

ALQUILER DE VIVIENDA

NORMATIVA REGULADORA:



LEY 29/1994 DE ARRENDAMIENTOS URBANOS. (LAU)



LEY 4/2013 DE MEDIDAS DE FLEXIBILIZACIÓN Y FOMENTO DEL MERCADO DE ALQUILER DE VIVIENDAS.



REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/2007 POR EL QUE SE APRUEBA LA LEY GENERAL PARA LA DEFENSA DE LOS CONSUMIDORES (EN EL CASO DE QUE EL PROPIETARIO SEA UNA PERSONA JURÍDICA).



ORDEN MAV/1445/2023, DE 15 DE DICIEMBRE, PARA LA DETERMINACIÓN DE LOS PRECIOS MÁXIMOS DE VENTA, ADJUDICACIÓN Y DE REFERENCIA PARA EL ALQUILER EN CASTILLA Y LEÓN.





...

DEBES SABER..

- ARRENDADOR=PROPIETARIO
- ARRENDATARIO=INQUILINO

FORMALIZACIÓN DEL ALQUILER:

El contrato debe formalizarse siempre por escrito.
Contenido para garantizar nuestros derechos:

-  Identidad de las personas propietarias e inquilinas.
-  Identificación de la vivienda alquilada.
-  La duración del contrato de alquiler.
-  La renta inicial del contrato y las diversas cláusulas que las partes hayan pactado previamente.








La duración del contrato se acordará libremente entre las partes. En el caso de que sea inferior a cinco años (siete en el caso de que el arrendador sea persona jurídica), el contrato será renovado por anualidades, a no ser que el inquilino avise con treinta días de antelación a la fecha de renovación su no continuidad.

En caso de desistimiento, el inquilino podrá hacerlo transcurridos los seis primeros meses, con la comunicación previa de un mes.



DEBES SABER..

EXTINCIÓN DEL CONTRATO:

POR EL ARRENDADOR:

-  Falta de pago de la renta o de la fianza.
-  Subarriendo o cesión no consentidos.
-  Daños a la vivienda u obras no consentidas.
-  Actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
-  Destinar la vivienda a otros usos o dejarla deshabitada...

POR EL ARRENDATARIO:

-  El arrendador no realiza las reparaciones necesarias para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad.
-  El arrendador lleva a cabo algún tipo de perturbación en la utilización de la vivienda.

REPARACIONES EN LA VIVIENDA ALQUILADA:



Derecho a las reparaciones necesarias de conservación de la vivienda, sin que suponga penalización salvo cuando el deterioro fuera por su culpa. En general, corresponderán al inquilino las pequeñas reparaciones (cerradura), y al propietario, las de mayor entidad. Si el arrendador quiere efectuar obras tiene que notificarlo por escrito al arrendatario al menos 3 meses antes del inicio de la obra, indicando comienzo, coste y duración aproximada de la obra.

DEBES SABER..



RENTA:

Se pacta libremente entre las partes. Salvo otro tipo de acuerdo, el pago de la renta es mensual y se hará en los primeros siete días del mes. Entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2024, el incremento de la renta no podrá ser superior al 3% (según el artículo 46 del Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo).



FIANZA:

Artículo 23 LAU: La fianza será equivalente a una mensualidad de renta, a no ser que el contrato tenga duración de 5 años, pudiendo alcanzar dos mensualidades. Si después de 1 mes de la entrega de llaves el inquilino no ha recibido la fianza, puede reclamar no sólo la devolución de su importe, sino también los intereses que se hayan generado.



DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE DEL INQUILINO:

Podrá efectuar una opción de compra en un plazo de 30 días naturales, desde el día siguiente a la notificación de la decisión del propietario de vender la vivienda.



LA OMIC SOLO ES COMPETENTE PARA TRAMITAR RECLAMACIONES ENTRE PERSONAS INQUILINAS E INMOBILIARIAS/EMPRESAS. LAS CONTROVERSIAS ENTRE PARTICULARES SE RESUELVEN EN LA VÍA JUDICIAL.

- 1 HOJA DE RECLAMACIONES. PASADO UN MES SIN RESPUESTA...
- 2 SI LA EMPRESA ESTÁ ADHERIDA: ARBITRAJE DE CONSUMO.

Es super importante aportar todas las pruebas que demuestren los hechos descritos y las pretensiones. 

