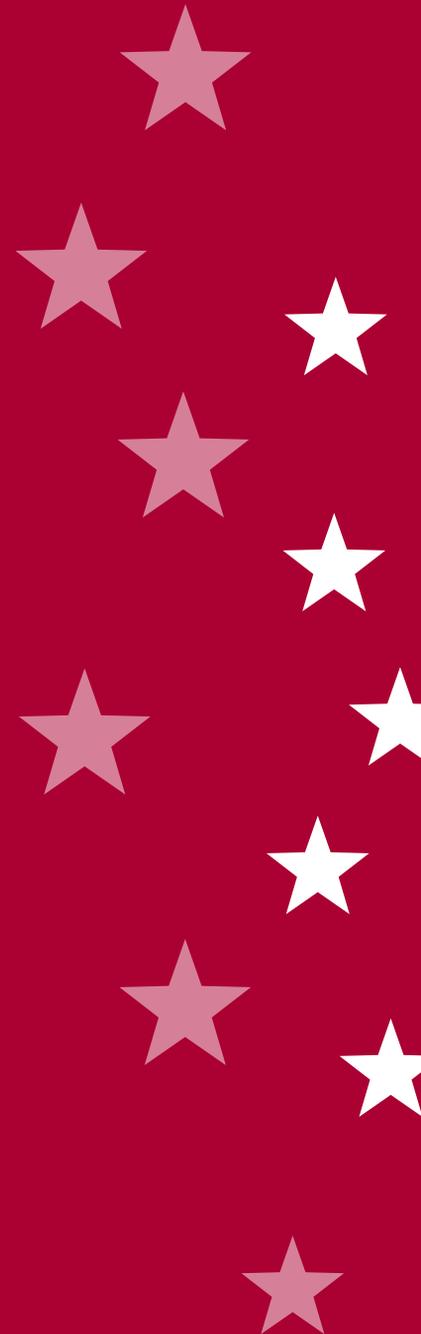


# Arrendamiento de Vivienda

1. ¿Qué es un Arrendamiento de Vivienda?
2. Ventajas del Alquiler
3. Celebración de un Contrato de Arrendamiento
4. Contenido de un Contrato de Arrendamiento
5. Principales Derechos y Obligaciones del Arrendatario
6. Finalización del Contrato de Arrendamiento
7. Fiscalidad
8. Recomendaciones
9. Legislación de Referencia
10. Oficinas y registros
11. Direcciones web de interés



## ■ ¿Qué es un Arrendamiento de Vivienda?:

- Las palabras “Arrendamiento” y “Alquiler” significan lo mismo.

- El contrato de arrendamiento de vivienda es el acuerdo por el cual el propietario de una vivienda (arrendador) cede el uso de dicha vivienda a otra persona (arrendatario o inquilino) para que ésta la destine, por un tiempo determinado, a su domicilio habitual y permanente, a cambio de una cantidad de dinero llamado renta. Este tipo de contratos puede extenderse al mobiliario, plaza de garaje, trastero y cualquier otra dependencia, espacio o servicio de la vivienda alquilada.

- No son arrendamiento de vivienda:

1. El arrendamiento de locales, pisos, casas o demás construcciones para el ejercicio de actividades comerciales o de negocio.

2. El arrendamiento de una finca cuyo uso principal sea agrario, ganadero o forestal aunque tenga una vivienda.

3. El arrendamiento por temporada (casas alquiladas para pasar las vacaciones, casas alquiladas por estudiantes para un curso académico...).

4. El uso de viviendas universitarias por alumnos y personal de la propia Universidad.

5. La contratación de los denominados apartamentos turísticos: apartamentos, villas, chalets, bungalows y similares, cuyo uso se cede, mediante precio, una o más veces durante un año para habitación ocasional de personas no residentes habitualmente en la localidad, o que los ocupen con fines vacacionales o de ocio, y que ello se haga como actividad económica por una empresa conforme a lo establecido en el Decreto de la Generalitat Valenciana 30/1993, de 8 de marzo.

- El contrato de arrendamiento o alquiler de vivienda se regula por la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos, por la voluntad de las partes expresada en el correspondiente contrato de arrendamiento y, supletoriamente, por el Código Civil.

- No se aplicará la Ley 29/1994 cuando la vivienda arrendada tenga una superficie superior a los 300 m<sup>2</sup> o la renta a pagar supere en 5,5 veces el salario mínimo interprofesional. En estos casos se aplicará lo acordado por las partes en el contrato de arrendamiento aplicándose la Ley 29/1994, así como el Código Civil, únicamente de manera supletoria.

## ■ Ventajas del Alquiler:

- Ventajas para el propietario de la vivienda

1. El propietario obtiene rentabilidad de la vivienda sin necesidad de venderla.
2. Toda vivienda tiene gastos de mantenimiento (impuestos, comunidad, luz, agua...).
3. Tenerla alquilada supone un ingreso para hacer frente a dichos gastos.
4. El dinero obtenido por el alquiler de una vivienda cuenta con beneficios fiscales.
5. El alquiler de viviendas, entre otras cosas, cumple también una función social, pues permite contar con un hogar a personas que no pueden, o no desean, acceder a una vivienda en propiedad (jóvenes, gente mayor...).

- Ventajas para el arrendatario/inquilino

1. El acceso a una vivienda en alquiler es más rápido y menos complicado que el acceso a una vivienda en propiedad. Tiene menos trámites y es más económico.
2. Es más sencillo cambiar de casa que si ésta es en propiedad, teniendo mayor capacidad de adaptarse a los cambios en la vida de la persona (traslados, aumento familia...).
3. El mantenimiento de la vivienda es más económico, pues las principales reparaciones corresponden al propietario.
4. Con un contrato de alquiler es suficiente para empadronarse en un municipio.

## ■ Celebración de un Contrato de Arrendamiento:

- El contrato de arrendamiento puede hacerse de manera verbal, pero es muy aconsejable, tanto para el arrendador como para el arrendatario, hacerlo por escrito.

- Cualquiera de las partes tiene derecho a solicitar a la otra que el contrato se plasme por escrito.

- El contrato escrito puede adquirirse en un estanco, o bien pueden redactarlo las partes. Esta última opción permite incorporar aquellas cláusulas que las partes consideren oportunas, pues el modelo adquirido en el estanco es muy básico.

## ■ Contenido de un Contrato de Arrendamiento:

Un contrato de arrendamiento formalizado por escrito deberá estar firmado por las partes en todas sus páginas, y contener, al menos, los siguientes elementos:

- Identificación de las personas que firman el contrato:
  - Nombre y apellidos de arrendador y arrendatario.
  - Número de identificación: Documento Nacional de Identidad (DNI), Número de Identificación de Extranjeros (NIE) o Pasaporte. Es recomendable incorporar al contrato una fotocopia del documento de identidad de cada uno de los firmantes.
  - Es aconsejable que se mencione en el contrato si va ocupar la vivienda alguien más a parte del arrendatario y su familia.
  - Domicilio de las partes a efecto de notificaciones. En principio la del inquilino podría ser la propia vivienda que se arrienda.
- Identificación de la vivienda que va a arrendarse:
  - Debe indicarse la población y la dirección de la vivienda, y sería aconsejable citar la referencia de dicha vivienda en el Registro de la Propiedad y en el Catastro.
  - Si la vivienda cuenta con elementos auxiliares que también se arriendan (trasteros, plazas de aparcamiento...) deberán identificarse.
- Duración del contrato:
  - El contrato debe indicar la fecha en que se inicia el arrendamiento. Normalmente esta fecha será la misma que la del contrato, aunque puede ser también aquella en que la vivienda se pone a disposición del arrendatario (entrega de llaves).
  - La duración de este tipo de contratos depende de lo que acuerden las partes. Si en el contrato no se dijese nada al respecto, el mismo se entenderá realizado por un año.
  - Si la duración del contrato fuera inferior a cinco años, una vez cumplido el plazo del contrato, el mismo se prorrogará, si el inquilino así lo desea, por periodos anuales hasta que se cumplan 5 años.

- Transcurridos esos cinco años, y si ninguna de las partes ha notificado a la otra su voluntad de no renovar el contrato, éste continuará prorrogándose, si así lo desea el inquilino, por periodos anuales durante tres años más.

#### - Renta

- La renta es la cantidad que el arrendatario ha de pagar al arrendador por el uso de la vivienda y la misma se determina de común acuerdo por las partes al formalizar el contrato de arrendamiento.

- Normalmente suele determinarse una cantidad mensual, y su pago se realizaría en los primeros siete días del mes.

- El pago se realizará conforme hayan pactado las partes. La manera más cómoda de pagar la renta es hacerlo por medio de ingreso en cuenta o por transferencia bancaria, además así el arrendatario tendrá un recibo de entrega y quedará clara la fecha del pago.

- A la firma del contrato se pagará el primer mes.

- En todo caso el arrendador debe entregar siempre al arrendatario recibo del pago mensual, donde consten, separadamente, los diferentes conceptos abonados.

- La renta se actualizará anualmente conforme al Índice de Precios al Consumo (IPC).

- Junto a la renta, el arrendatario pagará otras cantidades, como son los recibos de suministros (luz, agua, teléfono...) y, si las partes lo acuerdan, los gastos de comunidad, los impuestos correspondientes, así como cualquier otra cantidad que se acuerde.

#### - Establecimiento de Fianza

- La fianza es una cantidad de dinero equivalente a un mes de renta que el arrendatario entrega al arrendador en concepto de garantía a la firma del contrato.

- La Fianza deberá devolverse al arrendatario al final del contrato, si bien su cuantía podrá ser reducida si existiese algún desperfecto grave en la vivienda o el mobiliario causado por el inquilino.

- El arrendador debe ingresar la fianza en la cuenta bancaria que le indiquen en la Conselleria de Economía, Hacienda y Empleo. Deberá hacerlo en los quince días hábiles siguientes a la firma del contrato.



- Las partes podrán acordar cualquier otro tipo de garantía, por ejemplo un avalista, que es una persona que se compromete a pagar si no lo hace el inquilino. También puede pactarse un aval bancario.

- En el contrato de arrendamiento pueden incluirse otras cláusulas o acuerdos entre las partes.

- Son nulas las cláusulas que modifiquen lo dicho por el Título II la Ley 29/1994 en perjuicio del inquilino.

- Acuerdo sobre la posibilidad o no de que el arrendatario tenga animales domésticos en la vivienda arrendada.



- Posibilidad o no de que el inquilino pueda subarrendar parte de la vivienda. Si el arrendador no lo permite estará prohibido.



- Posibilidad o no de que el arrendatario, además de vivir en la vivienda arrendada, pueda realizar en ella alguna actividad económica.



- Posibilidad o no de realizar obras por el arrendatario en la vivienda. Dichas obras sólo podrán realizarse si hay consentimiento por escrito del arrendador.

- Como y donde deben realizarse las notificaciones entre las partes.

- El contrato de arrendamiento puede inscribirse en el Registro de la Propiedad. Ello, si bien tiene gastos (Notaría y Registro de la Propiedad) permite dejar constancia frente a terceros de que la vivienda se encuentra arrendada.



## ■ Principales Derechos y Obligaciones del Arrendatario:

### - Derechos:

- A que el arrendador no pueda entrar en la vivienda sin su consentimiento.
- A que le sea entregada la vivienda en condiciones de habitabilidad.
- A que el arrendador realice asumiendo el gasto, y sin poder elevar la renta, todas aquellas obras y reparaciones necesarias para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad, siempre que los desperfectos no se hayan producido por causa del inquilino.
- Si el arrendatario o alguno de sus familiares es una persona discapacitada, podrá realizar obras para adaptar la vivienda, si bien al final del contrato deberá reponer la vivienda a su estado inicial.
- A las prórrogas legalmente establecidas.
- A que se le entregue copia del documento que acredite que la fianza ha sido consignada ante la Generalitat Valenciana.
- A adquirir preferentemente la vivienda si el arrendador decide venderla mientras dure el arrendamiento.
- A recuperar la fianza al finalizar el contrato de arrendamiento.
- Si el inquilino muriese o dejase la vivienda, su cónyuge o pareja de hecho, en este último caso con al menos dos años de convivencia, así como otras personas que estuviesen viviendo junto a él en la vivienda arrendada (hijos, padres, hermanos..), podrán continuar en la vivienda convirtiéndose en arrendatarios.
- El inquilino tiene derecho a empadronarse en la vivienda arrendada.

### - Obligaciones:

- Pagar la renta mensualmente, así como el resto de cantidades pactadas en el lugar y en el plazo convenido.
- Entregar la fianza a la firma del contrato de arrendamiento.

- Soportar las obras de mantenimiento de la vivienda.
- Soportar las obras de mejora de la vivienda que no puedan esperar al final del contrato.
- Poner en conocimiento del arrendador, en el plazo más breve posible, la necesidad de reparaciones o cualquier otra circunstancia que pudiera afectar a la vivienda.
- Realizar de su cuenta las pequeñas reparaciones producidas por uso ordinario de la vivienda.
- No realizar obras sin el consentimiento por escrito del arrendador.
- No realizar ninguna actuación ni actividad que pueda afectar a la vivienda.
- Devolver la vivienda en las mismas condiciones que la recibió.
- Indemnizar al arrendador si se marcha de la vivienda antes de la finalización del tiempo pactado en el contrato.

## ■ Finalización del Contrato de Arrendamiento

- El Contrato de Arrendamiento se extingue:
  - Por el transcurso del tiempo pactado para el mismo, cuando no se hagan valer las prórrogas legalmente reconocidas.
  - Por acuerdo entre las partes.
  - Por pérdida de la finca por causa no imputable al arrendatario (incendio, terremoto...), por ruina declarada por la Administración.
- Los incumplimientos contractuales por alguna de las partes también pueden dar lugar a la resolución del contrato:
  - Incumplimientos del inquilino
    - Falta de pago de la renta o de cualquiera del resto de cantidades pactadas.

- Falta de pago de la fianza.
  - Subarriendo no consentido por el arrendador.
  - Causar daños de manera voluntaria a la vivienda.
  - Realización de obras sin consentimiento escrito del arrendador.
  - Realización de actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
  - Cuando la vivienda deje de ser la vivienda habitual del inquilino.
  - Incumplimiento de cualquier otra de las cláusulas del contrato.
- Incumplimientos del arrendador
- Cuando el arrendador no realice las obras y reparaciones a las que viene obligado por Ley.
  - La perturbación de cualquier clase sobre el uso y disfrute de la vivienda por parte del inquilino.
- Si la vivienda arrendada se vendiese, el arrendamiento no se extingue, salvo que la vivienda arrendada se venda conjuntamente con las restantes viviendas o locales propiedad del arrendador que formen parte de un mismo inmueble, o cuando se vendan de forma conjunta por distintos propietarios a un mismo comprador la totalidad de los pisos y locales del inmueble, en estos casos sí se extinguiría el contrato de arrendamiento.
- En general, las notificaciones de cualquier clase entre arrendador y arrendatario deben realizarse por escrito, de manera fehaciente y con una antelación que marca la ley para cada caso, normalmente un mes.
- Las controversias que pudieran surgir sobre el contrato de arrendamiento o sobre la resolución del mismo se conocerán por los Tribunales Civiles del lugar en que se encuentre la vivienda.

## Fiscalidad

- La realización de un contrato de arrendamiento debe tributar al Impuestos de Acto Jurídicos Documentados. Si el modelo de contrato se adquiere en un Estanco este impuesto estará ya liquidado, si no, deberá liquidarse en la Oficina Liquidadora de Impuestos correspondiente.
- La renta recibida por el arrendador tributará al Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) como rendimiento del capital inmobiliario. A esta renta se le podrán deducir una serie de gastos.
- Los principales gastos deducibles son:
  - gastos de servicios prestados a la vivienda (seguridad, administrador...).
  - gastos de formalización del contrato y de defensa jurídica relacionados.
  - gastos de conservación y reparación, no así las obras de mejora.
  - contratos de seguros.
  - tributos no estatales, sobre el bien inmueble: IBI, recogida de basuras, canon de saneamiento...
- Cabe además reducir esta cantidad neta (renta - gastos deducibles) en un 50%, si bien nunca esa cantidad podrá ser negativa.
- En la Comunidad Valenciana el inquilino puede deducirse en el IRPF un porcentaje de las rentas pagadas, con un máximo de deducción por contribuyente que variará según sus condiciones personales”

## Recomendaciones

- Realizar siempre el contrato de arrendamiento por escrito.
- Incluir un inventario de los muebles y electrodomésticos que se entreguen junto a la vivienda. Este inventario deberá ser firmado por ambas partes en todas sus páginas. Sería recomendable que junto al inventario se adjuntasen fotografías.
- Es preferible contratar un seguro sobre la vivienda que cubra los desperfectos tanto en la vivienda como en el mobiliario. Actualmente existen seguros que cubren incluso el impago de rentas por los inquilinos.
- Incluir a un avalista que firme el contrato de arrendamiento junto al arrendador y al arrendatario.

- Firmar un documento a la finalización del contrato, en el que quede claro que la vivienda se devuelve por el inquilino en perfectas condiciones y que la fianza le ha sido devuelta, sin que las partes tengan nada que reclamarse.
- Es aconsejable acudir a un profesional para que nos asesore sobre el contrato, las obligaciones y derechos contenidos en el mismo, así como los trámites correspondientes.
- Sería interesante solicitar que el contrato se redactase en castellano y, a doble columna, en la lengua que nos sea más sencillo comprender.

## ■ Legislación de Referencia

- Código Civil. Artículos 1546-1574 y 1580-1582.
- Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.
- Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.
- Art. 12.1 Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.
- Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compra-venta y arrendamiento de viviendas.
- Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, sobre inscripción en el registro de la propiedad de los contratos de arrendamientos urbanos.
- Decreto 30/1993, de 8 de marzo, del Gobierno Valenciano, por el que aprueba el Reglamento de Apartamentos Turísticos, Villas, Chalets, Bungalows y similares.
- ORDEN del Ministerio de Economía y Hacienda, de 4 de octubre de 1999 por la que se aprueba el modelo del contrato de arrendamiento de fincas urbanas, contemplado en el artículo 12.1 del texto refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

## ■ Oficinas y registros

- Conselleria de Territorio y Vivienda. Dirección Territorial de Alicante. Avda. Aguilera nº 1, CP 03007. Teléfono 012. Fax 965 936 777. Horario de atención al público de lunes a viernes de 09:00 a 14:00 horas, y martes y jueves de 17:00 a 19:00 horas.

- Conselleria de Economía, Hacienda y Empleo. Dirección Territorial Alicante. C/ Churruca nº 25, CP 03003. Teléfono 012. Fax 965 126 414 Horario de atención al público de lunes a viernes de 09:00 a 14:00 horas, y martes y jueves de 17:00 a 19:00 horas.

- Agencia Valenciana del Alquiler en Alicante. C/ Teniente Robles nº 3, bajo CP 03001. Teléfono 902 230 323. Horario de atención al público de lunes a viernes de 09:00 a 14:00 horas

## ■ Direcciones web de interés

- Agencia Valenciana del Alquiler.

[www.ivvsa.gva.es/nuevo/castellano/agencia\\_alquiler/inicio.php](http://www.ivvsa.gva.es/nuevo/castellano/agencia_alquiler/inicio.php)

- Sociedad Pública del Alquiler.

[www.spaviv.es](http://www.spaviv.es)

- Conselleria de Medio ambiente, agua, urbanismo y vivienda.

[www.cth.gva.es](http://www.cth.gva.es)

- Conselleria de Economía, Hacienda y Empleo.

[www.gva.es/c\\_economia/web/html/home\\_c.htm](http://www.gva.es/c_economia/web/html/home_c.htm)