

QUIERO ALQUILAR MI VIVIENDA

¿ CUANTO DURA EL CONTRATO?

La duración inicial del contrato de arrendamiento será libremente pactada entre arrendador y arrendatario.

Si la duración pactada fuera INFERIOR A CINCO AÑOS (por ejemplo, se acordó un año) y el inquilino desea quedarse más tiempo, tendrá DERECHO A QUE EL CONTRATO SE PRORROGUE OBLIGATORIAMENTE POR PLAZOS ANUALES HASTA COMPLETAR 5 AÑOS DE PERMANENCIA.

Si el inquilino decidiese no continuar en la vivienda, está obligado a avisar al arrendador con 30 días de antelación respecto a la fecha de vencimiento del contrato.

La única excepción al derecho de prórroga del contrato es que el arrendador necesite ocupar el piso arrendado como vivienda permanente propia antes de esos 5 años, pero para ello debe hacerlo constar de forma escrita en el propio contrato de arrendamiento.

Los contratos en los cuales no conste su duración, se entienden celebrados por un año.

DERECHOS DEL ARRENDADOR

1. A resolver el contrato en caso de falta de pago de la renta o de cualquiera de las cantidades que correspondan al arrendatario.
2. A utilizar la fianza para suplir el incumplimiento por el arrendatario de alguna obligación que el contrato asume, desde el impago de la renta hasta responder de los desperfectos.
3. A cobrar puntualmente la renta.
4. A que le repongan la vivienda en su estado inicial, en caso de que sin su autorización se hayan realizado obras que modifiquen la estructura de la casa.

QUIERO ALQUILAR MI VIVIENDA

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

1. A hacer entrega de la vivienda en la fecha convenida. Desde la fecha de entrega de las llaves el arrendador no podrá entrar en la vivienda salvo permiso del inquilino o autorización judicial aunque el inquilino estuviera en ella de forma indebida.
2. A efectuar las reparaciones necesarias, sin derecho a elevar la renta, para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad que sirvan al uso convenido, con las siguientes excepciones:
 - Que el deterioro sea imputable al arrendatario.
 - Que los daños impliquen la destrucción de la vivienda por causa no imputable al arrendador.
3. A soportar los gastos que se deriven del sostenimiento del inmueble, tributos, cargas, etc., y al pago de los gastos de la comunidad de propietarios salvo que se haya realizado un pacto expreso en sentido contrario.
4. A entregar al arrendatario recibo de pago, salvo que se hubiere pactado que éste se realice mediante procedimientos que acrediten el pago.

DERECHOS DEL ARRENDATARIO O INQUILINO.

1. A realizar obras en la vivienda con el consentimiento expreso del propietario.
2. Los arrendatarios con minusvalías podrán realizar obras de acondicionamiento.
3. A la adquisición preferente de la vivienda en caso de venta. En caso de venta a un tercero, el adquirente tiene que respetar el contrato de arrendamiento.
4. A ceder la vivienda a determinados familiares directos, como el cónyuge aunque exista separación, divorcio o nulidad matrimonial.
5. Si se produce ejecución hipotecaria o sentencia judicial contra el arrendador, el arrendatario tiene derecho a permanecer hasta cinco años en el piso.
6. A ceder la vivienda a cualquier persona siempre que se cumplan unos requisitos (que en el contrato no se prohíba la cesión, que el arrendador manifieste su consentimiento y que la cesión sea gratuita).
7. A subarrendar la vivienda con el consentimiento expreso del arrendador.

QUIERO ALQUILAR MI VIVIENDA

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

1. A pagar puntualmente la renta pactada así como el recibo de todos los suministros que cuenten con aparato contador individual y las cargas y tributos que se hayan pactado.
2. Al pago de la fianza.
3. A permitir la realización de las obras necesarias para la conservación o mejora de la vivienda que no puedan demorarse hasta la terminación del contrato, aunque para ello sea privado de una parte de la vivienda en cuyo caso si la obra dura más de veinte días el arrendador tendrá que disminuir la renta en la parte proporcional.
4. Serán por cuenta del inquilino las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda.
5. A conservar la vivienda y los enseres que contenga en las mismas condiciones que se encontraban.

