

Guia de preguntes freqüents davant de situacions de desnonaments d'aquells arrendataris que, com a conseqüència dels seus problemes econòmics, no pugen fer front al pagament a les quotes mensuals derivades del contracte d'arrendament.

Quina informació he d'exigir abans de llogar un habitatge?

Abans de llogar un habitatge, ja siga nou o de segona mà, la persona interessada té dret a exigir informació actualitzada i suficient, concretament:

L'arrendador haurà de facilitar a l'arrendatari la documentació que autoritze l'ocupació de l'habitatge, així com la certificació energètica d'aquest.

Què són les clàusules abusives?

Segons el Reial Decret Llei 1/2007, de 16 de novembre, Llei General per a la Defensa dels Consumidors i Usuaris:

"Es consideraran clàusules abusives: totes aquelles estipulacions no negociades individualment i totes aquelles pràctiques no consentides expressament que, en contra de les exigències de la bona fe, causen en perjudici del consumidor i usuari, un desequilibri important dels drets i obligacions de les parts que es deriven del contracte."

Exemples de clàusules abusives per a un contracte de lloguer d'habitatge serien aquelles que:

- Expressament s'oposen a la pròrroga legal establida en la llei d'arrendaments urbans.
- Exigeixen el pagament per avançat de més d'una mensualitat de renda.

Què cal fer si detecte que el contracte conté clàusules que considere abusives?

Si el consumidor considera abusiva alguna clàusula del contracte ja firmat, té **dues opcions**:

- **Acudir als tribunals**
- **Denunciar davant de l'administració competent en matèria de consum.**

És necessari inscriure el contracte de lloguer en el Registre de la Propietat?

La inscripció del contracte en el Registre de la Propietat no és obligatòria, però proporciona seguretat jurídica.

És necessària la constitució de fiança?

Sí, és una obligació per als arrendadors que han d'exigir a l'inquilí la prestació de fiança, per a depositar-la en metàl·lic a favor de la Generalitat, d'acord amb la normativa vigent.

Mes informació i models:

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

Quines dades han de constar en el contracte d'arrendament?

Els contractes d'arrendament d'habitatges s'ajustaran al que estableix la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans.

El contingut del contracte serà el següent:

- La identificació de l'habitatge.
- La identificació de l'arrendador i de l'arrendatari.
- La durada del contracte i la data d'inici.
- La renda de lloguer, així com el mode d'actualització de la renda.
- La forma de pagament del lloguer.
- La fiança que ha de depositar l'arrendatari.
- La repercussió de despeses, especificant a qui corresponen i el seu import.

Quina durada té l'arrendament si no s'especifica termini en el contracte?

Si no s'estableix termini de durada del contracte, s'entendrà que té una durada **d'un any**.

Em pot exigir l'arrendador que el contracte de lloguer tinga una durada mínima?

La durada de l'arrendament serà lliurement pactada per les parts. No obstant això, la Llei d'Arrendaments Urbans estableix unes pautes que depenen de la data de firma del contracte:

- Contractes amb data entre l'1 de gener de 1995 i el 5 de juny de 2013:
Es prorrogarà obligatòriament per terminis anuals fins a aconseguir la durada de 5 anys, llevat que l'inquilí, 30 dies abans de la finalització del contracte o les seues pròrrogues, indique a l'arrendador que no vol renovar-lo.
- Contractes amb data posterior al 5 de juny de 2013:
Es prorrogarà obligatòriament per terminis anuals fins a aconseguir la durada de 3 anys, llevat que l'inquilí manifeste amb 30 dies d'antelació a l'arrendador que no vol renovar el contracte.
Si 30 dies abans de finalitzar el tercer any de contracte, ni l'arrendador ni l'arrendatari indiquen la seua voluntat de no renovar-lo, aquest es prorrogarà un any més.

Pot l'inquilí desistir del contracte d'arrendament?

L'inquilí pot desistir del contracte amb les següents pautes recollides en la Llei d'Arrendaments Urbans.

- Contractes amb data entre l'1 de gener de 1995 i el 5 de juny de 2013:
En contractes de durada pactada superior a 5 anys, l'arrendatari pot desistir si s'han superat els primers 5 anys de contracte, donant un preavis a l'arrendador amb 2 mesos d'antelació.
En contractes de durada pactada inferior a 5 anys, l'arrendador pot instar el seu compliment, o resoldre el contracte i reclamar a l'inquilí indemnització de danys i perjudicis.
- Contractes amb data posterior al 5 de juny de 2013:
Per a desistir del contracte d'arrendament, hauran d'haver transcorregut mínim 6 mesos de contracte. L'inquilí haurà de comunicar a l'arrendador la seua voluntat amb un antelació mínima de 30 dies. Les parts podran pactar en el contracte que, per al cas de desistiment, l'inquilí haja d'indemnitzar l'arrendador amb una quantitat equivalent a una quota mensual per cada any del contracte que quede per complir. Els períodes de temps inferiors a l'any donaran lloc a la part proporcional de la indemnització.

Pot l'arrendador desistir del contracte d'arrendament?

L'arrendador pot desistir i posar fi al contracte amb les següents pautes recollides en la Llei d'Arrendaments Urbans.

- **Contractes amb data entre l'1 de gener de 1995 i el 5 de juny de 2013:**
L'arrendador pot desistir del contracte, si en el contracte va fer constar la necessitat d'ocupar l'habitatge arrendat abans de transcórrer 5 anys per a destinar-lo a habitatge permanent per a ell o per als seus familiars en primer grau de consanguinitat, o per al seu cònjuge en els casos de sentència ferma de divorci o nul·litat matrimonial.
Si transcorreguts 3 mesos des de l'extinció del contracte, l'habitatge no és ocupat, l'arrendador està obligat a reposar un nou contracte (amb indemnització per les despeses de desallotjament).

Quin termini tinc per a abonar la renda de lloguer?

Llevat de pacte en contra, el pagament de la renda serà mensual i haurà d'abonar-se en els 7 primers dies del mes, tal com recull l'art. 17.2 de la Llei d'Arrendaments Urbans.

Pot exigir-me l'arrendador que pague una mensualitat per avançat?

La Llei d'Arrendaments Urbans estableix que en cap cas l'arrendador podrà exigir el pagament anticipat de més d'una mensualitat de renda.

Si el propietari de l'habitatge decideix vendre'l, tinc algun dret com a inquilí?

Amb caràcter general, l'inquilí té dret d'adquisició preferent. El propietari ha d'oferir l'habitatge a l'inquilí i indicar-li preu i condicions, i l'arrendatari té 30 dies per a decidir si vol comprar-lo, segons estableix la Llei d'Arrendaments Urbans.

Què és i per què es produeix un DESNONAMENT?

Quan es procedeix a privar l'inquilí de la possessió, ús de l'immoble, mitjançant una resolució judicial per un incompliment del contracte d'arrendament, falta de pagament de la renda o qualsevol altre incompliment contractual. També pot ser per terminació del termini de durada del contracte d'arrendament, o per precari.

Què és un contracte precari?

S'entén per "precari", la cessió d'un bé, en aquest cas un habitatge, pel propietari a un tercer, precarista, perquè aquest la utilitze de manera gratuïta, sense termini establert, i sense títol que empare el seu ús, és a dir, no hi ha contracte formalitzat, pot ser un simple acord verbal.

Què és un llançament?

L'acte que consisteix a desallotjar físicament els ocupants de l'habitatge o local s'anomena **llançament**. A aquest acudeixen el propietari junt amb una representació del jutjat, per a tornar a prendre possessió de l'immoble i procedir a entrar en aquest.

Quan l'inquilí no pot pagar la renda de lloguer, què es pot fer?

El recomanable és en primer lloc tractar d'arribar a un acord amb l'inquilí. Podem fer-ho de dues formes:

1. Donant-li facilitats de pagament a l'inquilí: aquesta opció sol fer-se quan tenim confiança que l'inquilí pot satisfer les mensualitats no satisfetes.

2. O mitjançant un acord amb l'inquilí. És més recomanable, en aquest cas, tractar d'arribar a un acord, perquè si no té avalador i és insolvent, molt difícilment el propietari de l'habitatge podrà aconseguir les quantitats no satisfetes fins al moment.

Quan hi ha una falta de pagament de la renda, què farà l'amo o arrendador?

Sol·licitar del jutjat la recuperació de l'habitatge, és a dir, que li entreguen l'immoble, i també pot reclamar, a més, l'import de les rendes i quantitats degudes.

El procediment que s'ha de seguir és el següent:

- El propietari de l'habitatge al·lega en el jutjat que l'inquilí no ha complert amb la seua obligació de pagament de la renda i, per tant, interessa la recuperació de l'immoble.
- A més, reclamarà també l'import de les rendes no satisfetes.
- Després del requeriment judicial, l'arrendatari pot formular oposició. Únicament es pot discutir si la quantitat reclamada és correcta o no.
 - Si l'inquilí no formula oposició, es dona per acabat el procediment, es procedirà a l'execució del llançament i a la reclamació de les quantitats no satisfetes, en cas que també s'hagen reclamat.
 - Si l'inquilí formula oposició, se celebrarà juí i es dictarà sentència.

En què consisteix la demanda en el juí de desnonament?

És obligatori que la demanda de juí de desnonament, tant si és per falta de pagament de la renda com per finalització del contracte o precari, vaja firmada per un advocat i un procurador. La seua intervenció és obligatòria amb independència de la quantia.

Quan es tracte d'un desnonament per falta de pagament de la renda o quantitats que es deguen, cal indicar en la demanda si és possible o no l'"ENERVACIÓ". Això significa que l'arrendatari al llarg de la durada del contracte té l'oportunitat de pagar la renda no abonada quan ho requerisca el jutjat, i en aquest cas si paga, el contracte seguirà vigent. Això ho pot fer una sola vegada.

En el desnonament per falta de pagament de la renda, l'amo pot dirigir-se al mateix temps contra l'inquilí i el fiador del contracte, si n'hi ha, sempre que haja requerit prèviament aquest últim del pagament abans de la presentació de la demanda de desnonament.

Cal sol·licitar del jutjat que assenyal, per al cas que no s'opose al requeriment que li ha efectuat el jutjat, una data per al llançament i que s'execute directament contra els seus béns, en cas que se li haja reclamat l'import de les rendes.

Quin és el procediment en un juí per falta de pagament de la renda?

El procediment s'inicia amb la presentació de la demanda al jutjat.

- Admesa la demanda, es requereix l'inquilí perquè opte per una de les dues opcions següents i indicar-li que, si no realitza cap de les accions que s'indiquen a continuació, es procedirà al seu immediat llançament.
 - Opció 1: En el termini de DEU DIES ha de desallotjar l'immoble i pagar a l'actor o, si és el cas, pretenga l'enervació i pague la totalitat dels deutes o pose a disposició del tribunal o davant de notari l'import de les quantitats reclamades en la demanda i el de les que dega.
En el requeriment es fixarà la data del llançament.

- Opció 2: Comparéixer el demandant davant del jutjat i formular OPOSICIÓ, al·legant les raons per les quals, al seu entendre, no deu, en tot o en part, la quantitat reclamada.

Si hi ha finalització del termini de durada del contracte d'arrendament o un de precari, què puc fer?

Quan s'acudeix al juí de desnonament perquè ha acabat la durada del contracte o per precari, se li traslladarà de la demanda al demandat perquè la conteste per escrit en el termini de deu dies; la "vista del juí" se celebrarà si les dues parts o una sola d'aquestes ho sol·licita.