



Excmo. Ayuntamiento
de
Toledo



Oficina Municipal de Información
al Consumidor.

Pza. Consistorio, nº 1. 45071.- Toledo.
Tef: 925 330 770 // Fax: 925 330 330
omic@ayto-toledo.org

ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA SEGÚN LA LEY 4/2013 DE 4 DE JUNIO, DE MEDIDAS DE FLEXIBILIZACIÓN Y FOMENTO DEL MERCADO DEL ALQUILER DE VIVIENDAS.

FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

El contrato **puede ser verbal o escrito**. Se recomienda por escrito, en cuyo caso se deberá hacer constar necesariamente:

- La identidad de los contratantes
- La identificación de la vivienda arrendada
- La duración pactada
- La renta inicial del contrato
- Y las demás cláusulas que las partes hubieran libremente acordado.

Entre éstas se recomienda hacer constar:

- Los gastos que cada una de las partes debe soportar
- Inventario de los bienes, enseres, muebles... existentes en la vivienda y el estado en que se nos entrega.

Nota: los servicios de **la agencia inmobiliaria**, deberá asumírselos aquél que los haya solicitado.

DURACIÓN DEL CONTRATO

Será la que **libremente pacten** las partes. Si no se pacta ningún plazo o éste es indeterminado, la duración es **por un año**.

PRORROGA DEL CONTRATO

Contratos de duración inferior a tres años: el **arrendatario** (inquilino) **puede obligar** al arrendador (propietario) a **prorrogar** el contrato **por plazos anuales hasta** alcanzar una duración mínima de **tres años**.

Excepción: No procederá la prórroga obligatoria, aunque no conste expresamente en el contrato, si el arrendador (propietario) comunica al arrendatario su necesidad de ocupar la vivienda alquilada antes del transcurso de tres años para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares, siempre que haya transcurrido al menos el primer año de duración.

Pasados los tres primeros años de duración del contrato, si ninguna de las partes comunica su voluntad de rescindir o prorrogarlo, se **prorrogará automáticamente por un año más**.

RESOLUCIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO POR EL ARRENDATARIO

Requisitos: Desistir en cualquier momento, siempre que hayan transcurrido al menos **seis meses** y lo comunique al arrendador con una **antelación mínima de treinta días**.

Posibilidad de que las partes **pacten indemnización** para caso de desistimiento, equivalente a una mensualidad de renta por cada año que reste por cumplir.

RENTA

Importe: el que **libremente pacten** las partes

Período de pago: dentro de los **siete primeros días** de cada mes.

Pago anticipado: es posible, pero sólo de una mensualidad.

Lugar y forma de pago: el que libremente pacten las partes. Si no se pacta nada, se hará en metálico y en la vivienda del arrendador.

Recomendación: **exigir** al arrendador (propietario) un **recibo de pago** o pagarle mediante **una transferencia bancaria** en su cuenta bancaria.

ACTUALIZACIÓN DE RENTA

Durante la vigencia del contrato sólo se podrá actualizar en la fecha en que se cumpla **cada año** de vigencia en **los términos pactados** en el contrato.

Si no hay pacto en el contrato, se aplica la variación del **I.P.C.** (Índice de Precios al Consumo) de los doce últimos meses. Ello implica que el arrendador (propietario) no pueda de forma unilateral aumentar la renta en la cantidad que quiera.

OBRAS DE MEJORA

El arrendador (propietario) puede **aumentar la renta** en casos de obras de mejora.

Limitaciones:

- 1.- No se podrá aumentar la renta por **mejoras dentro de los tres primeros años** de duración del contrato
- 2.- Tampoco podrá aumentarse **si en el contrato así se pacta.**
- 3.- El aumento **no podrá exceder del 20%** de la renta vigente al momento de su revisión.

OBRAS NECESARIAS

El arrendador (propietario) está **obligado** a realizar todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las **condiciones de habitabilidad**, sin que tenga por ello derecho a elevar la renta.

OBRAS DEL ARRENDATARIO (INQUILINO)

Requisitos: **consentimiento por escrito del arrendador (propietario)**. En caso de incumplimiento, el arrendador (propietario) podrá resolver el contrato y exigir del arrendatario (inquilino) que reponga la vivienda al estado anterior a las obras o bien, conservar las modificaciones sin que el inquilino pueda reclamar indemnización alguna.

Las pequeñas reparaciones derivadas del uso ordinario de la vivienda serán a cargo del arrendatario (inquilino). Se recomienda que se especifiquen las mismas en la medida de lo posible en el contrato o, en su caso, establecer un tope máximo por dicho concepto.

GASTOS GENERALES Y DE SERVICIOS INDIVIDUALES

Salvo pacto en contrario, **el arrendador (propietario)** está obligado a pagar:

- Los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble (gastos de comunidad, gastos de conservación del edificio, rehabilitación de fachada ...)
- Servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la vivienda arrendada o a sus accesorios.

Salvo pacto en contrario, serán de cuenta del arrendatario (inquilino):

- Los gastos por servicios con que cuente la finca arrendada que se individualicen (luz, agua, teléfono, gas ...).

FIANZA

Cantidad de dinero equivalente a **una mensualidad de renta** en el arrendamiento de vivienda, que debe obligatoriamente entregar el arrendatario (inquilino) al arrendador (propietario) en el momento de firmar el contrato.

Finalidad: garantizar al arrendador (propietario) que se le va a devolver la vivienda en las mismas condiciones en que le fue entregada al arrendatario (inquilino).

No se actualizará durante los tres primeros años del contrato. A partir de los 3 años, el propietario puede exigir al arrendatario que le incremente la fianza para que siga suponiendo una mensualidad.

El importe de la fianza debe ser restituido al arrendatario (inquilino) al final del contrato.

INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES

Cualquiera de las partes que incumpla con sus obligaciones dará **derecho a la que haya cumplido** con las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación o a pedir la resolución del contrato

EXTINCIÓN DEL ARRENDAMIENTO

Causas:

- a) Pérdida de la finca arrendada por una causa de la cual no sea responsable el arrendador (propietario)
- b) Por la declaración firme de ruina acordada por la autoridad competente.