

20



preguntas *(y respuestas)* sobre alquiler de

vivienda



Colabora

Índice

○ ¿Qué es un arrendamiento de vivienda ? ¿Qué es un arrendamiento de temporada ?	3
○ ¿Cuánto tiempo puedo permanecer en un contrato de arredamiento de vivienda ?	4
○ ¿Puede denegarme el arrendador las prórrogas forzosas ? ¿Cuánto tiempo puedo permanecer en un contrato de arrendamiento de temporada ?	5
○ ¿Puedo desistir del contrato de arrendamiento antes de la finalización del plazo pactado?	6
○ ¿Puede cobrarme el arrendador una indemnización en caso de desistimiento?	7
○ ¿Cuándo y cómo debe efectuarse el pago del alquiler ? ¿Puede el arrendador actualizarme la renta?	8
○ ¿Puede cobrarme el arrendador los gastos de la comunidad de propietarios ? ¿Y el IBI ? ¿Quién paga el gasto de los suministros ?	9
○ ¿Quién asume los gastos de reparación ?	10
○ ¿Quién asume los gastos de formalización del contrato ? ¿Cuál es el importe de la fianza ?	11
○ ¿ Cómo y cuándo se deposita la fianza ? Vamos a alquilar el piso entre varias personas. ¿Qué responsabilidad tenemos cada una?	12
○ ¿Qué dice la normativa sobre la responsabilidad ? ¿Qué dice la jurisprudencia sobre la responsabilidad?	13
○ Voy a alquilar una habitación en un piso compartido por habitaciones. ¿Qué responsabilidad tengo? ¿Debe el arrendador entregarme una copia del certificado de eficiencia energética ?	14
○ Glosario	15

**Nota: en esta guía se emplea la terminología de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Las palabras "arrendatario" o "arrendador", se refieren a personas, independientemente de su género.*





¿Qué es un arrendamiento de **vivienda**?



Es aquel que recae sobre una edificación habitable y su destino primordial es satisfacer la **necesidad permanente de vivienda**.



¿Qué es un arrendamiento de **temporada**?



Es un arrendamiento para uso distinto de vivienda y, aunque recae sobre una edificación habitable, el **destino primordial es distinto a satisfacer la necesidad permanente de vivienda**. Por ejemplo, tienen esta consideración los arrendamientos de fincas urbanas **celebrados por temporada (sea de verano o cualquier otra), los celebrados para ejercer una actividad empresarial o profesional**.

Aunque figure en el contrato de arrendamiento que es de temporada o de vivienda habitual, habrá que estar a su naturaleza, finalidad y a lo pactado para diferenciarlos y evitar conflictos.



¿Cuánto **tiempo** puedo permanecer en un contrato de arrendamiento de **vivienda**?

Para contratos de arrendamiento de vivienda celebrados a partir del día 06/03/2019, el arrendatario (conocido como inquilino/a) podrá permanecer en la misma hasta cinco años si el arrendador es persona física o siete años si el arrendador es persona jurídica, aunque se haya fijado en el contrato una duración inferior, normalmente un año.

Estas prórrogas **hasta cinco o siete años son obligatorias** para el arrendador y opcionales para el arrendatario.





¿Puede **denegarme** el arrendador las **prórrogas forzosa**s?

El arrendador que sea una persona física únicamente puede denegarte las prórrogas si ha transcurrido el primer año de contrato y **necesita ocupar la vivienda arrendada antes de los cinco años para destinarla a vivienda permanente para sí, o sus familiares en primer grado de consanguinidad (padres, hijos) o por adopción, o para su cónyuge en caso de nulidad, separación o divorcio, y debe avisarte con dos meses de antelación.** Esta cláusula ha de estar reflejada en el contrato y, si no lo está, no puede denegarte la prórroga forzosa.



¿Cuánto **tiempo** puedo permanecer en un contrato de arrendamiento de **temporada**?

Si se firma un contrato de arrendamiento de temporada, cumplido el plazo pactado, el contrato finaliza.



¿Puedo **desistir** del contrato de arrendamiento **antes de la finalización del plazo** pactado?

En un contrato de arrendamiento de vivienda habitual, los **seis primeros meses del contrato son obligatorios para la persona arrendataria**, pero la Ley de Arrendamientos Urbanos (en lo sucesivo, LAU) dispone que pasados los seis meses puedes desistir del contrato siempre que preavises al propietario con treinta días de antelación.

Y, ¿cómo notifico el preaviso?

La notificación del preaviso ha de ser fehaciente, de tal manera que **tengas constancia de su recepción por el arrendador**. La vía más adecuada es remitir una carta por el sistema de burofax en Correos, ya que así se acredita el contenido de la notificación.

En un contrato de arrendamiento de temporada, no existe opción de desistimiento, estás obligado al cumplimiento del plazo pactado, salvo que se haya pactado expresamente dicha opción de desistimiento.



¿Puede cobrarme el arrendador una **indemnización** en caso de desistimiento?

En un **contrato de arrendamiento de vivienda**, se puede pactar en el contrato que, para el caso de desistimiento, deba el arrendatario indemnizar al arrendador con una **cantidad equivalente a una mensualidad** de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir. Los períodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.

La indemnización por desistimiento **es opcional** pero si nada se dispone en el contrato, el arrendador no puede reclamarla. Si se ha pactado en el contrato, el propietario la puede exigir.





¿Cuándo y cómo ha de efectuarse el **pago del alquiler**?

La LAU dispone que el pago de la renta será **mensual** en los **siete primeros días de cada mes**, salvo que las partes pacten otro plazo de pago. En ningún caso, te puede exigir el arrendador el pago anticipado de más de un mes de renta.

El pago de la renta ha de realizarse a través de **medios electrónicos**. Excepcionalmente, si alguna de las partes carece de cuenta bancaria o acceso a medios electrónicos de pago y a solicitud de esta, se podrá efectuar en metálico y en la vivienda arrendada.



¿Puede el arrendador **actualizarme la renta**?

La renta solo se puede actualizar cuando se **cumpla cada año de vigencia del contrato**, en los términos que se haya **pactado**. Si no hay pacto de actualización de renta, no se puede realizar.

Cuando se actualiza la renta, el arrendador debe **notificártelo por escrito indicando el importe**, y es exigible a partir del mes siguiente a la notificación.



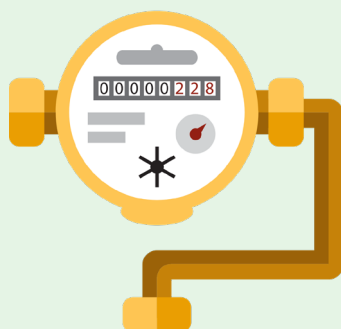
¿Puede cobrarme el arrendador los gastos de la **comunidad de propietarios**? ¿Y el **IBI**?

Se puede pactar en el contrato que el arrendatario abone los gastos generales de la comunidad de propietarios, así como el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), pero para que este pacto tenga validez deberá **constar por escrito y determinar el importe anual de dichos gastos** a la fecha de celebración del contrato. Si no se pacta y no se especifica el importe, no te los puede exigir.



¿Quién paga el gasto de los **suministros**?

Los gastos de los suministros que se individualicen mediante aparatos contadores serán en todo caso de cuenta del **arrendatario**.





¿Quién asume los gastos de reparación?

En los **contratos de arrendamiento de vivienda**, si hay que hacer alguna reparación necesaria para mantener la vivienda habitable, el **arrendador debe asumir esa reparación, salvo que sea por un mal uso por parte del inquilino**. No puede subirte la renta por ese motivo.

La LAU dispone que las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario las asume el inquilino. Por ello, **al inicio del alquiler debes revisar que todo funciona correctamente** y si algo falla o no está bien, debes comunicarlo al arrendador lo antes posible, de tal manera que quede constancia de que se lo has comunicado.



En los **arrendamientos de temporada**, tiene prevalencia la voluntad de las partes, pero si nada se pacta, se aplica lo dispuesto para los arrendamientos de vivienda.



¿Quién asume los gastos de **formalización del contrato?**

En los contratos de **arrendamiento de vivienda habitual**, los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato serán a cargo del **arrendador**.

En los **contratos de temporada**, por tanto, ese coste queda al **acuerdo entre las partes**.



¿Cuál es el importe de la **fianza?**

A la firma del contrato de alquiler de vivienda, la LAU exige que el inquilino abone **una mensualidad** en concepto de fianza en el **arrendamiento de vivienda** y de **dos mensualidades** en el arrendamiento para uso distinto de vivienda (**contrato de temporada**).

Las partes podrán **pactar** cualquier tipo de **garantía** del cumplimiento por el arrendatario de sus obligaciones arrendaticias adicional a la fianza en metálico.

En el caso del arrendamiento de vivienda, en contratos de hasta **cinco años** de duración, o de hasta **siete años si el arrendador fuese persona jurídica**, el valor de esta garantía adicional **no podrá exceder de dos mensualidades** de renta.



¿Cómo y cuándo se deposita la fianza?

El arrendador ha de depositar la fianza en la **cuenta bancaria habilitada a tal efecto por el Gobierno de Aragón** en el plazo de dos meses desde la firma del contrato.

Desde final de diciembre de 2022, ya no se sellan los contratos por parte del Gobierno de Aragón, pero puedes exigir al arrendador que te facilite una **copia del resguardo** de depósito de la fianza.

En Aragón, en los contratos de temporada no hay que depositar la fianza en el Gobierno de Aragón.



Vamos a alquilar el piso entre varias personas. ¿Qué **responsabilidad** tenemos cada una?

Es habitual que cuando se alquila un piso entre varias personas, se firme un único contrato con los **nombres de todos los arrendatarios**. En estos casos, hay que tener en cuenta si la **responsabilidad es solidaria** (todos responden del pago de la totalidad de la renta y gastos) o **mancomunada** (cada uno responde proporcionalmente del pago).



¿Qué dice la normativa sobre la **responsabilidad**?

La LAU no dice nada sobre la responsabilidad, por tanto, tenemos que **acudir al Código Civil (en lo sucesivo, CC)**, que se aplica subsidiariamente. El CC indica que si nada se ha pactado en el contrato respecto a la responsabilidad será **mancomunada** (cada persona responde de una parte) y si se pactó la solidaridad, todos responden del pago de la totalidad.



¿Qué dice la **jurisprudencia** sobre la responsabilidad?

Sin embargo, los **jueces vienen interpretando** que si nada se dice en el contrato la responsabilidad será **solidaria**, respondiendo todos los arrendatarios del pago de la totalidad.

Ahora bien, hay que ver si de la lectura del contrato se deduce o se establece que cada persona paga su parte de renta por su habitación, o bien el propietario cobra una cantidad determinada a cada arrendatario, entonces la responsabilidad será mancomunada.



Voy a alquilar una **habitación** en un piso compartido por habitaciones. ¿Qué responsabilidad tengo?

Si cada arrendatario firma con el arrendador un contrato de arrendamiento de habitación con derecho a utilizar zonas comunes, la responsabilidad es **mancomunada**, por lo que cada arrendatario asume frente al propietario las obligaciones contraídas en el contrato (precio de la habitación más una cantidad determinada o proporcional por los gastos de suministros o servicios).



¿Debe el arrendador entregarme una copia del certificado de **eficiencia energética**?

Sí, el certificado de eficiencia energética es obligatorio en la oferta, promoción y publicidad dirigida a la venta o arrendamiento del edificio o de parte del mismo, por tanto, es obligatorio en todos los inmuebles que se vayan a poner en alquiler, independientemente del plazo de duración del contrato. El certificado acredita las **características energéticas de la vivienda en cuanto a consumo de energía y emisiones de CO2**.

Glosario

Actualización de la renta

Es la revisión anual del importe del alquiler atendiendo a los acuerdos fijados en el contrato de alquiler

Alquiler de temporada

El destino no es satisfacer la necesidad permanente de vivienda, sino satisfacer una necesidad temporal de alojamiento (estudios, trabajo...).

Alquiler de vivienda habitual

El destino es satisfacer la necesidad permanente de vivienda del inquilino.

Arrendador

Es la persona propietaria de un inmueble que permite a otra persona que lo utilice pagando una renta, en los términos fijados en el contrato.

Arrendatario

Es la persona que va a vivir en el inmueble arrendado a cambio de pagar una renta, también se le conoce como inquilino.

Certificado de Eficiencia Energética

El Certificado de Eficiencia Energética (CEE) es el documento que acredita el nivel de eficiencia energética de un inmueble. El CEE asigna una calificación que va desde la letra A (más eficiente) hasta la letra G (menos eficiente). Es obligatorio que lo tenga el propietario para la venta o alquiler del inmueble. Tiene una vigencia de 10 años, salvo que la eficiencia sea la G, cuya validez es de 5 años.

Contrato de arrendamiento o de alquiler

Documento en el que las partes (arrendador y arrendatario) pactan las condiciones del arrendamiento de un inmueble. En el contrato se determina el objeto arrendado, el importe de la renta, la duración, las obligaciones de las partes, el importe de la fianza, es decir, las condiciones del contrato

Fianza de alquiler:

La fianza es la cantidad de dinero que el arrendatario entrega al arrendador como garantía de que cumplirá con las obligaciones del contrato.

Renta:

La renta es la cantidad de dinero que el arrendatario paga al arrendador por el uso y disfrute del inmueble. Salvo pacto en contrario, la renta se pagará mensualmente en los siete primeros días del mes.



**Esta guía sobre vivienda ha sido elaborada por la
Unión de Consumidores de Aragón en colaboración
con el Ayuntamiento de Zaragoza**

UCARAGÓN

ZARAGOZA, c/Alfonso I, 20, entlo. centro. 50.003 Zaragoza. 976 39 76 02

TERUEL, c/Yagüe de Salas 16, 4º izda Edificio Social «Ciudad de Teruel» 44.001 Teruel. 605 026 984/628 824 443

HUESCA, c/ del Parque, 9 22.003 Huesca. 976 39 76 02



Colabora

