

Guía de preguntas frecuentes ante situaciones de desahucios de aquellos arrendatarios que, como consecuencia de sus problemas económicos, no puedan hacer frente al pago a las cuotas mensuales derivadas del contrato de arrendamiento.

¿Qué información debo exigir antes de alquilar una vivienda?

Antes de alquilar una vivienda, ya sea nueva o de segunda mano, la persona interesada tiene derecho a exigir información actualizada y suficiente, concretamente:

El arrendador deberá facilitar al arrendatario la documentación que autorice la ocupación de la vivienda, así como la certificación energética de la vivienda.

¿Qué son las cláusulas abusivas?

Según el Real Decreto Ley 1/2007, de 16 de noviembre, Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios:

“Se considerarán cláusulas abusivas todas aquellas estipulaciones no negociadas individualmente y todas aquellas prácticas no consentidas expresamente que, en contra de las exigencias de la buena fe causen, en perjuicio del consumidor y usuario, un desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes que se deriven del contrato.”

Ejemplo de cláusulas abusivas para un contrato de alquiler de vivienda serían aquellas que:

- Expresamente se oponen a la prórroga legal establecida en la ley de arrendamientos urbanos.
- Exigen el pago por adelantado de más de una mensualidad de renta.

¿Qué hacer si detecto que el contrato contiene cláusulas que considero abusivas?

Si el consumidor considera abusiva alguna cláusula del contrato ya firmado, tiene **dos opciones**:

- **Acudir a los tribunales.**
- **Denunciar ante la Administración.**

¿Es necesario inscribir el contrato de alquiler en el Registro de la Propiedad?

La inscripción del contrato en el Registro de la Propiedad no es obligatoria, pero proporciona seguridad jurídica.

¿Es necesaria la constitución de fianza?

Sí, es una obligación para los arrendadores que deben exigirle al inquilino la prestación de fianza, para depositarla en metálico a favor de la Generalitat, de acuerdo con la normativa vigente.

Mas información y modelos:

<http://www.hisenda.gva.es/web/tributos-y-juego/tributos-modelos-fianzas>

¿Qué datos deben constar en el contrato de arrendamiento?

Los contratos de arrendamiento de viviendas, se ajustarán a lo establecido en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

El contenido del contrato será el siguiente:

- La identificación de la vivienda.
- La identificación del arrendador y del arrendatario.
- La duración del contrato y la fecha de inicio.
- La renta de alquiler así como el modo de actualización de la renta..
- La forma de pago del alquiler.
- La fianza a depositar por el arrendatario.
- La repercusión de gastos, especificando a quién corresponden y su importe.

¿Qué duración tiene el arrendamiento si no se especifica plazo en el contrato?

Si no se establece plazo de duración del contrato, se entenderá que tiene una duración de **un año**.

¿Me puede exigir el arrendador que el contrato de alquiler tenga una duración mínima?

La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes. No obstante, La Ley de Arrendamientos Urbanos, establece unas pautas que dependen de la fecha de firma del contrato:

- Contratos con fecha entre el 1 de enero de 1995 y el 5 de junio de 2013:
Se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta alcanzar la duración de 5 años, salvo que el inquilino, 30 días antes de la finalización del contrato o sus prórrogas, indique al arrendador que no quiere renovarlo.
- Contratos con fecha posterior al 5 de junio de 2013:
Se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta alcanzar la duración de 3 años, salvo que el inquilino, manifieste con 30 días de antelación al arrendador que no quiere renovar el contrato.
Si 30 días antes de finalizar el tercer año de contrato, ni el arrendador ni el arrendatario indican su voluntad de no renovarlo, éste se prorrogará un año más.

¿Puede el inquilino desistir del contrato de arrendamiento?

El inquilino puede desistir del contrato con las siguientes pautas recogidas en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

- Contratos con fecha entre el 1 de enero de 1995 y el 5 de junio de 2013:
En contratos de duración pactada superior a 5 años, el arrendatario puede desistir si se han superado los primeros 5 años de contrato, dando un preaviso al arrendador con 2 meses de antelación.
En contratos de duración pactada inferior a 5 años, el arrendador puede instar su cumplimiento, o resolver el contrato reclamando al inquilino indemnización de daños y perjuicios.
- Contratos con fecha posterior al 5 de junio de 2013:
Para desistir del contrato de arrendamiento, deberán haber transcurrido mínimo 6 meses de contrato. El inquilino deberá comunicar al arrendador su voluntad con un antelación mínima de 30 días. Las partes podrán pactar en el contrato que, para el caso de desistimiento, el inquilino deba indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a una cuota mensual por cada año del contrato que reste por cumplir. Los periodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.

¿Puede el arrendador desistir del contrato de arrendamiento?

El arrendador puede desistir y poner fin al contrato con las siguientes pautas recogidas en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

- Contratos con fecha entre el 1 de enero de 1995 y el 5 de junio de 2013:
El arrendador puede desistir del contrato, si en el contrato hizo constar la necesidad de ocupar la vivienda arrendada antes de transcurrir 5 años para destinarla a vivienda permanente para él o para sus familiares en primer grado de consanguinidad, o para su cónyuge en los casos de sentencia firme de divorcio o nulidad matrimonial.
Si transcurridos 3 meses desde la extinción del contrato la vivienda no es ocupada, el arrendador está obligado a reponer un nuevo contrato (con indemnización por los gastos de desalojo).

¿Qué plazo tengo para abonar la renta de alquiler?

Salvo pacto en contrario, el pago de la renta será mensual y deberá abonarse en los 7 primeros días del mes, tal y como recoge el art. 17.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

¿Puede exigirme el arrendador que pague una mensualidad por adelantado?

La Ley de Arrendamientos Urbanos establece que en ningún caso el arrendador podrá exigir el pago anticipado de más de una mensualidad de renta.

¿Si el propietario de la vivienda decide venderla, tengo algún derecho como inquilino?

Con carácter general el inquilino tiene derecho de adquisición preferente. El propietario debe ofrecer la vivienda al inquilino indicando precio y condiciones, y el arrendatario tiene 30 días para decidir si quiere comprar, según establece la Ley de Arrendamientos Urbanos.

¿Qué es y por qué se produce un DESAHUCIO?

Cuando se procede a privar al inquilino de la posesión, uso del inmueble, mediante una resolución judicial por un incumplimiento del contrato de arrendamiento, falta de pago de la renta o cualquier otro incumplimiento contractual. También puede ser por terminación del plazo de duración del contrato de arrendamiento, o por precario.

¿Que es un contrato precario?

Se entiende por "precario" la cesión de un bien, en este caso, una vivienda, por el propietario a un tercero, precarista, para que éste la utilice de forma gratuita, sin plazo establecido, y sin título que ampare su uso, es decir no hay contrato formalizado, puede ser un simple acuerdo verbal.

¿Qué es un lanzamiento?

El acto que consiste en desalojar físicamente a los ocupantes de la vivienda o local se llama lanzamiento. A él acuden el propietario junto con una representación del Juzgado, para volver a tomar posesión del inmueble, procediendo a entrar en el inmueble.

Cuando el inquilino no puede pagar la renta de alquiler ¿Qué se puede hacer?

Lo recomendable es en primer lugar tratar de llegar a un acuerdo con el inquilino. Podemos hacerlo de dos formas:

1. Dándole facilidades de pago al inquilino: esta opción suele hacerse cuando tenemos una confianza de que el inquilino puede satisfacer las mensualidades no satisfechas.

2. O mediante un acuerdo con el inquilino. Es más recomendable, en este caso, tratar de llegar a un acuerdo, porque si no tiene avalista y es insolvente, muy difícilmente el propietario de la vivienda pueda conseguir las cantidades no satisfechas hasta el momento.

Cuando hay una falta de pago de la renta, ¿Qué hará el dueño o arrendador?

Solicitar del Juzgado la recuperación de la vivienda, es decir, que le entreguen el inmueble, y también puede reclamar, además, el importe de las rentas y cantidades adeudadas.

El procedimiento a seguir es el siguiente:

- El propietario de la vivienda alega en el Juzgado que el inquilino no ha cumplido con su obligación de pago de la renta y por tanto interesa la recuperación del inmueble.
- Además, reclamará también el importe de las rentas adeudadas.
- Tras el requerimiento judicial el arrendatario puede formular oposición. Únicamente se puede discutir si la cantidad reclamada es correcta o no.
 - Si el inquilino no formula oposición, se da por terminado el procedimiento, procediéndose a la ejecución del lanzamiento y a la reclamación de las cantidades adeudadas, en caso de que también se hayan reclamado.
 - Si el inquilino formula oposición, se celebrará juicio y se dictará sentencia.

¿En qué consiste la demanda en el juicio de desahucio?

Es obligatorio que la demanda de juicio de desahucio, tanto si es por falta de pago de la renta como por terminación del contrato o precario, vaya firmada por un abogado y un procurador. Su intervención es obligatoria con independencia de la cuantía.

Cuando se trate de un desahucio por falta de pago de la renta o cantidades que se deban, hay que indicar en la demanda si cabe o no la "ENERVACIÓN". Esto significa que el arrendatario a lo largo de la duración del contrato tiene la oportunidad de pagar la renta adeudada cuando lo requiera el Juzgado, en cuyo caso si paga, el contrato seguirá vigente. Esto lo puede hacer una sola vez.

En el desahucio por falta de pago de la renta, el dueño puede dirigirse a la vez contra el inquilino y el fiador del contrato, en caso de que exista, siempre y cuando haya requerido previamente a este último del pago antes de la presentación de la demanda de desahucio.

Hay que solicitar del Juzgado que señale, para el caso de que no se oponga al requerimiento que le ha efectuado el Juzgado, una fecha para el lanzamiento y que se ejecute directamente contra sus bienes, en el caso de que se le haya reclamado el importe de las rentas.

¿Cuál es el procedimiento en un juicio por falta de pago de la renta?

El procedimiento se inicia con la presentación de la demanda en el juzgado.

- Admitida la demanda, se requiere al inquilino para que opte por una de las dos opciones siguientes, e indicándole, que de no realizar ninguna de las acciones que se indican a continuación, se procederá a su inmediato lanzamiento.
 - Opción 1: En el plazo de DIEZ DÍAS debe desalojar el inmueble y pagar al actor o, en su caso, pretenda la enervación y pague la totalidad de las deudas o ponga a disposición del Tribunal o notarialmente el importe de las cantidades reclamadas en la demanda y el de las que adeude. En el requerimiento se fijará la fecha del lanzamiento.

- Opción 2: Comparecer el demandando ante el Juzgado y formular OPOSICIÓN, alegando las razones por las que, a su entender, no debe, en todo o en parte, la cantidad reclamada.

Si existe terminación del plazo de duración del contrato de arrendamiento o un precario, ¿qué puedo hacer?

Cuando se acude al juicio de desahucio porque ha terminado la duración del contrato o por precario, se le dará traslado de la demanda al demandado para que la conteste por escrito en el plazo de diez días, celebrándose la "vista del juicio" si las dos partes o una sola de ellas lo solicita.