



EDICION ESPECIAL

**15 DE MARZO, DIA MUNDIAL
DE LOS DERECHOS DE LOS CONSUMIDORES**

ACCESO A LA VIVIENDA: ARRENDAMIENTOS

Es obvio que la vivienda constituye un elemento de extraordinaria importancia en la vida de las personas, ya que incide, entre otros aspectos, en su calidad de vida, ya sea a título de propietario o de inquilino.

El acceso a la vivienda constituye el acto de mayor esfuerzo económico, y no solamente en la adquisición, también el arrendamiento de vivienda tiene una gran relevancia en la renta familiar disponible.

La expansión inmobiliaria y el incremento de la demanda de vivienda ha multiplicado las necesidades de información de los consumidores que se enfrentan a la búsqueda de un hogar

ARRENDAMIENTOS URBANOS

El régimen jurídico de los arrendamientos de fincas urbanas se encuentra en la actualidad regulado por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos.

La Ley de Arrendamientos Urbanos considera arrendamiento de vivienda aquel que recae sobre una finca habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario

Contratos anteriores a la Ley de Arrendamiento Urbanos de 1994.

1.- Contratos celebrados a partir del 9 de mayo de 1985: Los contratos que subsistan a la fecha de entrada en vi-

gor la ley de 1994 continuarán rigiéndose por las normas del RD Ley 2/1985 y por la ley de Arrendamientos Urbanos de 1964. No obstante, a partir de la entrada en vigor de la ley de 1994 la prórroga forzosa se producirá por 3 años.

2.- Contratos celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985: Estos contratos continuarán rigiéndose por la ley de Arrendamientos urbanos de 1964 salvo algunas modificaciones.

La información como derecho del consumidor: Información previa al contrato.

Una buena información relativa a los bienes y servicios respecto de los que negocian las partes, constituye la base sobre la cual se asienta una correcta contratación. Su falta o distorsión es la generadora de gran número de problemas.

> Aspectos jurídicos: titularidad de inmueble, cargas sobre la finca, estatus fiscal, cédula de habitabilidad,...

> Características del inmueble: distribución de la finca, metros cuadrados útiles, estado, orientación, servicios que ofrece, accesibilidad, servicios públicos y colectivos de la zona,...

> Aspectos contractuales: determinar de forma clara y precisa todos los aspectos del contrato: renta, cantidades asimiladas a la renta, fianza, duración,...



**DERECHOS BASICOS
DE LOS CONSUMIDORES**

- *La protección de la salud, la seguridad y el medio ambiente.*
- *El reconocimiento y protección de los legítimos intereses económicos y sociales.*
- *La indemnización y reparación efectiva de daños y perjuicios producidos en los bienes, derechos o intereses, de conformidad con la Ley vigente.*
- *La información veraz, suficiente, comprensible, inequívoca y racional sobre las operaciones y los distintos productos, bienes y servicios de naturaleza pública o privada susceptibles de uso y consumo.*
- *La educación y formación en materia de consumo.*
- *La constitución de asociaciones de consumidores y su representación y participación en el procedimiento de elaboración de las disposiciones que afecten a los consumidores.*
- *La especial protección en aquellas situaciones de inferioridad, subordinación o indefensión en que puedan encontrarse individual o colectivamente.*

CONTRATACIÓN

CONTENIDO BÁSICO DEL CONTRATO

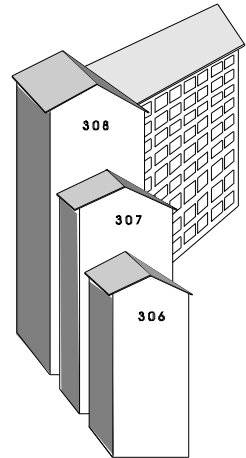
El contrato de arrendamiento se realiza, normalmente, por escrito. Puede hacerse en impresos oficiales o en cualquier otro papel. De cualquier modo, debe constar de dos ejemplares: uno para el arrendador y otro para el inquilino.

En cualquier contrato de alquiler debe constar como mínimo y obligatoriamente:

- Localización de la vivienda.
 - Identificación del arrendador y del inquilino.
 - Descripción del inmueble que se arrienda (opcional).
 - Fecha de firma del contrato.
 - Duración inicial del contrato.
 - Renta.
 - Forma de pago.
 - Firmas de los contratantes.
- Aquellas otras cláusulas adicionales que se acuerden. Normalmente estas cláusulas adicionales son:
 - El sometimiento del contrato a la ley de arrendamientos Urbanos 29/1994 de 24 de noviembre: a fianza, la revisión de renta, las obras, gastos e impuestos, el uso del inmueble,...

No es necesario que se siga forzosamente un modelo concreto, basta con que ambas partes manifiesten por escrito los acuerdos que alcancen al respecto; aún así y para facilitar esta labor, existe un “contrato-tipo” de venta en estancos con cuya adquisición se liquida el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

El contrato también puede realizarse en escritura pública celebrada ante notario y ser inscrito en el Registro de la Propiedad.



“El mercado inmobiliario se ha convertido en uno de los sectores que genera mayor número de consultas y reclamaciones de los ciudadanos”

FIANZA

Es la garantía por posibles daños que el inquilino cause en la vivienda no derivados del uso habitual o corriente.

- El inquilino está obligado a pagar una fianza equivalente a un mes de renta. El importe de la fianza se devuelve íntegro al inquilino cuando finaliza el contrato, siempre que se entregue la vivienda en perfecto estado.
- En el caso de alquiler de vivienda amueblada podrá solicitarse como fianza el importe equivalente a dos meses de renta.
- Si se producen desperfectos, se descontarán de la fianza.
- Esta no puede dedicarse al pago de mensualidades.
- Si no se ha devuelto al finalizar el alquiler, el inquilino podrá pedir el importe de la fianza más los intereses generados hasta la fecha, transcurrido un mes desde la entrega de llaves.
- La fianza podrá ser actualizada como la renta, una vez transcurridos 5 años del primer contrato.



“La fianza devengará los intereses legales si no se devuelve al finalizar el contrato, tal y como está estipulado”.

RENTA

La renta es la cantidad que el inquilino abona al arrendador por el derecho a hacer uso de la vivienda. El importe de la misma se pacta libremente por las partes ya que la ley no establece ninguna limitación..

- Salvo acuerdo, el pago de la renta será mensual y habrá de efectuarse en los 7 primeros días de cada mes.
- En ningún caso el arrendador podrá exigir el pago anticipado de más de una mensualidad de renta.
- Lugar y forma de pago: Será cómo y dónde se pacte; si no se ha especificado nada, en metálico y en la vivienda arrendada.
- El arrendador está obligado a entregar justificante de pago, a no ser que quede acreditado por otros medio (recibo bancario) Las cantidades aparecerán separadas (renta, cantidades asimiladas a la renta...)

- **Actualización de la renta:** Durante los primeros 5 años se incrementará o disminuirá de conformidad a la variación del IPC.. La actualización de la renta se realiza transcurrido el primer año de vigencia del contrato.
- A partir del sexto año de duración la actualización de la renta se regirá por lo estipulado al respecto por las partes y, en su defecto, por el IPC.
- La renta regularizada será exigible un mes después de haber sido comunicada al inquilino.
- **Elevación de la renta por mejoras:** La realización por el arrendador de obras de mejora, transcurridos cinco años de duración del contrato le dará derecho, salvo pacto en contrario, a elevar la renta anual, sin que pueda exceder el aumento el 20% de la renta vigente en ese momento.



“El propietario podrá elevar la renta si realiza mejoras en la vivienda y han transcurrido cinco años de duración del contrato”

DURACION DEL CONTRATO

La Ley de Arrendamientos Urbanos da libertad a las partes para pactar el tiempo que deseen que dure el contrato, no obstante, se establece la prórroga obligatoria del contrato por plazos anuales hasta los cinco años, siempre que el arrendatario no manifiesta al arrendador, con treinta días de antelación a la fecha de terminación del contrato o de cada uno de las prórrogas, que no desea renovarlo. Esta comunicación deberá hacerse de forma fehaciente.

Transcurridos los cinco primeros años, si ninguna de las partes manifiesta su deseo de no revocarlo con un mes de antelación, éste continuará vigente por tres años mas, pudiendo el inquilino manifestar su deseo de no renovar el contrato con un mes de antelación a la finalización de cada anualidad.

GASTOS

GASTOS GENERALES

Son los que se derivan del uso normal del inmueble, por ejemplo, comunidad de propietarios, tributos, ascensores, garajes, piscinas, servicios de vigilancia ...

Los paga el propietario, aunque las partes podrán pactar que los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la vivienda arrendada o a sus

accesorios, sean a cargo del arrendatario (salvo en aquellos contratos anteriores al 9 de mayo de 1985, que corresponden al inquilino)

GASTOS INDIVIDUALES

Son los propios del inquilino, los gastos de consumo de agua, luz, gas, teléfono,... y por tanto serán asumidos por este, salvo pacto en contrario. Se les denomina *cantidades asimiladas a la renta*.



REGIMEN DE OBRAS

OBRAS DE CONSERVACIÓN



“Las obras de conservación no deben implicar una subida de la renta, y deben ser sufragadas por el arrendador”

El propietario está obligado a realizar **las obras necesarias para garantizar las condiciones de habitabilidad** siempre sin subir la renta, excepto si el deterioro es producido por el inquilino, o la vivienda haya quedado destruida por causas de las que no sea responsable el propietario (incendio, inundación, terremoto, etc...) y que dan lugar a la extinción del contrato

Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste derivado del uso ordinario de la vivienda deberá abonarlas el inquilino.

Si la realización de las obras de conservación del inmueble no puede retrasarse hasta que concluya el contrato de arrendamiento, el arrendatario tendrá que tolerarlas.

En el supuesto anterior, el inquilino tendrá derecho a que la renta se disminuya proporcionalmente a la parte de la vivienda que no pueda utilizar por culpa de dichas obras.

El inquilino debe comunicar lo más rápidamente posible la necesidad de obras de conservación.

Si hacen falta obras urgentes y el propietario demora el inicio de las mismas, podrá realizarlas el inquilino para evitar daños graves e inmediatos, siempre que preavise al propietario. En estos casos tendrá derecho a que se le restituya el importe.

Si las obras están ordenadas por la autoridad competente, y la vivienda se hace inhabitable, el inquilino puede pedir suspender o extinguir el alquiler sin derecho a indemnización.

Esta suspensión del contrato supone, hasta el fin de obras, paralización del plazo del contrato y suspensión de la obligación del pago de la renta.

OBRAS DE MEJORA

Son aquellas que afectan a la higiene, salubridad, comodidad y bienestar del inmueble y de sus ocupante.

El inquilino estará obligado a soportar la realización de obras de mejora que no puedan esperar hasta el fin del contrato.

El propietario debe notificar al inquilino por escrito con 3 meses de antelación la naturaleza de las obras, su inicio, fin y coste previsible.

Durante el plazo de un mes desde dicha notificación, el arrendatario podrá desistir del contrato, salvo que las obras no afecten a la vivienda.

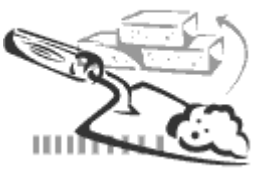
El inquilino que soporte las obras tendrá derecho a una reducción de la renta, igual que en el caso de las obras de conservación.

El inquilino no podrá realizar, sin el consentimiento del arrendador, expresado por escrito, obras que modifiquen la configuración de la vivienda o de los accesorios, o provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad de la misma.

Sin perjuicio de la facultad de resolver el contrato, el arrendador que no haya autorizado la realización de las obras podrá exigir, al concluir el contrato, que el arrendatario reponga las cosas al estado anterior o conservar la modificación efectuada, sin que el inquilino pueda reclamar indemnización alguna

Si las obras han provocado una disminución de la estabilidad de la edificación o de la seguridad de la vivienda o sus accesorios, el arrendador podrá exigir de inmediato del inquilino la reposición de las cosas al estado anterior.

El arrendatario, previa notificación escrita, podrá realizar en la vivienda las obras que sean necesarias para adecuar ésta a su condición de minusválido o a la de su familia.



“Las obras para adaptar la accesibilidad de la vivienda a personas con minusvalías deben ser informadas con antelación al arrendador.

Los gastos irán a cargo del inquilino y una vez finalizado el arriendo deberá reponer la vivienda a su estado anterior si así lo exige el propietario”.

DERECHOS Y OBLIGACIONES

DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE

Si el propietario de una vivienda alquilada desea venderla, está obligado legalmente a ofrecérsela en venta, en primer lugar, al inquilino: **derecho de adquisición preferente o de tanteo**. Éste último dispondrá de un plazo de 30 días para optar a la compra.

Si el propietario no hiciese el ofrecimiento de la vivienda al inquilino y la vendiese por su cuenta o, habiéndolo comunicado, vendiese el inmueble a un precio inferior al establecido o incumpliese cualquiera de los requisitos, el inquilino podrá impugnar la venta y adquirir la vivienda en las mismas condiciones en las que el propietario la transmitió al tercero: **derecho de retracto** y podrá ejercitarse en un plazo de 30 días desde que se le notifique la venta.

Podrá pactarse la renuncia por parte del inquilino a los derechos de tanteo y retracto en aquellos contratos de arrendamiento que se hayan celebrado por una duración superior a 5 años.

CESION DEL CONTRATO Y SUBARRIENDO

Cesión del contrato es la transmisión que realiza el propietario de los derechos y deberes que comporta su contrato de arrendamiento a una tercera persona.

Subarriendo es el arrendamiento que realiza el inquilino de una parte de la vivienda de la que disfruta y que a su vez ha alquilado al propietario.

El inquilino solo puede subarrendar una parte de la vivienda y tan sólo por el tiempo que dure su propio contrato de alquiler, sin que el importe pueda superar el de la renta del inquilino.

En ambos casos, cesión y subarriendo, es necesario que el propietario preste su consentimiento por escrito.

SUBROGACIÓN

Subrogación es la sustitución de una persona por otra en el contrato de arrendamiento, de modo que el que se subroga adquiere todos los derechos y deberes que posea su anterior titular.

Las subrogaciones pueden darse tanto en la persona del propietario o arrendador como en la del inquilino.

DESESTIMIENTO

Es un derecho que la ley concede al arrendatario cuando en el contrato de arrendamiento se ha pactado una duración superior a los cinco años.

Para poder desistir, el contrato debe haber durado como mínimo cinco años y se comunicará al arrendador con una antelación de dos meses y de forma fehaciente.

La ley permite a las partes pactar la obligación para el arrendatario de abonar al arrendador un mes de renta por cada año que quede por cumplir de los se hayan pactado en el contrato.

EXTINCIÓN DEL CONTRATO

La primera causa de extinción del contrato es el transcurso del tiempo por el que se celebró. Debe destacarse al respecto que, aunque las partes pueden acordar libremente su duración, si se pactó por un tiempo inferior a cinco años, el inquilino tiene derecho a continuar en la vivienda hasta agotar este término, si lo desea, sin que el propietario pueda oponerse.

Tanto el propietario como el inquilino pueden solicitar la resolución del contrato de arrendamiento en aquellos casos en los que incumplan sus respectivas obligaciones:

El propietario podrá resolver el contrato si el inquilino:

- No paga la renta o la fianza.
- Subarriendo o cede a un tercero la vivienda sin consentimiento.
- Causa daños intencionadamente o realiza obras sin permiso.
- Realiza actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
- Cuando la vivienda deje de ser primera vivienda del inquilino.

El inquilino puede resolver el contrato si el propietario:

- No realiza las reparaciones necesarias para conservar la vivienda.
- Perturba al inquilino en la utilización del inmueble.
- En los casos en los que se pierda la finca por alguna causa de la que no sea responsable el arrendador (terremoto) y por la declaración de ruina realizada por la administración competente.

RENDA BASICA DE EMANCIPACION

Real Decreto 1472/2007, de 2 de noviembre, regula la renta básica de emancipación de los jóvenes.

OBJETO

La renta básica de emancipación tiene como objeto facilitar la emancipación de los jóvenes a través de un conjunto de ayudas directas destinadas al apoyo económico para el pago del alquiler de la vivienda que constituye su domicilio habitual y permanente.

REQUISITOS

- Tener entre 22 y 30 años (la prestación se interrumpe al cumplir los 30 años)
- Disponer de una fuente regular de ingresos que no superen los 22.000 euros brutos anuales. Esto incluye a los trabajadores por cuenta propia o ajena, a los becarios de investigación, y a los perceptores de prestación de desempleo o de una pensión por incapacidad.
- Acreditar una vida laboral de al menos 6 meses de antigüedad, inmediatamente anterior al momento de la solicitud, o una duración prevista de la fuente de ingresos de al menos 6 meses contados desde el día de su solicitud.
- Ser titular del contrato de alquiler (no se aceptarán los contratos de alquiler entre familiares de primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad).
- No tener vivienda en propiedad (salvo que no disponga del uso ni del disfrute de la misma o su valor catastral no exceda del 60% del precio máximo de una vivienda protegida de precio general) .
- Los extranjeros no comunitarios deben contar con la residencia legal permanente en España.

DURACION Y CUANTIA DE LA AYUDA

> 210 euros mensuales para el pago del alquiler de su vivienda habitual durante un máximo de cuatro, años sean o no consecutivos. En el caso de que haya más de un firmante del contrato de alquiler, las cuantías de las ayudas a cada uno de los que tengan derecho a las mismas, serán el resultado de dividir las cantidades de la ayuda por el número total de titulares.

> 600 euros de préstamo sin interés, reintegrable cuando se extinga la fianza del último contrato de arrendamiento.

> Si se necesita aval, 120 euros para los gastos de su tramitación.

> El préstamo y el aval sólo podrán ser percibidos una única vez.

DONDE SE DEBE PRESENTAR LA SOLICITUD

Las solicitudes de la ayuda, junto con la documentación necesaria, se tramitan y resuelven en la Dirección Provincial de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes:

En Huesca: Plaza Cervantes, 1

En Teruel: CL San Francisco ,1

En Zaragoza: Plaza San Pedro Nolasco, 7

Además, si lo desea puede llamar al teléfono 900122132 para solicitar una cita previa o recibir información, también en la página web www.viviendaragon.org.

OFICINAS DE VENTANILLA ÚNICA DE VIVIENDA

C/ Carlos Marx, 2-4 50015 ZARAGOZA

C/ San Pablo, 61 50003 ZARAGOZA



¿Existen más requisitos imprescindibles para percibir la renta básica de emancipación?

SI, la domiciliación bancaria de esta ayuda en alguna de las entidades de crédito colaboradoras del Ministerio de Vivienda (ver listado en página web www.viviendaragon.org), la domiciliación bancaria del pago del alquiler, estar al corriente de pago periódico del alquiler de la vivienda objeto del contrato de arrendamiento, estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.

AYUDAS FINANCIERAS A LOS INQUILINOS

Podrán recibir una ayuda, cuya **cuantía máxima anual no excederá del 40%** de la renta anual a satisfacer, ni de un **máximo absoluto de 2.880 €**, aquellos inquilinos que, formalizando el contrato de arrendamiento con fecha posterior a la entrada en vigor del Plan Aragonés de la Vivienda, cumplan las siguientes **CONDICIONES**:

- **INGRESOS FAMILIARES:** que no excedan de **2,5 veces el I.P.R.E.M.**
- **RENTA ANUAL A PAGAR POR LOS INQUILINOS:** entre **2% y el 9%** del precio máximo de la VPA de precio general en el mismo municipio. Los ingresos familiares anuales se referirán a los de todos los ocupantes de la vivienda con independencia de que exista entre los mismos relación de parentesco.
- **TENER NECESIDAD DE VIVIENDA.**
- Destinar la vivienda alquilada a **RESIDENCIA HABITUAL Y PERMANENTE.** No se considerará en ningún caso que están destinadas a residencia habitual, las viviendas arrendadas por plazo inferior a 1 año, las que sean objeto de arrendamiento de temporada ni, en general, las no sujetas a lo establecido en la normativa de arrendamientos urbanos.
- La **SUPERFICIE MÁXIMA COMPUTABLE** para las viviendas será de 90 m² de superficie útil y para el garaje y trastero, 25 y 8 m² de superficie útil, respectivamente, aún cuando las superficies reales respectivas sean superiores.

- **DURACIÓN DE LA SUBVENCIÓN:** La duración máxima de esta subvención será de **12 meses** prorrogables por otros 12, prórroga que estará condicionada a que se mantengan las circunstancias que dieron lugar al reconocimiento inicial del derecho a la ayuda. No se podrá obtener nuevamente estas subvenciones hasta transcurridos al menos 5 años desde la fecha de su reconocimiento.

PLAZO MÁXIMO PARA SOLICITAR LA AYUDA: 2 meses contados desde la fecha del contrato de arrendamiento.

DOCUMENTACIÓN QUE DEBE ACOMPAÑAR LA SOLICITUD:

- La que acredite la personalidad del solicitante y, en su caso, la representación que ostente.
- Declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y/o documentación acreditativa de los ingresos familiares.
- Contrato de arrendamiento de la vivienda.

(Decreto 225/2005, de 2 de noviembre, del Gobierno de Aragón regulador del plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2005-2009.)



PREGUNTAS FRECUENTES

¿Puede el propietario de una vivienda en alquiler excluir la prórroga?

El propietario podrá impedir la prórroga haciendo constar en el contrato de arrendamiento, al tiempo de celebrarse, que necesitará ocupar la vivienda para sí de forma permanente antes del transcurso de cinco años. Si el propietario no ocupa la vivienda después de transcurrir 3 meses desde la extinción del contrato, el inquilino puede elegir entre volver a ocupar la vivienda por un nuevo periodo de cinco años y recibir una indemnización por los daños que la haya causado el desalojo o bien recibir del propietario una indemnización equivalente al importe de la renta correspondiente a los años de contrato que falten para completar los cinco.

¿Qué son las VPA de alquiler?

Son viviendas protegidas de Aragón de renta básica (VPA RB) o de renta tasada (VPA RT) las viviendas destinadas a arrendamiento protegido por rentas máximas, con las características y condiciones establecidas en la Normativa de aplicación. El precio de renta básica, se establece en el 3,5% del precio máximo de la VPA de precio general en el mismo municipio, cuando el préstamo cualificado sea a 25 años, y el 5,5%, cuando el préstamo sea a 10 años. El precio de renta tasada, se establece en el 3,5% del precio máximo de la VPA de precio tasado en el mismo municipio, cuando el préstamo cualificado sea a 25 años, y el 5,5%, cuando el préstamo sea a 10 años.

Se ha cumplido un año de vigencia de mi contrato de arrendamiento y el propietario quiere subirme el la renta en casi un tercio del precio estipulado ¿es correcto?

Durante los cinco primeros años la renta sólo podrá ser actualizada en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, aplicando a la renta anterior la variación porcentual del IPC. A partir del sexto año de duración, la actualización de la renta se regirá por lo estipulado por las partes..

**SEDE GRAUS**

Plaza Compañía, 1
22430 - GRAUS (HUESCA)
Teléfono: 974 540 385
Fax: 974 540 724
omicgraus@cribaborza.org

SEDE CASTEJON DE SOS

Avenida el Ral, 39
22466 - CASTEJON DE SOS (HUESCA)
Teléfono y fax: 974 553 536
omiccastejon@cribaborza.org

SEDE GRAUS

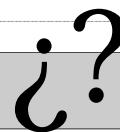
Plaza Compañía, 1
22430 - GRAUS (HUESCA)
Teléfono: 974 540 385
Fax: 974 540 724
omicgraus@cribaborza.org

CASO ATENDIDO EN LA OCIC

En un contrato de temporada (11 meses) el arrendador pretende cobrarle al inquilino una cantidad superior a la estipulada y firmada sin motivo aparente, además este mes no les ha pasado al cobro el recibo y temen que sea una estrategia para echarles. ¿Es esto legal? ¿Qué recomendaciones podemos dar para que tengan los menos problemas posibles?

No hay motivo alguno para subida del precio de renta, está estipulado el plazo de duración y en el contrato no hay ninguna cláusula que trate sobre el tema de la revalorización. Dado que el plazo es inferior a un año tampoco procedería aplicar revalorización por el IPC.

Respecto a que este mes no les ha pasado el recibo al cobro, lo que debería de hacer el arrendatario es acudir al Juzgado de Primera Instancia que corresponda en función del domicilio y hacer una consignación judicial de rentas, se le dará traslado al arrendador, y si lo rechaza tendrá que alegar algún motivo, por lo que el Juez dictará el auto correspondiente, es decir, si se acepta o no la consignación de rentas.. El expediente de consignación judicial de rentas, al tratarse de un acto de jurisdicción voluntaria, no precisa de la intervención de abogado y procurador, por lo que es gratuito.

PREGUNTAS FRECUENTES**¿Cuándo no existe derecho de adquisición preferente en el alquiler de la vivienda?**

No existe este derecho cuando el propietario vende la finca arrendada juntamente con el resto de las viviendas y locales de su propiedad que formen parte del mismo edificio. Tampoco existe cuando se vendan por distintos propietarios a un mismo comprador la totalidad de las viviendas y locales de un edificio. Cabe también la posibilidad de que el inquilino renuncie expresamente en el contrato al derecho de adquisición preferente, pero únicamente se trata de arrendamientos por plazo superior a 5 años.

¿Qué ocurre si la comunidad de propietarios se queja al propietario de la vivienda de que el inquilino realiza actividades molestas o insalubres en la vivienda?

Deberá comunicar al inquilino las quejas de la comunidad y procurar que no vuelva a suceder. De lo contrario podrá acogerse la Ley, ya que la realización en la vivienda de actividades molestas, insalubre, nocivas, peligrosas o ilícitas es causa de resolución del contrato de arrendamiento.

¿Qué ocurre si fallece el inquilino de una vivienda alquilada?

En este caso, podrán subrogarse a este contrato las siguientes personas: el cónyuge que conviviera con él; las personas que hubieran vivido con el con una relación afectiva, independientemente de su orientación sexual, durante los dos años precedentes a su fallecimiento; los descendientes sujetos a su patria potestad o tutela o los que hubiesen convivido con él los dos años anteriores de su muerte.

El alquiler se extinguirá si el propietario de la vivienda no recibe comunicación por escrito del fallecimiento en un plazo de tres meses.

¿Qué es el desahucio en una vivienda de alquiler?

Es un procedimiento judicial cuyo objeto es expulsar al inquilino de la vivienda por falta de pago, para que el propietario pueda volver a disponer de su uso. Se tramita mediante un procedimiento breve, en el que hay que demostrar que existe un contrato de arrendamiento y que no se está pagando la renta acordada según lo pactado.