescisión / desistimiento del contrato
 - Demoras y retrasos en el pago
 - Fin del contrato para uso de la vivienda por el propietario
 - Indemnizaciones
 - Fallecimiento del inquilino
 - Cláusulas abusivas
- 2.** Fianzas y garantías - [pág 10](#)
 - Condiciones generales de la fianza
 - Cauces legales para comprobar el depósito de la fianza
 - Devolución de la fianza
 - Garantías
- 3.** Subarriendos - [pág 13](#)
- 4.** Condiciones de la vivienda - [pág 15](#)
 - Reparaciones y mantenimiento
- 5.** Empadronamiento del inquilino - [pág 16](#)
- 6.** Notas especiales para arrendamiento para colectivos vulnerables - [pág 19](#)
 - Tipología colectivos vulnerables
- 7.** Anexos - [pág 21](#)
 - Contrato de alquiler social (vivienda completa)
 - Contrato de alquiler social (habitación)
 - Guía modelo de contratos

1. Condiciones generales

Derechos y obligaciones del inquilino

Derechos del inquilino¹ (o arrendatario, el que vive en una casa que tiene dueño -llamado casero o arrendador-, pero que puede estar en ella porque paga todos los meses):

1. Cuando esté a punto de vencerse (acabar) el contrato, si el inquilino no notifica (avisa) al casero con dos meses de antelación que no quiere renovar el alquiler, este se renueva automáticamente por un año (en el caso del casero tiene que avisar al inquilino con cuatro meses de antelación).
2. También tiene derecho a no renovar el alquiler anual, avisando al casero con solo un mes de antelación.
3. El inquilino puede renunciar (acabar) al alquiler una vez que hayan pasado seis meses, avisando al casero con una antelación de treinta días.
4. El inquilino tiene preferencia frente a otros compradores, si quiere comprar la casa que tiene alquilada.
5. Puede pedirle al casero que efectúe las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda.
6. También tiene derecho a recuperar la fianza (dinero dejado como garantía, luego se devuelve) que le entrego al casero, en el momento en que abandone la vivienda.

Obligaciones del inquilino²:

7. El inquilino debe de pagar una fianza (garantía) al firmar el contrato de alquiler.
8. También está obligado al pago de la mensualidad pactada, como también debe de pagar los gastos de suministro de luz, agua, electricidad, gas y otros posibles gastos.
9. Además, está obligado a conservar la vivienda alquilada, y tiene que permitir que el propietario de la vivienda realice las obras necesarias para la conservación de la vivienda.
10. Por último, el inquilino deberá de abandonar la vivienda antes de que finalice el plazo de alquiler, en el caso de que el casero la necesita para vivir permanentemente en ella o para sus familiares en primera grado de consanguinidad (más cercanos) o por adopción o para su cónyuge en caso de separación, divorcio, o nulidad matrimonial, una vez que ha transcurrido el primer año de duración del contrato.

(1) Artículos: 10.1, 11, 21, 25, y 36.4 Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU). (2) Artículos:9.3, 17, 20.3, 21, 22, 36.1 LAU.

Pago de impuestos

Los alquileres tienen que pagar el Impuesto de transmisiones patrimoniales³, con la excepción de los que sean con opción a compra, los que se alquilan amueblados por temporadas, y cuando se realquila una vivienda.

El inquilino es quien debe de pagarlo, pero el casero es responsable de que lo pague si ya ha cobrado un mes de alquiler.

Subida de la renta

Las condiciones que deben concurrir para que se pueda subir el precio del alquiler de un año para otro son⁴:

- Si en el contrato no se dice nada sobre la subida del alquiler. Mientras dure este no se podrá subir.
- Si el contrato no especifica la forma de subir el alquiler, se usará el Índice de Garantía de Competitividad como herramienta para actualizar la renta. Y para hacerlo se tomará como referencia el último mes publicado de este índice en la fecha de la actualización del contrato.
- No obstante, la subida del alquiler NO podrá ser mayor que el Índice de Precios de Consumo (IPC).

Condiciones para la rescisión / desistimiento del contrato

Los **motivos que pueden llevar a un propietario de la vivienda a rescindir (o acabar) el contrato vienen** fijados en el art. 27 de la LAU, que hace referencia al incumplimiento de obligaciones. Así, aquellos supuestos que pueden darse son:

- Que alguna de las partes incumpla con sus obligaciones. En este caso hablaríamos de que el inquilino no ha cumplido con alguno de los aspectos del contrato y, por tanto, la otra parte estará en su derecho de exigir dicha responsabilidad y/o poner fin al contrato.
- Si existen impagos de la renta o de cualquier cantidad cuyo pago le corresponde al inquilino.
- En caso de no haber efectuado el abono de la fianza (dinero en garantía) o de su correspondiente actualización.
- Si el inquilino subarrienda (alquila dos veces) o cede la propiedad sin consentimiento previo del dueño.
- Cuando el inquilino realice daños u obras en la vivienda sin autorización del propietario de la vivienda.
- Si en el inmueble se producen actividades ilegales (que resultan molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas).

(3) Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. (4) Los contratos firmados a partir del 6 de marzo de 2019 se atienen al Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de alquiler.

- En caso de que el uso de la vivienda se destine a un fin distinto al que se había pactado en la firma del contrato.

¿Qué debe hacer el inquilino si quiere marcharse a otra vivienda pasados seis meses? ¿Es suficiente con que avise o debe existir algún motivo extra?

Como se ha mencionado anteriormente, si el inquilino, quiere desistir (acabar o extinguir) del contrato de arrendamiento y abandonar la vivienda deberá **comunicarlo al propietario de la vivienda, al menos con un mes de antelación**, y después de transcurridos seis meses desde la firma del contrato. Es recomendable que en contrato se pacten las condiciones para el desistimiento (renuncia o no querer continuar) del contrato y la devolución de la fianza o dinero dado en garantía.

Demoras y retrasos en el pago

Si el inquilino se haya retrasado en el pago del alquiler. ¿Existe alguna vía para evitar la rescisión del contrato por parte del inquilino?

Sí. Según el Código Civil (CC), la obligación principal del inquilino es el pago de la renta acordada⁵. En caso de que no realice el pago, el propietario de la vivienda podrá pedir la rescisión del contrato⁶ (acabar con él), así como una indemnización por daños y

perjuicios o sólo el pago de la indemnización (dar un dinero a cambio).

La rescisión o fin del contrato lleva aparejado el desahucio del inquilino. No obstante, existe un procedimiento procesal en la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC)⁷ que permite al inquilino evitar el desahucio (expulsión o que le obliguen a irse de la casa). Este procedimiento, denominado enervación del desahucio, se realiza abonando al propietario de la vivienda la cantidad adeudada. El contrato seguirá vigente y el inquilino podrá seguir con el arrendamiento. Este procedimiento sólo se permite usarlo una sola vez⁸.

Si el inquilino no paga la renta ¿Qué ocurre si no recibe un burofax del propietario requiriéndole el pago?

Si el inquilino no ha abonado la cuota de alquiler, es recomendable -para evitar costes, conflictos y demoras (tardar mucho tiempo, retrasarse) para ambas partes- que el propietario de la vivienda requiera el pago del alquiler mediante el envío de un burofax al inquilino (fax con validez para los tribunales). En el caso de que éste abone la deuda, finalizará el proceso.

Si el propietario de la vivienda no da este primer paso, debería acudir a la vía judicial. En este caso, el Letrado de la Administración de Justicia requerirá al demandado que, en el plazo de 10 días, debe desalojar la vivienda o, en caso de enervación, que pague la deuda correspondiente⁹.

(5) Art. 1555 Código Civil (CC). (6) Art. 1556 CC. (7) Art. 22.4 Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (LEC). (8) Art. 24 LEC (9) Art. 440.3 LEC.

Fin del contrato para uso de la vivienda por el propietario

- Existe la posibilidad⁽¹⁰⁾ de que el propietario de la vivienda ponga fin al contrato de alquiler por razón de necesitar la vivienda para uso propio o de cualquier familiar de primer grado de consanguinidad (muy cercano). En este caso, la Ley establece que ha de transcurrir el PRIMER AÑO de duración del contrato para que se pueda anular por necesidad.
- En este caso, si en el plazo de 3 meses desde que se haya notificado (o avisado) la finalización del contrato, el propietario de la vivienda o sus familiares, no se han instalado en la vivienda, el inquilino (el que alquila un piso) estará en su derecho de volver a arrendar el inmueble en el plazo de 30 días, o bien, reclamar una indemnización compensatoria (dinero).
- Una situación que se da con frecuencia es que el propietario de la vivienda demanda la vivienda para propiciar la emancipación de sus hijos mayores de edad ¿En este caso, es necesario que el propietario de la vivienda lo acredite o haga constar para finalizar el contrato?
- Si siempre que cumpla mínimo un año y con 2 meses de preaviso (avisar con tiempo), la duración del alquiler será libremente pactada por las partes (inquilino y propietario). Una vez transcurrido el primer año de duración del contrato y siempre que el propietario sea

persona física, no procederá la prórroga obligatoria del contrato cuando, al tiempo de su celebración (firma), se hubiese hecho constar en el mismo, de forma expresa, la necesidad para el propietario de ocupar la vivienda arrendada antes del transcurso de cinco años para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad (hijos) o por adopción o para su cónyuge (pareja) en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial. Para ejercer esta potestad de recuperar la vivienda, el propietario deberá comunicar al inquilino que tiene necesidad de la vivienda alquilada, especificando la causa o causas entre las previstas en el párrafo anterior, al menos con dos meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar y el inquilino (el que alquila un piso) estará obligado a entregar la finca alquilada en dicho plazo si las partes no llegan a un acuerdo distinto¹.

Modo de verificación para constatar si la vivienda ha sido ocupada por un familiar de primer grado del propietario de la vivienda, por uso propio o por un cónyuge o excónyuge.

- Es el propietario de la vivienda quien tiene que justificar y demostrar esa necesidad de uso de la vivienda, que debería de realizarse en el momento de notificar al inquilino. De no hacerse, el inquilino (el que alquila un piso) podrá reclamar que acredite (o justifique) esa necesidad a la mayor brevedad posible para que

(10) Art. 9.3 LAU. (11) Art. 9 de la LAU.

sea efectiva la reclamación y que, de no hacerlo, no abandonará la vivienda.

- Es decir, el inquilino puede oponerse (enfrentarse) alegando que la necesidad no existe. Pero no hace falta hacer reclamación judicial. Le basta con oponerse o reclamar formalmente a la comunicación del propietario de la vivienda y es este quien debe acudir a la vía judicial. Llegados a este punto, será el juez quien decida si la necesidad es justificada o no.

¿Cómo se acredita que se necesita la vivienda para uno mismo o para un familiar?

- Si nuestro propietario de la vivienda nos indica que quiere resolver el contrato por necesidad para sí mismo o un familiar la LAU en su Artículo 9 y apartado 3¹² dicta que esta necesidad deberá ser “cierta y acreditada” lo cual significa que deberá aportar, por ejemplo, sentencia de divorcio o certificar que sus hijos o padres no poseen domicilio por desahucio o finalización de contrato no renovado, etc. Además, deberá comunicarlo no antes del primer año.
- Y como dice el artículo referido debe ser un contrato posterior al 6 de marzo de 2019, en el cual debe de constar expresamente esta cláusula. Si se trata de un contrato anterior no es necesario que haya constado, pero si debe ser que el

contrato este en prórroga, dado que si es un contrato de 3 o 5 años estará vigente y aun no se encontrará prorrogado, por lo que no podría llevar a efecto esa acción.

- Si es el caso que quienes necesitamos la vivienda seamos nosotros debemos acudir a los servicios sociales municipales donde después de analizar nuestra situación emitirán informe al respecto y las medidas necesarias en caso de no poseer vivienda. Para alquilar una vivienda no se solicita la necesidad de esta sino identificación (DNI, NIE, Pasaporte) solvencia (nominas, ingresos) referencias en algunos casos y capacidad de obrar para realizar contratos u obligarse. Si se trata de un hijo al que queremos alquilar una vivienda por estudios, deberemos atenernos a otro tipo de contrato ya que es un contrato por temporada en el cual existen diferencias sobre la cantidad de la fianza, entre otros.

Indemnizaciones

Qué pasos posteriores tiene que seguir la persona para llevar a cabo la reclamación de la indemnización.

Para llevar a cabo la reclamación (o solicitud), los pasos serían los mismos que para la reclamación de las fianzas o dinero dejado en garantía. Es decir, burofax (fax con eficacia para los juzgados) inicial solicitando la

(12) Art 9.3 LAU Una vez transcurrido el primer año de duración del contrato y siempre que el propietario de la vivienda sea persona física, no procederá la prórroga obligatoria del contrato cuando, al tiempo de su celebración, se hubiese hecho constar en el mismo, de forma expresa, la necesidad para el propietario de la vivienda de ocupar la vivienda arrendada antes del transcurso de cinco años 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. Para ejercer esta potestad de recuperar la vivienda, el propietario de la vivienda deberá comunicar al inquilino que tiene necesidad de la vivienda arrendada, especificando la causa o causas entre las previstas en el párrafo anterior, al menos con dos meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar y el inquilino estará obligado a entregar la finca arrendada en dicho plazo si las partes no llegan a un acuerdo distinto.”

indemnización (dinero que compense) y alegando los motivos y, en caso de que no haya consenso, demanda en el juzgado de guardia del lugar donde se encuentre la vivienda.

No obstante, en este caso es importante aportar pruebas que demuestren que en la vivienda no reside quien dijo el propietario, por ejemplo, mediante fotografías o declaración de testigos. Por consiguiente, sí que resulta recomendable ser asistido por abogado y procurador, aunque no sea obligatoria si la cantidad a reclamar sea inferior a 2000€.

Fallecimiento del inquilino

- En caso de que falleciese (muriese) el inquilino (el que alquila un piso), Según el Art. 16 LAU, el contrato de arrendamiento puede subrogarse.
- En primer lugar, al cónyuge (esposo/a) o pareja del inquilino sin ninguna otra condición, en caso de que exista descendencia en la relación de pareja. Si la relación de pareja no hubiese tenido descendencia, el contrato se puede subrogar si la convivencia ha sido de al menos dos años antes del fallecimiento.
- También a los descendientes que vivan bajo su patria potestad o tutela o que convivesen con el inquilino en los dos últimos dos años. Otros posibles beneficiarios de la subrogación serían los ascendientes, hermanos o personas discapacidad (a partir de un 65%) hasta un tercer grado de consanguineidad que

hubiesen compartido la vivienda en los dos últimos años antes del fallecimiento.

- Si no se da ninguna de estas circunstancias, el contrato se extinguirá tras la muerte del inquilino.

Cláusulas abusivas

Son cláusulas abusivas (excesivas e injustas, que no respetan nuestros derechos):

- **Duración del contrato.** La duración de contrato será la pactada libremente por las partes. Por tanto, no hay obligación de permanecer al menos un año en la vivienda y el propietario de la vivienda no puede obligar al inquilino (el que alquila un piso) a esta permanencia.
- **Incremento del precio por encima de IPC.** En cuanto a cuestiones económicas, otra cláusula injusta puede ser el incremento del precio del arrendamiento por encima del Índice de Precios al Consumo (IPC) a fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato. Es decir, la diferencia se calcula tomando como referencia de inicio el IPC de la firma del contrato y de fin el IPC del mes que se formalizó el contrato de alquiler¹³.
- No, podrá exceder del resultado de aplicar la variación porcentual experimentada por el Índice de Precios al Consumo (IPC) a fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al

último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato. Es decir, la diferencia se calcula tomando como referencia de inicio el IPC de la firma del contrato y de fin el IPC del mes que se formalizó el contrato de alquiler.

- **Pago de mensualidades por adelantado** el pago de mensualidades por adelantado¹⁴ (Art. 17.4 LAU).
- **Reparaciones por deterioro de la vivienda:** Inicialmente el responsable es el propietario de la vivienda -salvo los daños ocasionados por responsabilidad del inquilino de acuerdo con lo recogido en los Arts. 1563 y 1564 CC- por lo que el propietario de la vivienda no puede exigir al inquilino (el que alquila un piso) al pago de los desperfectos de la vivienda (Art. 21 LAU).
- Si el propietario de la vivienda es persona jurídica, los gastos de gestión inmobiliario y de formalización del contrato serán por cuenta del propietario de la vivienda, por lo que éste no podrá querer imputarlos al inquilino (Art. 20.1 LAU).
- Otra cláusula injusta está relacionada con el disfrute de la vivienda y el derecho a la intimidad del inquilino, de acuerdo con el Art. 18.2 CE. En este sentido, el propietario de la vivienda no puede entrar libremente en la vivienda durante el periodo de arrendamiento, sino que necesita siempre el consentimiento del inquilino, que es el que tiene derecho al disfrute de la propiedad durante la vigencia del contrato.

(13) Art. 18.1 LAU. (14) Art. 17.4 LAU.

2. Finanzas y garantías

Condiciones generales de la fianza

¿Dónde se recoge que el importe de la fianza no debe ser superior al alquiler de la vivienda?

La fianza (dinero como garantía) está regulada en el Art 36 LAU que dice: *A la celebración del contrato será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en metálico en cantidad equivalente a una mensualidad de renta en el arrendamiento de viviendas y de dos en el arrendamiento para uso distinto del de vivienda.*

¿Es legal pedir dos fianzas? Y si lo es, en caso de pedir dos fianzas, ¿Cómo se especifica? ¿Con qué concepto?

Sí y, aunque una de ellas será en concepto de fianza (garantía) y la otra en concepto de garantía adicional, a la práctica son lo mismo. De hecho, bajo este último concepto se podrían pedir, no una, sino dos mensualidades, además de la fianza ordinaria.

Cauces legales para comprobar el depósito de la fianza

Si el casero no ha depositado la fianza o garantía, es casi seguro que la Agencia Tributaria no le concederá al inquilino, si corresponde, los descuentos por alquiler.

Por lo que el inquilino (el que alquila un piso) puede denunciar al casero y exigirle daños y perjuicios por no haber depositado la fianza. De todos modos, antes de denunciar al casero, es conveniente que el inquilino le envíe un burofax o fax válido para los tribunales, indicándole los daños que le ha ocasionado, con el objeto de llegar a un acuerdo.

Devolución de la fianza

¿Es necesario permanecer seis meses en la vivienda para poder solicitar la devolución de la fianza?

No. Es necesario permanecer seis meses en la vivienda para poder desistir del contrato de arrendamiento. A partir del sexto mes y previa comunicación al propietario de la vivienda con al menos 30 días de antelación, el inquilino podrá desistir (o renunciar) del contrato de arrendamiento¹⁵.

(15) Art. 11 LAU

La fianza o garantía será devuelta por el propietario de la vivienda después del vencimiento del contrato y previa comprobación del estado de la vivienda.

¿Cuál sería el procedimiento más eficaz para la reclamación de las fianzas en caso del alquiler de una habitación?

Para la reclamación de la misma siempre resulta más aconsejable hacerlo por la vía amistosa. Para ello, podemos hacerlo enviando un burofax (fax con efectos para los jueces) al propietario solicitando la reclamación de la fianza o garantía. Esto no solo sirve para demostrar que se ha hecho todo lo posible por arreglar el asunto, sino que también es una advertencia clara al arrendador (casero) que, tal vez sea suficiente para que cumpla con sus obligaciones.

Aquí puede descargar [un modelo de burofax](#).

En el caso que no haya acuerdo entre las partes porque el inquilino crea que ha cumplido sus obligaciones de conservación de la habitación y el propietario crea no ha sido así, existen dos procedimientos, ambos son igual de eficaces, para reclamar la fianza. La diferencia entre poder iniciar uno u otro está en la cuantía a reclamar.

Cuando se reclame una cantidad que no supere los 6.000 euros, que es lo más habitual, el procedimiento adecuado será el JUICIO VERBAL. Cuando esta cantidad (6.000 euros), el procedimiento adecuado será el JUICIO ORDINARIO.

- Es importante añadir que, si la cuantía no excede de 2.000 euros, que podría ser la mayoría de los casos de alquiler

de habitación, al Juicio Verbal no se necesita Abogado ni Procurador.

Aquí puede descargar el [Modelo de demanda de Juicio Verbal](#) que se encuentra en todos los juzgados.

Un inquilino se quiere empadronar, pero el ayuntamiento de la localidad tiene bloqueado el padrón de esa vivienda. Decide, por lo tanto, dejar la vivienda y reclama la fianza al propietario de la vivienda. Este se niega a dársela. ¿Qué podría hacer ese inquilino para que le devuelvan la fianza?

Como dice el supuesto nos encontramos ante una vivienda que está bloqueada por el padrón o censo (Ayuntamiento). Los motivos no pueden ser otros que el gestor del padrón tiene constancia, en el momento de realizar una inscripción, que una persona se va a empadronar en un domicilio que está declarado en ruina o sobre el que se está tramitando un expediente para su derribo o destrucción. Ya que el empadronamiento es un derecho y una obligación¹⁶. Por todo ello, corresponde la devolución de la fianza o dinero dado en garantía¹⁷.

En caso de que hubiera que abonar más de una fianza. ¿Éstas tendrían que depositarse también en la agencia de la vivienda?

No, únicamente quedaría depositada en la agencia de la vivienda de la comunidad autónoma correspondiente, la fianza o dinero en garantía legal y sólo en el caso de que la comunidad autónoma haya establecido tal obligación. En el caso de la

(16) Art. 15 y 28 LAU. (17) Art. 36.4 LAU.

garantía adicional quedaría custodiada por el propietario de la vivienda.

Garantías

¿Las garantías también tiene la obligación de devolverlas un mes después? ¿Siguen la misma regulación que la fianza?

La realidad es que no hay nada legalmente establecido sobre los plazos en los se ha de devolver la garantía adicional al inquilino (el que alquila un piso), lo que sí se podrá pactar a la celebración del contrato, las condiciones de devolución de la garantía adicional y en ausencia de este pacto, la devolución podrá ser exigible desde el momento que se haya verificado el cumplimiento de las obligaciones por parte del inquilino.

Con respecto a las garantías actuales de la nueva reforma de ley ¿Tiene límites si en vez de llamarse mensualidades se llaman cuota de inmobiliaria?

No, el límite es 1 o 2 mensualidades de cuota de alquiler, ahora, dependiendo de la duración del contrato de alquiler¹⁸. Desde nuestro punto de vista, debemos tener presente que si tenemos un pacto por mayor cantidad en la garantía adicional a la fianza sería nulo¹⁹.

¿Cuál sería el procedimiento más eficaz para la reclamación de las fianzas en caso del alquiler de una habitación

Para la reclamación de la fianza o dinero dado

en garantía siempre resulta más aconsejable hacerlo por la vía amistosa. Para ello, podemos hacerlo enviando un burofax (o fax con eficacia para los tribunales) al propietario solicitando la reclamación de la fianza. Esto no solo sirve para demostrar que se ha hecho todo lo posible por arreglar el asunto, sino que también es una advertencia clara al propietario de la vivienda que, tal vez sea suficiente para que cumpla con sus obligaciones.

Aquí puede descargar [un modelo de burofax](#).

- En el caso que no haya acuerdo entre las partes porque el inquilino crea que ha cumplido sus obligaciones de conservación de la habitación y el propietario crea no ha sido así, existen dos procedimientos, ambos son igual de eficaces, para reclamar la fianza o dinero que luego se devuelve. La diferencia entre poder iniciar uno u otro está en la cuantía a reclamar.
- Cuando se reclame una cantidad que no supere los 6.000 euros, que es lo más habitual, el procedimiento adecuado será el JUICIO VERBAL. Cuando esta cantidad (6.000 euros), el procedimiento adecuado será el JUICIO ORDINARIO.
- Es importante añadir que, si la cuantía no excede de 2.000 euros, que podría ser la mayoría de los casos de alquiler de habitación, al Juicio Verbal no se necesita Abogado ni Procurador.

Aquí puede descargar el [Modelo de demanda de Juicio Verbal](#) que se encuentra en todos los juzgados.

(18) Art. 36.5 LAU. (19) Art. 36.1 LAU.

3. Subarriendos

¿Dónde se contempla el contrato de subarriendo ¿En la LAU o el Código Civil?

Tanto en la LAU como en el CC²⁰:

- El contrato no se podrá ceder por el inquilino (el que alquila un piso) sin el consentimiento escrito del propietario. En caso de cesión, el nuevo inquilino se subrogará (se pondrá en la posición de otro) en la posición jurídica frente al inquilino original, es decir ocupará sus derechos y obligaciones.
- La vivienda alquilada sólo se podrá subarrendar de forma parcial y previo consentimiento escrito del propietario. El subarriendo (alquilar dos veces) se regirá por lo dispuesto para el alquiler cuando la parte de la finca alquilada se destine por el subinquilino a la finalidad establecida en el contrato original de alquiler (el primero que se formalizó).
- De no darse esta condición, se regirá por lo pactado entre las partes. El derecho del subinquilino (inquilino de un inquilino) se extinguirá, en todo caso, cuando lo haga el del inquilino original que subarrendó. El precio del subarriendo no podrá exceder, en ningún caso, del que corresponda al alquiler original.

¿Cómo pueden tener los subinquilinos acceso al acuerdo para el subarriendo?

- El subarriendo o doble alquiler está recogido en el Art. 8 LAU y, en el caso

de viviendas, el subarriendo se realizará de forma parcial y debe contar siempre con el consentimiento del propietario de la vivienda y el precio no puede exceder el marcado en el arrendamiento inicial.

- En el caso de subarriendo o doble alquiler de locales destinados a una actividad profesional o mercantil, según lo dispuesto en el Art. 32, no hace falta contar con el consentimiento del propietario y la renta que perciba el propietario de la vivienda se puede incrementar en un 10% o un 20% dependiendo, respectivamente, si el subarriendo es parcial o total.
- Para responder a la cuestión planteada, hay que citar que el Art. 1551 CC dice que el subinquilino (el que alquila un piso ya alquilado) está obligado a favor del propietario de la vivienda por el uso y conservación en la forma pactada entre propietario de la vivienda y inquilino. En este sentido, el subinquilino debe tener acceso al pacto realizado entre propietario de la vivienda e inquilino y conocer el contenido del contrato firmado entre el propietario de la vivienda y el inquilino al que él va a subarrendar.

¿Cuáles son las temporalidades del subarriendo?

El derecho del subinquilino (o inquilino de un inquilino) se extinguirá, en todo caso,

(20) Art. 8 LAU y Arts. 1550, 1551 y 1552 CC

cuando lo haga el del inquilino original que alquiló²¹.

¿Es legal el subarriendo si no se especifica en el contrato? ¿Puede llevarse a cabo si el propietario da su consentimiento?

Sí, el inquilino podrá subarrendar (alquilar dos veces) una parte de la vivienda siempre y cuando tenga consentimiento por escrito del propietario y el subarriendo sea parcial. Además, en el caso de que la finca tuviera un destino empresarial o comercial, no sería necesario el consentimiento, sino que únicamente, habría de informar al propietario en el plazo de un mes.

¿Cómo se hace el contrato de subarriendo? ¿Cómo se formaliza el permiso del propietario de la vivienda al inquilino?

El contrato será entre el inquilino y el subinquilino (el que alquila un piso ya alquilado antes) y puede ser verbal o por escrito. Lo ideal es que en él aparezca la identidad de los contratantes, zona de la finca que se subarrienda (alquila varias veces), duración pactada, el precio que no deberá superar al del arrendamiento y las demás cláusulas que las partes hayan acordado.

Algo importante a tener en cuenta en este tipo de contratos es de extinguirse el contrato de arrendamiento también lo haría el de subarriendo.

Finalmente, para evitar posibles problemas en un futuro, interesaría que las partes del contrato de subarriendo tuvieran una copia del consentimiento del propietario para subarrendar.

¿Puede tener ánimo de lucro el subarriendo?

No, en ningún caso el inquilino podrá lucrarse o beneficiarse del subarriendo ya que, como ya se ha dicho, el precio del subarriendo no podrá exceder nunca del que corresponda al arrendamiento. Sin embargo, el propietario de la vivienda podrá solicitar un incremento del 10% de la renta con motivo del subarriendo parcial cuando el fin de la finca sea el uso distinto al de vivienda.

¿Puede superar el precio del subarriendo el total del precio de alquiler?

No, en ningún caso. La ley es muy clara en este aspecto, por lo que el precio del subarriendo (alquiler de un alquiler) no podrá exceder, en ningún caso, del que corresponda al arrendamiento.

(21) Art 8 LAU.

4. Condiciones de la vivienda

Reparaciones y mantenimiento

El mantenimiento de la vivienda debe de hacerlo el casero (arrendador, el que deja, alquila o arrienda a otro su casa, por dinero). Efectuando las reparaciones que sean necesarias para que el inquilino disfrute de la vivienda en las condiciones que se acordaron²². Para ello el inquilino (el que alquila un piso) debe de permitir al casero que haga dichas reparaciones. Si se tratara de una avería urgente y no se localiza al casero, la puede pagar el inquilino y luego reclamársela al casero. Por otra parte, las reparaciones que sean necesarias por culpa del inquilino deben de ser realizadas por este.

Si el propietario de la vivienda alquila la vivienda pintada de un color específico y el inquilino cambia el color de las paredes durante su estancia, cuando el inquilino devuelve las llaves y se le devuelva la fianza, ¿Está obligado a devolver la casa pintada del mismo color? ¿Si no deja la casa en las mismas condiciones que se le entregó el propietario de la vivienda se puede este cobrar de la fianza lo que le pueda costar pintar la casa?

En el caso de que la vivienda que alquilemos tenga un determinado color y nosotros, al finalizar el alquiler, entreguemos las llaves de esta vivienda, esta debe encontrarse en perfecto

estado de conservación y devolverla tal y como fue entregada ya que respecto a las *obras del inquilino*²³ la LAU, dice (Obras del inquilino) que no podemos hacer cambios sin permiso.

Si bien el pintado de las paredes no modifica su estructura, si modifica su estado inicial, en esta ocasión pueden ocurrir dos cosas:

- 1. Que la vivienda haya sido pintada de acuerdo con el propietario**, debido a un desgaste de dicha pintura, esto significa que según la LAU en su Artículo 21.4²⁴ que refiere a la conservación de la vivienda su mantenimiento por desgaste del uso, si hemos puesto en conocimiento del propietario de la vivienda que las paredes necesitaban pintarse y que vamos a cambiar el color, esto no influye en la devolución de la fianza o dinero dado en garantía.
- 2. Que la vivienda haya sido pintada sin el consentimiento del propietario** por lo que se encuentre en un color y condiciones diferentes de cómo se nos ha entregado inicialmente. En la LAU y el anteriormente citado Artículo 23 sobre las obras del inquilino dispone en su apartado 2 que si no quiere cancelar el contrato nos puede obligar a reponer el piso a su estado anterior y original, o más usual, para devolver la vivienda a su estado anterior, podrá disponer del dinero de la fianza para realizar la obra de pintura.

(22) Art. 23.1 LAU "El arrendatario no podrá realizar sin el consentimiento del arrendador, expresado por escrito, obras que modifiquen la configuración de la vivienda o de los accesorios a que se refiere el apartado 2 del artículo 2. En ningún caso el arrendatario podrá realizar obras que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad de la vivienda". (23) Art.23.2 LAU. Sin perjuicio de la facultad de resolver el contrato, el propietario de la vivienda que no haya autorizado la realización de las obras podrá exigir, al concluir el contrato, que el inquilino reponga las cosas al estado anterior o conservar la modificación efectuada, sin que éste pueda reclamar indemnización alguna". (24) Art. 21.4 LAU "Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda serán de cargo del inquilino".

5. Empadronamiento del inquilino

¿Es el empadronamiento un derecho?

¿Recoge la norma el derecho del inquilino al padrón como causa para terminar un contrato de alquiler?

Sí. El empadronamiento (o registro en una localidad) es tanto un derecho como un deber dado²⁵. Debemos recordar que aun siendo expresamente recogida la obligación, es un requisito básico para poder disfrutar de otros derechos como la Sanidad Pública, la escolarización de los menores y además es un requisito básico en la mayoría de los trámites de la Ley de extranjería.

No existe norma que recoja que por no podernos empadronar se nos faculte a resolver el contrato, pero si como se comenta en la respuesta anterior al no cumplir la vivienda su fin se puede rescindir. Lo más seguro para nosotros es dejarlo bien redactado en una cláusula al firmar el contrato conforme a ella el propietario de la vivienda autoriza al empadronamiento en dicha vivienda para evitar posteriores conflictos o malentendidos. (Consultar el apartado 2,3).

¿Si tienes un contrato de alquiler a tu nombre? ¿Te puedes empadronar con el propio contrato? ¿Y si es un subarriendo? ¿Qué puede hacer el subpropietario de la vivienda si no tiene acceso al contrato de arrendamiento para empadronarse?

- Uno de los requisitos que debemos cumplir para empadronarnos (registrarnos en una localidad), tratándose de una vivienda de alquiler, es aportar el contrato de alquiler en el cual aparezcamos como titulares a la hora de acudir al Registro de Padrón Municipal.
- Allí se nos solicitará el contrato de alquiler de alquiler, según el cual acreditamos el vivir en determinado domicilio, así como el ultimo justificante de pago de la mensualidad, obligatoriamente se deberá aportar nombre, sexo, domicilio habitual (el del contrato), nacionalidad, lugar y fecha de nacimiento, número de documento nacional de identidad o si se trata de extranjeros número de tarjeta de residencia en vigor, número de identificación de extranjero o en su caso, pasaporte en vigor de su país de origen, también nos solicitaran certificado de estudios, así como cualquier otro dato necesario para el Censo Electoral, manteniendo siempre el respeto hacia los derechos fundamentales recogidos en la Constitución Española. Si vamos a empadronar a menores, Libro de Familia.
- En el caso de nacionales esta inscripción permanecerá hasta que acudamos a modificarla en caso de cambio de vivienda y en el caso de extranjeros no comunitarios

(25) Art. 15 Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LBRL).

sin autorización de residencia permanente deberá ser renovada cada 2 años²⁶.

- En el caso de que vivamos en un domicilio subarrendando (alquilado varias veces), aportaremos el determinado contrato de subarriendo que tendrá los mismos efectos que el primero, para la gestión de inscribirnos en el Padrón Municipal. Ahora bien, cabe la posibilidad de que no poseamos el contrato por qué no se ha hecho o por exceso de confianza (puede ser que estemos con un amigo o un familiar), en este caso, debemos acudir con una autorización escrita del titular del alquiler de la vivienda para empadronarnos junto con una copia de su DNI o NIE, al igual que en el anterior caso se nos solicitaran todos los documentos e información que corroboren o certifiquen la solicitud.
- Si no se tiene acceso al contrato por qué no se ha redactado y entregado copia a cada parte, y la persona que nos subarrienda no quiere empadronarnos por el motivo que fuere, nos encontraríamos ante un problema dado que no existe posibilidad de certificar que residimos ahí mediante contrato.
- Dado que no solo es un derecho sino también una obligación como se ha indicado anteriormente, necesitamos en principio varias cosas que nos pueden ayudar, la primera aunque no poseamos contrato siempre se debe tener por escrito en modo de recibo o factura el pago de las mensualidades del subarriendo (de la habitación de alquiler) para

poder acreditar que estamos viviendo y al corriente de pago, si aun así no poseemos dichos justificantes, al menos debemos decir a nuestra compañía telefónica, banco, gimnasio, biblioteca o cualquier servicio o entidad con la que tengamos trato que en esa dirección es donde debemos recibir los recibos y la correspondencia, con ello también podremos acreditar que vivimos ahí.

- Si bien esta no es la solución solamente, es el primer paso que debemos seguir para poder tener alguna prueba. En segundo lugar, debemos hablar con nuestro propietario de la vivienda y decirle que firme o nos acompañe a empadronarnos, haciéndole saber que en ningún caso supone carga alguna para él, y si de todos modos se niega, y dado que está obligado a facilitarte los tramites, debemos acudir a la policía municipal para informa que se nos está denegando un derecho y que a su vez se nos impide cumplir con nuestra obligación de registrarnos en el Padrón Municipal, ellos comprobaran que vives allí y redactaran un acta. Con esa acta podremos, si seguimos realmente interesados en mantener esa residencia, acudir a poner una denuncia ante quien nos alquila la habitación para que el Juez ordene que se nos inscriba en ese domicilio, siempre y cuando cumplamos con el resto de los requisitos.

¿Se considera la imposibilidad de empadronarse en una vivienda u habitación causa justificable para terminar el contrato y que le devuelvan la fianza?

(26) Art. 16 LBRL.

Sí. De acuerdo con lo anteriormente mencionado si el empadronamiento resulta imposible por la causa que sea, (que generalmente será ocasionada por un bloqueo administrativo por parte de la autoridad competente) **en base a ese bloqueo y esa imposibilidad de cumplir su fin, se puede terminar el contrato** con la correspondiente devolución de la fianza aportada (dinero dejado en garantía, que luego se devuelve). Se trataría de un incumplimiento de obligaciones²⁷. Debemos recordar que el Código Civil²⁸ recoge que “si uno no cumple el otro puede hacerlo también”⁸ por lo cual ese contrato puede resolverse al incumplirse por parte de quien nos alquila un requisito básico, como es el poder establecer empadronamiento en una vivienda.

Existe, en ocasiones, una cláusula en algunos contratos de alquiler del tipo:” El propietario de la vivienda no se compromete, en principio, a empadronar (registrar) al inquilino (el que alquila un piso) en dicha vivienda”. Esta cláusula no nos debe de llevar a error como si fuese la imposibilidad de empadronarnos, lo que recoge es que el propietario (a pesar de esa chirriante cláusula en principio) no se compromete a empadronarnos, pero con ese contrato podemos y debemos ir a empadronarnos nosotros ya que somos los titulares del derecho y sobre los que recae la obligación. En este caso el dueño, solamente se desentiende de ese asunto.

(27) Art. 27 LAU. (28) Art. 1124 CC.

6. Notas especiales para arrendamiento para colectivos vulnerables

Si bien **no existe una protección especial clara y concreta** sobre el arrendamiento o alquiler en colectivos vulnerables (o personas que necesitan mayor protección por sus circunstancias), en nuestro ordenamiento jurídico, podemos encontrar las siguientes normas y pasos que pueden servir de ayuda al colectivo:

- Con la publicación del RDL 21/2018, se produjo una modificación de la Ley de Enjuiciamiento Civil, concretamente en el art. 441 apartado 1 ter, el que se obliga a **informar al demandado por desahucio de vivienda por falta de pago de la posibilidad que acuda a los Servicios Sociales** a fin de que pueda apreciar la posible situación de vulnerabilidad (o que necesita más ayudas y cuidados).
- Por otro lado, encontramos que la Comunidad de Madrid, entre otras Comunidades, ofrece **ayudas al alquiler de viviendas a personas con escasos medios económicos** entre las que encontramos a las víctimas acreditadas de violencia de género.
 - » En este enlace puede consultar las [ayudas que ofrece la Comunidad de Madrid](#).

- Resulta importante señalar que para este verano 2020 o a lo largo de este año, hay prevista una modificación de la Ley de Arrendamiento Urbanos, que incluirá **medidas para frenar los desahucios** (o despidos de una casa) de los arrendamientos, además del famoso control de los precios del mercado de alquiler.

Tipología colectivos vulnerables

1. Las **familias con un solo hijo a su cargo** ya pueden ser consideradas como supuesto de especial vulnerabilidad²⁹.
2. **Otros supuestos son:** ser familia numerosa, tener a un menor de edad en la familia, que uno de los miembros de la familia tenga declarada una discapacidad igual o superior al 33%, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite para trabajar, situación de desempleo del deudor, víctima de violencia de género, o mayores de 60 años.
3. También **se aumenta el límite de sueldo que la familia debe de tener para ser**

(29) Después de la última reforma de la Ley de Arrendamientos urbanos.

considerada como vulnerable o que requiere más cuidados y ayuda. Por tanto, todos los ingresos sumados de todos los miembros de la familia no pueden superar el límite de 3 veces el indicador público de renta de efectos múltiples (antiguo salario mínimo interprofesional)³⁰ de 14 pagas (que en 2020 se sitúa en 7.519,59 euros). Además, en los 4 años anteriores al momento de la solicitud, la familia debe de haberse encontrado en una situación económica que le impida hacerse con una vivienda. Así como que la hipoteca sea superior al 50% de los ingresos netos de toda la familia.

4. En cuanto a los **discapacitados**, estos podrán hacer las obras necesarias para poder utilizar la vivienda alquilada. También los inquilinos mayores de 70 años. No obstante, es necesario que se comuniquen las obras al casero.³¹
5. Por otra parte, en los **alquileres de los menores de edad** se pueden dar 3 casos para que pueda hacer un contrato de alquiler: 1º que el menor de edad no esté emancipado (independiente o libre) ni viva de forma independiente de sus padres (son sus padres los que le representan y ayudan); 2º que el menor de edad esté emancipado (ha cumplido 16 años, el juez lo confirma y por ello, salvo alquileres de muchos años, pueden firmar contratos); 3º y que el menor de edad, no emancipado porque el juez no le ha reconocido como tal, viva de forma independiente, pero con el consentimiento de sus padres (en este caso, también pueden firmar contratos).

6. Respecto a las **familias en situación de pobreza** puede retrasarse el desahucio (desalojo o abandono) del inquilino. Para ello lo que deben de hacer es ir a los servicios sociales de su ciudad antes de que se produzca el desahucio. El plazo máximo de suspensión del desahucio es de 1 mes desde que los servicios sociales lo comuniquen a los juzgados.
7. Por último, hay que tener en cuenta que **cuando el inquilino, o los familiares que convivan en la misma vivienda**, tengan en propiedad o en usufructo (usar y disfrutar) alguna vivienda en España se les excluirá del supuesto de colectivo vulnerable y no le será aplicado lo anteriormente expuesto. Salvo que pueda demostrar que le es imposible disponer de esa vivienda.

(30) El Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) es un índice empleado en España como referencia para la concesión de ayudas, subvenciones o el subsidio de desempleo. Nació en 2004 para sustituir al Salario Mínimo Interprofesional como referencia para estas ayudas. (31) Art. 24 LAU.

7. Anexos

Contrato de alquiler social (vivienda completa)

En Madrid, a 6 de abril de 2020. De una parte, D, con D.N.I....., con domicilio ende Madrid.

De otra parte, D, con D.N.I....., con domicilio en de Madrid.

EXPONEN

PRIMERO - D. no cuenta con vivienda, tiene unos ingresos mensuales de X€ mensuales del desempleo.

Tiene a su cargo (nº de hijos menores, si hay).

SEGUNDO - Ambas partes manifiestan su deseo de promover el alojamiento de las personas que lo necesitan, en régimen de alquiler social, y a tal efecto, suscriben el presente contrato con arreglo a las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA - OBJETO

El presente contrato regula un alquiler para D., que habitará el inmueblede Madrid, propiedad de, a cambio de una renta mensual adecuada a su capacidad económica.

SEGUNDA - DURACIÓN

La duración del presente contrato será de un año, a contar desde hasta, que se prorrogará automáticamente de año en año hasta un máximo de diez, salvo renuncia por escrito por parte de D.... , que habrá de comunicarlo con quince días de antelación a la fecha en que deje de habitar efectivamente la vivienda.

Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, una vez transcurridos como mínimo diez años de duración de aquél, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con un mes de antelación a aquella fecha, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de cinco años más, salvo que el inquilino manifieste al propietario de la vivienda con unos quince días de antelación su voluntad de extinguir el contrato.

D..... , se compromete a desalojar la vivienda, entregando las llaves y dejándola a disposición de la propiedad, llegado el vencimiento del plazo pactado o producida la resolución del contrato.

TERCERA - LA RENTA Y SU ACTUALIZACIÓN

En contraprestación al uso de la vivienda, D..... abonará mensualmente una cantidad equivalente al 20% de sus ingresos medios mensuales, pudiendo actualizarse al alza o a la baja con motivo de variación en ingresos en cualquier momento en que se acredite el carácter permanente de dicha variación. A estos efectos se considerará variación de previsible carácter permanente aquella que tenga una duración mínima de cuatro meses.

D..... , se compromete a comunicar en plazo de quince días cualquier variación en sus ingresos medios mensuales que se prevea de carácter permanente.

La cuantía inicial, de acuerdo con los ingresos mensuales actuales de D..... , se establece en X € euros.

Además de las actualizaciones por variaciones de ingresos medios mensuales de carácter permanente, D..... podrá notificar y hacer efectivas actualizaciones en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, aplicando a la respectiva renta la correspondiente variación porcentual del IPC, según los datos que publique el INE u organismo público que lo sustituya. No obstante, en caso de haberse actualizado a la baja la renta durante el año anterior, no procederá actualización por IPC en el año siguiente.

CUARTA - FIANZA

En este acto D..... , entrega a D..... el importe de una mensualidad de renta en concepto de fianza. Esta fianza no podrá ser aplicada al pago de las rentas y será devuelta a D.... a la terminación del contrato, una vez satisfecho el importe por posibles desperfectos que presentare la vivienda y los consumos por servicios o suministros a cargo de la arrendataria pendientes de pago, si los hubiere.

La fianza no será objeto de actualización en ningún caso.

QUINTA - GASTOS GENERALES Y DE SERVICIOS INDIVIDUALES

La renta mensual incluye los gastos generales de la vivienda, servicios, gastos de comunidad, tributos, cargas y demás responsabilidades que no sean susceptibles de individualización, en cuyo caso serán de cuenta de D..... .

SEXTA - INCUMPLIMIENTO DEL PAGO DE RENTA POR MOTIVOS ECONÓMICOS

En caso de impago de renta, D..... solicitará por escrito a D..... una explicación que deberá remitirse en plazo de veinte días. La acreditación de D.... de una situación de falta absoluta de ingresos, dará lugar

a un período de carencia por el tiempo que dure la falta de ingresos y hasta un máximo de dos años, durante los cuáles no será necesario el pago de renta para la vigencia del contrato. D... se compromete a comunicar por escrito cualquier mejora en sus ingresos en plazo de quince días desde que comience a percibir esa mejora, lo que dará lugar al restablecimiento de una renta por el 20 % de los ingresos.

SÉPTIMA - PROHIBICIÓN DE DESALOJO FORZOSO - En ningún caso, el incumplimiento de este contrato por motivos ajenos a la voluntad de D... , o mediando causa justificada, podrá dar lugar al desahucio.

En caso de impago no justificado de D... superior a tres meses, D... podrá solicitar la extinción del contrato y ejercitar acciones de desahucio, previa comunicación escrita al inquilino y al Instituto de la Vivienda de Madrid con una antelación de un mes al inicio de acciones legales.

OCTAVA - DEBER DE INFORMACIÓN MUTUA.

Ambas partes se obligan a comunicarse mutuamente por cualquier medio fehaciente en Derecho, cualquier variación trascendente en las circunstancias económicas o sociales respectivas.

NOVENA - LEGISLACIÓN APLICABLE. El presente contrato se regirá, en lo no estipulado en él, por lo establecido en la Declaración Universal de Derechos Humanos, el Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos, el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, el artículo 47 de la Constitución y la demás legislación vigente en cuánto sea compatible con los principios del derecho a la vivienda, la prohibición de la especulación y el Estado Social y Democrático de Derecho.

Propietario de la vivienda

Inquilino

Contrato de alquiler social (de habitación)

En Madrid, a 6 de abril de 2020. De una parte, D, con D.N.I....., con domicilio ende Madrid.

De otra parte, D, con D.N.I....., con domicilio en de Madrid.

EXPONEN

PRIMERO - Que D. es propietario en pleno dominio de la vivienda amueblada letra de la planta, sita en el número de la C/ de la ciudad de, vivienda que consta de habitaciones numeradas del uno al, una cocina y cuarto(s) de baño. Se adjunta como anexo I al presente contrato, fotocopia del Certificado de eficiencia energética

SEGUNDO - Que D. ha convenido con D. el arrendamiento de la habitación amueblada número, cuya superficie y composición, incluido el mobiliario, así como demás características son perfectamente conocidas por el inquilino.

El arrendamiento de dicha habitación dará derecho al uso común con el resto de inquilinos de la vivienda de las zonas comunes de la misma.

Se adjunta inventario del mobiliario existente en este momento en la habitación arrendada y en las zonas comunes de la vivienda. El arrendamiento se realiza con sujeción al régimen jurídico establecido y con arreglo a las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA - DESTINO - Que D. arrienda a D. la habitación descrita en el expositivo segundo de este documento, que será destinada a vivienda habitual y permanente del inquilino y de su familia. La habitación se pondrá a disposición de la parte arrendataria con la entrega de llaves de dicha habitación y de la vivienda, recibéndola el/la Sr/a en un estado adecuado al fin al que se destina. Manifiesta igualmente, el inquilino que no tiene arrendada actualmente ninguna otra vivienda o habitación destinada a satisfacer su necesidad permanente de vivienda.

SEGUNDA - DERECHO DE ACCESO A LA VIVIENDA DEL PROPIETARIO DE LA VIVIENDA. Las partes acuerdan expresamente la renuncia del inquilino a impedir que el propietario de la vivienda pueda acceder a las zonas comunes de la vivienda y a las habitaciones que circunstancialmente no se encuentren arrendadas en el momento del acceso a la vivienda. La violación de este derecho del propietario de la vivienda por parte de cualquier persona que se encuentre en la vivienda será considerada causa de solución del contrato de arrendamiento y motivo de desahucio del inquilino,

siendo éste responsable de los daños y perjuicios que el impedimento de acceso a la vivienda puedan ocasionar al propietario de la vivienda, entre otros la pérdida de beneficios por no poder arrendar otras habitaciones.

TERCERA - El presente contrato regula un alquiler para D., que habitará el inmueblede Madrid, propiedad de, a cambio de una renta mensual adecuada a su capacidad económica.

CUARTA - DURACION

La duración del presente contrato será de un año, a contar desde hasta, que se prorrogará automáticamente de año en año hasta un máximo de diez, salvo

renuncia por escrito por parte de D.... , que habrá de comunicarlo con quince días de antelación a la fecha en que deje de habitar efectivamente la vivienda.

Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, una vez transcurridos como mínimo diez años de duración de aquél, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con un mes de antelación a aquella fecha, su voluntad de no renovarlo, el

contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de cinco años más, salvo que el inquilino manifieste al propietario de la vivienda con unos quince días de antelación su voluntad de extinguir el contrato.

D..... , se compromete a desalojar la habitación, entregando las llaves y dejándola a disposición de la propiedad, llegado el vencimiento del plazo pactado o producida la resolución del contrato.

QUINTA - LA RENTA Y SU ACTUALIZACIÓN

En contraprestación al uso de la vivienda, D.... abonará mensualmente una cantidad equivalente al 20% de sus ingresos medios mensuales, pudiendo actualizarse al alza o a la baja con motivo de variación en ingresos en cualquier momento en que se acredite el carácter permanente de dicha variación. A estos efectos se considerará variación de previsible carácter permanente aquella que tenga una duración mínima de cuatro meses.

D..... , se compromete a comunicar en plazo de quince días cualquier variación en sus ingresos medios mensuales que se prevea de carácter permanente.

La cuantía inicial, de acuerdo con los ingresos mensuales actuales de D..... , se establece en X € euros.

Además de las actualizaciones por variaciones de ingresos medios mensuales de carácter permanente, D.... podrá notificar y hacer efectivas actualizaciones en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, aplicando a la respectiva renta la correspondiente variación porcentual del IPC, según los datos que publique el INE u organismo público que lo sustituya. No obstante, en caso de haberse actualizado a la baja la renta durante el año anterior, no procederá actualización por IPC en el año siguiente.

SEXTA – FIANZA

En este acto D.... , entrega a D... el importe de una mensualidad de renta en concepto de fianza. Esta fianza no podrá ser aplicada al pago de las rentas y será devuelta a D. a la terminación del contrato, una vez satisfecho el importe por posibles desperfectos que presentare la vivienda y los consumos por servicios o suministros a cargo de la arrendataria pendientes de pago, si los hubiere. La fianza no será objeto de actualización en ningún caso.

SÉPTIMA – GASTOS GENERALES Y DE SERVICIOS INDIVIDUALES

La renta mensual incluye los gastos generales de la vivienda, servicios, gastos de comunidad, tributos, cargas y demás responsabilidades que no sean susceptibles de individualización, en cuyo caso serán de cuenta de D..... .

OCTAVA – INCUMPLIMIENTO DEL PAGO DE RENTA POR MOTIVOS ECONÓMICOS

En caso de impago de renta, D... solicitará por escrito a D... una explicación que deberá remitirse en plazo de veinte días. La acreditación de D... de una situación de falta absoluta de ingresos, dará lugar a un período de carencia por el tiempo que dure la falta de ingresos y hasta un máximo de dos años, durante los cuáles no será necesario el pago de renta para la vigencia del contrato. D... se compromete a comunicar por escrito cualquier mejora en sus ingresos en plazo de quince días desde que comience a percibir esa mejora, lo que dará lugar al restablecimiento de una renta por el 20 % de los ingresos.

NOVENA – PROHIBICIÓN DE DESALOJO FORZOSO

En ningún caso, el incumplimiento de este contrato por motivos ajenos a la voluntad de D.... , o mediando causa justificada, podrá dar lugar al desahucio.

En caso de impago no justificado de D... superior a tres meses, D... podrá solicitar la extinción del contrato y ejercitar acciones de desahucio, previa comunicación escrita al inquilino y al Instituto de la Vivienda de Madrid con una antelación de un mes al inicio de acciones legales.

DÉCIMA – DEBER DE INFORMACIÓN MUTUA

Ambas partes se obligan a comunicarse mutuamente por cualquier medio fehaciente en Derecho, cualquier variación trascendente en las circunstancias económicas o sociales respectivas.

DÉCIMO PRIMERA – LEGISLACIÓN APLICABLE

El presente contrato se regirá, en lo no estipulado en él, por lo establecido en la Declaración Universal de Derechos Humanos, el Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos, el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, el artículo 47 de la Constitución y la demás legislación vigente en cuánto sea compatible con los principios del derecho a la vivienda, la prohibición de la especulación y el Estado Social y Democrático de Derecho.

Propietario de la vivienda

Inquilino

Guía modelos de contratos

- [Modelo de contrato de arrendamiento de vivienda.](#)
- [Modelo de contrato de arrendamiento de vivienda con avalista.](#)
- [Modelo de contrato de arrendamiento de habitación \(larga duración\).](#)
- [Modelo de contrato de arrendamiento de habitación por tiempo limitado.](#)



RECTORADO

Avenida de la Paz, 137
26004 Logroño
España
+34 941 210 211

DELEGACIÓN MADRID

Calle de García Martín, 21
28224 Pozuelo de Alarcón
España
+34 915 674 391

DELEGACIÓN COLOMBIA

Calle 100 # 19 – 61
Edificio Centro Empresarial 100.
Oficina 801
+571 5169659

DELEGACIÓN MÉXICO

Avenida Universidad 472,
Colonia Vértiz Narvarte, Benito Juárez,
03600 Ciudad de México
+52 (55) 3683 3800

DELEGACIÓN ECUADOR

Avenida República E7-123 y
Martín Carrión (esquina)
Edificio Pucará
(+593) 3931480

DELEGACIÓN PERÚ

Gabriel Chariarse, 415
San Antonio, Miraflores
Perú, Lima
(01) 496 – 8095

unir.net | +34 941 209 743

