

Consejos para alquilar una vivienda y firmar un contrato

Esta entrada está licenciada en Creative Commons. Siga las instrucciones de la licencia al pie de página.

Le queremos explicar todo!

La actual LAU – Ley de Arrendamientos Urbanos- es fruto de diferentes revisiones que se han hecho desde el 1985 en que se publicó por el ministro Boyer del gabinete de Felipe GONZÁLEZ. Todas han sido regresivas respecto de los derechos del inquilino por lo que firmar un contrato de alquiler hoy, es como firmar un contrato de adhesión lleno de cláusulas abusivas. Todas han sido aprobadas con los votos de los partidos del régimen del 78. Después de esta introducción está claro que antes de firmar un contrato de alquiler al menos ser consciente de cómo le toman el pelo. Vayamos a por faena.

Le vamos a explicar todo. Decida usted que partes de este documento va a utilizar sabiendo que nunca estará todo bien atado, pero al menos que este bien informado.

¿QUÉ HAY QUE SABER ANTES DE BUSCAR LA VIVIENDA?

Como hay las colas para alquilar un piso en las grandes ciudades la propiedad se aprovecha de ello. Aún así, si debe pasar el calvario de una competición por aparentar ser el mejor inquilino hay preguntas que no puede evitar hacer. Muchas veces la simple pregunta, da seriedad, y por tanto fiabilidad al propietario. Si este responde con evasivas posiblemente debe haber gato encerrado en algún lugar.

- Tener la documentación adecuada: DNI, nómina, personas que vivirán en la vivienda para incluirlas como integrantes de la unidad de convivencia.
- Conocer que no se encuentra en [un fichero de inquilinos morosos](#). Si tuvo problemas anteriormente, no le esta de más mirar esta entrada.
- La actual LAU permite **hacer contratos de un año extensibles a 3** y uno de prórroga... COMO MÍNIMO. Eso quiere decir que las partes pueden pactar **si quieren 5, 10, 15 años o un contrato indefinido**. NO está prohibido por ninguna ley.
- Los contratos de alquiler pueden **ser escritos o verbales**. **Son pactos privados, ojo!**, por lo tanto pueden hacerse como se quiera pero ello no óbice que se cumplan todas las obligaciones legales.
- La domiciliación del recibo puede ser un requisito pero también garantiza la acreditación del pago. Hay caseros que cobran en el domicilio. Puede ser bueno o malo. Deberá valorarlo usted.

¿QUÉ HAY QUE SABER O PREGUNTAR ANTES DE FIRMAR EL CONTRATO?

- Comprobar en el **Registro de la Propiedad** que el arrendador que pone el nombre en el contrato es el verdadero propietario. La comprobación puede costar una consulta escrita por 3 o 4 euros por una nota simple. Puede exigir una copia del Registro si el contrato se realiza en un API o Agencia. No tenga miedo eso le dará seriedad.
- **Viviendas hipotecadas.** Si comprueba en la nota simple del Registro de la Propiedad que la vivienda está gravada con una hipoteca debe asegurarse pagando el ITP que si alguna vez se subasta usted tiene derecho a permanecer en ella hasta la finalización del contrato.
- **Si alquila a través de una agencia,** debe asegurarse que la firma del contrato es del propietario o en su defecto por poderes.
- A partir del 1 de junio de 2013 es obligatorio que el arrendador aporte al contrato de alquiler, copia del **certificado energético** de la vivienda.
- **El alta en los servicios básicos.** Lo deberá hacer usted, pero si el arrendador quiere tener los servicios a su nombre no podrá negarse aunque recuerde que si hay un corte la justicia podrá entender que el propietario le esta coaccionando para que se vaya.
- **Pactar la finalización del contrato.** Esto se puede hacer por liquidación inmediata o posterior de la fianza y

posibles desperfectos.

- **La forma de pago.** Hay que asegurar una forma escrita en el contrato de pago para evitar a los propietarios que inician juicios de lanzamiento por impagos producto que han conseguido evitar que el inquilino pueda pagar la renta aunque quiera.
- **Inventario de enseres, muebles y estado de la vivienda, instalaciones,** etc. el contrato puede incluir esos anexos con fotografías y el inventario. Con ello, evitará sorpresas cuando realice la liquidación y entrega de llaves.
- **Instalaciones de agua, energía y calefacción, humedades, estado energético.** Es de ley que una vivienda es una vivienda y por lo tanto el propietario debe asegurar a lo largo del contrato la habitabilidad de la vivienda. Si necesita reformas y las hace usted debe asegurarse en el contrato rebajas a cambio de obras sin aumentos de la renta mensual.

¿QUÉ HAY QUE LEER DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ANTES DE FIRMAR?

- **Pactar la renta y los incrementos anuales.** Lo normal puede ser incrementos relacionados con el IPC. Ojo en la redacción pues un IPC negativo debería poder contemplarse.
- **la cláusula de aumentos de renta por obras de mejora de la misma o del edificio.** Si estuviera incluida esa cláusula debe asegurarse que su redactado no es abusivo. Si lo firma, como es un contrato privado, se atenderá a lo firmado.
- **las obras para adecuar la vivienda a las condiciones de habitabilidad** legales no pueden ir a costa del arrendatario si no hay una rebaja de alquiler o el pacto es aceptado tal cual.
- **datos del contrato.** El contrato debe incluir nombres de

las personas físicas o jurídicas que firman el contrato, la dirección de la vivienda, referencia catastral, la cédula de habitabilidad y el certificado de eficiencia energética.

- **Gastos anexos a la renta.** No tiene porqué pagar nada más que la renta pero si acepta pagos como la escalera, IBI, etc la propiedad debería
 - justificarlos documentalmente y entregarle los originales (los recibos del pago) y repartirlos anualmente entre los recibos.
 - si los originales se los queda el propietario podría ser que usted se los paga y el casero además se los desgrava como si los hubiera pagado. Esto sería un fraude fiscal.
- **Duración del contrato.** La duración es un pacto libre entre las partes como se ha dicho pero el mínimo es un año, con prórroga forzosa hasta 3, a no ser que el propietario necesite el piso para un familia de primer grado que lo podrá hacer después del primer año. Luego de los 3 años hay una prórroga legal de 1 año más. La finalización del contrato debe hacerse al inquilino fehacientemente o si no se da por prorrogado automáticamente.
- **Firmar todas las hojas.** Si quiere evitarse sorpresas debería firmar todas las hojas para evitar cambios y quedarse con una copia firmada por la propiedad.
- **Inventario de enseres, muebles y estado de la vivienda, instalaciones.** En las condiciones anexas debería asegurarse que en una semana o más podrá **alegar desperfectos no detectados ni listados**. Repetimos es una imposición pero también da seguridad a la propiedad que son inquilinos serios.
- **Obras de mejora.** La LAU en su última reforma permite cambiar reformas por pagos de rentas. Todo debería quedar bien especificado en los anexos del contrato.
 - *artículo 17. apartado 5.*

«5. En los contratos de arrendamiento podrá acordarse libremente por las partes que, durante un plazo determinado, la obligación del pago de la renta pueda reemplazarse total o parcialmente por el compromiso del arrendatario de reformar o rehabilitar el inmueble en los términos y condiciones pactadas. Al finalizar el arrendamiento, el arrendatario no podrá pedir en ningún caso compensación adicional por el coste de las obras realizadas en el inmueble. El incumplimiento por parte del arrendatario de la realización de las obras en los términos y condiciones pactadas podrá ser causa de resolución del contrato de arrendamiento y resultará aplicable lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 23.»

- **Fianza.** La fianza es de un mes y el arrendador debe depositar la fianza en la agencia de vivienda de su comunidad autónoma o a través de las Cámaras de la Propiedad de la ciudad que hacen la misma gestión, aunque el depositario último es la Agencia pública. (*obligatoria*). El inquilino puede averiguar en esa Agencia [si su piso está registrado legalmente](#). La fianza se puede actualizar si hay prórroga o nuevo contrato.
- **Garantías, avales.** La ley permite otras garantías bancarias o de avales de terceras personas. Debe ser muy precavido/a en este tema y asegurarse que el dinero le será devuelto con rapidez en la liquidación al finalizar la relación contractual. Recuerde que es un contrato entre privados... no es público.
- **Registro del contrato frente a terceros.** El arrendador o inquilino, aunque *no es obligatorio*, pueden inscribir el contrato en el Registro de la Propiedad, previo pago del ITP (**Impuesto Transmisiones Patrimoniales** en el alquiler de viviendas, lo paga el inquilino). El contrato de alquiler inscrito en el *Registro de la*

Propiedad le permite al arrendador aprovechar desahucio expresse de 10 días y al inquilino no ser echado por un banco si hay ejecución hipotecaria o por la venta de la vivienda.

- Capítulo II. Artículo 7.2. texto ley [>>>Relacionado>>>](#)
- Ventajas para el inquilino y propietario de inscribir el contrato de alquiler en el Registro de la Propiedad [>>>Relacionado>>>](#)
- **El seguro del contenido o daños a terceros** no es obligatorio en ningún caso y menos con la aseguradora del banco o propietario. Pero si hay un accidente a causa del inquilino y no tiene seguro debe saber que los arreglos los tendrá que asumir de su bolsillo.
- **Los datos privados del inquilino** no pueden ser cedidos a terceros para su uso en propaganda, etc sin consentimiento del mismo. Hay que fijarse y exigir quitar esas clausulas porque atentan contra la Ley de Protección de datos y es denunciabile y con graves multas. Suele ocurrir con los pisos de bancos y inmobiliarias.
- **Morosidad.** No se puede aceptar que el arrendador pueda poner clausulas por las que cualquier atraso de la renta pueda ser denunciada a la ASNEF. Es una lista de morosidad bancaria que nada tiene que ver con los alquileres. Si que en caso de rescisión del contrato por falta de pago la propiedad puede [incluir al inquilino en el Fichero de Inquilinos Morosos del Gobierno\(FIM\)](#).
- puede consultar [más información sobre este punto aquí>>>](#)

¿QUÉ HAY QUE HACER DESPUÉS DE FIRMAR?

- **El subarriendo.** ¿Puedo subarrendar la vivienda? La vivienda arrendada sólo se podrá subarrendar de forma parcial y previo consentimiento escrito del arrendador.

En el contrato puede estar especificado que no se permite el subarriendo. El derecho del subarrendatario se extinguirá, en todo caso, cuando lo haga el del arrendatario que subarrendó, y el precio no podrá exceder, en ningún caso, del que corresponda al arrendamiento.

- **La venta de la vivienda arrendada.** ¿Qué pasa si el propietario vende la vivienda? Si el arrendador vendiera la vivienda arrendada, el arrendamiento deberá estar inscrito en el Registro de la Propiedad antes de la venta, para la efectiva continuidad del contrato de arrendamiento, siendo el comprador el nuevo arrendador. (ver apartado anterior de Registro del contrato frente a terceros)
- Comprobar que **el propietario a depositado la fianza** en su agencia de la Comunidad Autónoma.

PARA SABER TODO Y MÁS SOBRE ALQUILER Y INQUILINOS

[Portal del inquilino – espacio de derechos y empoderamiento](#)