

Prôvivienda  
Con las personas,  
por la vivienda



**GUÍA PRÁCTICA**  
para **inquilinas**  
sobre **arrendamientos**  
**urbanos**



## P.04 Glosario

## P.06 ¿Qué cosas debemos saber cómo arrendatarias?

- P.06 ¿Qué legislación regula los arrendamientos urbanos?
- P.07 ¿Qué legislación aplica a mi contrato?
- P.08 ¿Cuál es el contenido de un contrato de arrendamiento?
- P.08 ¿Hasta dónde llega la libertad de la arrendadora para elegir a quién alquila la vivienda?

## P.09 ¿Qué tipos de contratos existen?

- P.09 Contratos uso vivienda habitual
- P.12 Contratos de temporada
- P.13 Contrato de habitación
- P.13 Subarriendo
- P.13 Cesión
- P.14 ¿Qué ocurre con el contrato de alquiler si mi pareja se va de la vivienda?

## P.15 ¿Cuáles son los derechos y deberes derivados del contrato de arrendamiento de vivienda?

- P.15 ¿Cuáles son los derechos y deberes que deben cumplir las arrendatarias?
- P.15 ¿Qué obligaciones tiene la arrendataria?
- P.15 ¿Qué obras le corresponden a la arrendataria?
- P.16 ¿Qué derechos tiene la arrendataria?

- P.16** ¿Cuáles son los derechos y deberes que deben cumplir las arrendadoras?
- P.16** ¿Cuáles son las obligaciones de la arrendadora?
- P.16** ¿Qué obras debe de realizar la arrendadora?
- P.17** ¿Qué derechos tiene la arrendadora?
- P.17** ¿Cuándo puede rescindirse el contrato de arrendamiento?
- P.18** ¿Qué hacer si tu casera dice que necesita la casa para uso propio o para un familiar?
- P.19** ¿Qué pasa si la arrendadora pierde o vende la vivienda?

## **P.20** ¿Quién debe asumir el pago de los honorarios de agencia?

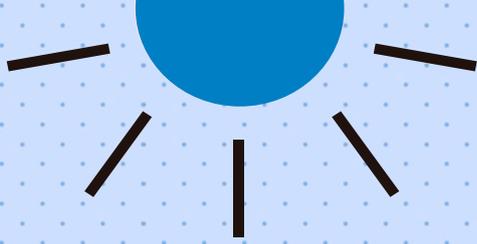
## **P.20** ¿Qué es la renta y cuándo puede actualizarse?

- P.22** ¿Tu arrendadora te ha solicitado la actualización de la renta?

## **P.23** Fianza y garantía adicional

- P.23** ¿Qué es y para qué sirve la fianza?
- P.24** ¿Quién debe realizar el depósito de fianza?
- P.24** ¿Qué puedo hacer si mi casera no me devuelve la fianza?
- P.25** ¿Qué es una garantía adicional?





# Glosario

**Arrendamiento:** es la relación jurídica que se establece cuando el propietario de una vivienda cede el uso temporalmente a una persona a cambio del pago de un precio, que llamamos renta, y que coloquialmente llamamos "alquiler".

**Arrendataria:** es la persona que tiene derecho a usar una vivienda a cambio del pago de una renta para vivir en ella, lo que comúnmente conocemos como "inquilina".

**Arrendadora:** es la persona que cede el uso de una vivienda de su propiedad y recibe una renta a cambio, lo que coloquialmente llamamos "casera".

**Persona física (PF):** es un individuo humano sujeto a derechos y obligaciones que la Ley recoge. También se denomina persona natural.

**Persona jurídica (PJ):** es un ente jurídico con derechos y obligaciones, pero que no es una persona física. Por ejemplo: las corporaciones, asociaciones, sociedades, fundaciones, empresas, fondos de inversión, etc.

**Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU):** es la ley que regula los contratos de alquiler.



**Código Civil:** es la normativa marco que regula las relaciones jurídico-privadas en torno a diversos temas como la propiedad, los contratos, la familia y las herencias.

**Las partes:** se refiere a las personas o entidades que participan en un contrato o acuerdo.

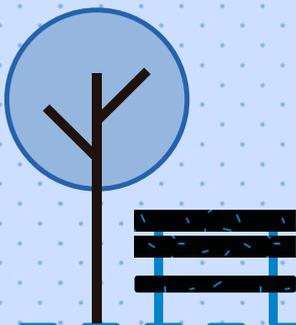
**Clausula:** es una disposición o condición específica dentro aderechos y obligaciones.

**Jurisprudencia:** son las resoluciones y sentencias de los tribunales que sirven como guía para resolver casos similares en el futuro.

**Desistimiento:** es la acción de renunciar o retirarse de un derecho o acción legal que se había iniciado.

**Rescindir:** significa anular o cancelar un contrato de manera que deja de tener validez.

**Fraude de Ley:** es cuando alguien utiliza la ley de manera engañosa para evitar cumplir con una obligación o para obtener un beneficio indebido.





# ¿Qué cosas debemos

## saber como arrendatarias?

Cuando una persona se enfrenta a la firma de un contrato de alquiler, es necesario que como parte del contrato de arrendamiento conozca los derechos y obligaciones que se desprenden de ese acto, para que exista mayor igualdad de condiciones entre las partes firmantes del contrato.

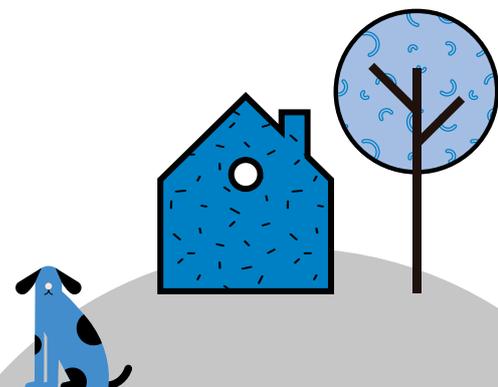
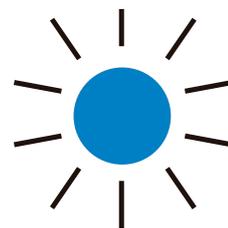
### ¿Qué legislación regula los arrendamientos urbanos?

La Ley que regula los contratos de arrendamiento de vivienda entre arrendadoras y arrendatarias es la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, -en adelante, LAU-.

Esta Ley se aplica al arrendamiento de los siguientes inmuebles:

- Inmuebles rústicos
- Inmuebles urbanos: aquellos que se encuentran en zonas cuyo suelo está catalogado como urbano. En este tipo de inmuebles se subdividen en dos grupos:
  - Uso destinado a vivienda habitual
  - Uso distinto a vivienda

Se aplicará también a los arrendamientos de vivienda de manera subsidiaria lo establecido en el Código Civil. Esto quiere decir que, aunque los acuerdos, cláusulas y condiciones del contrato se regirán principalmente por la LAU, lo que no se estipule en esta, supletoriamente se atenderá al Código Civil.



## ¿Qué legislación aplica a mi contrato?

La legislación que aplica al contrato de alquiler es aquella legislación que está vigente en el momento que se produce la firma de contrato, de este modo es necesario conocer las diferentes modificaciones que se producen en la Ley, para saber cuál es la aplicable a nuestros contratos:

Fecha firma contrato	LAU aplicable
1 de enero de 1995 y hasta el 4 de junio de 2013	<b>Ley 29/1994 en su redacción original</b>
6 de junio de 2013 y hasta el 18 de diciembre de 2018	<b>Ley 29/1994, modificada por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas.</b>
9 de diciembre de 2018 y hasta el 23 de enero de 2019	<b>Ley 29/1994, modificada por el Real Decreto Ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.</b>
24 de enero de 2019 y hasta el 5 de marzo de 2019	<b>Ley 29/1994, modificada por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas.</b>
6 de marzo de 2019	<b>Ley 29/1994, modificada por el Real Decreto Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.</b>

Los contratos conocidos como “renta antigua” son aquellos firmados previos al 9 de mayo de 1985 y se rigen por el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964.

Aquellos contratos firmados entre el 9 de mayo de 1985 y el 31 de diciembre de 1994, se rigen por el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, pero modificado por el Real Decreto Ley 2/1985, de 30 de abril, sobre medidas de política económica (9 de mayo de 1985): modifica el régimen de su duración, que será según lo pactado.

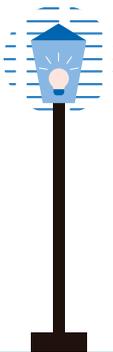
**Se debe tener en cuenta las disposiciones transitorias de la actual LAU que modifican determinados aspectos de las normativas anteriores.**

## ¿Cuál es el contenido de un contrato de arrendamiento?

El contenido será el que libremente pacten las partes, pero la LAU se encarga de regular el contenido esencial de los contratos de arrendamiento. Las cláusulas que se acuerden entre las partes –casera e inquilina- no pueden ser más perjudiciales que lo que se establece en la LAU. Es decir, **es posible incluir cláusulas que beneficien a la inquilina más allá de los mínimos que establece la ley, pero nunca podrán acordarse condiciones menos favorables, y en caso de firmarse estas serán consideradas por no puestas.**

→ El artículo 6 de la LAU así lo establece:

- Son nulas, y se tendrán por no puestas, las estipulaciones que modifiquen en perjuicio del arrendatario o subarrendatario las normas del presente Título, salvo los casos en que la propia norma expresamente lo autorice.



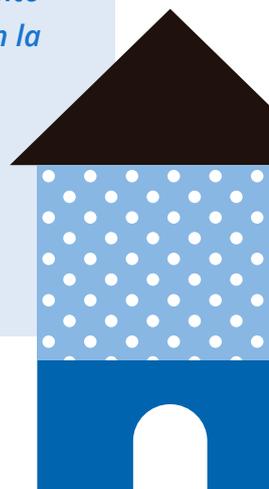
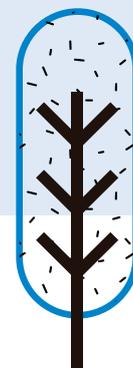
## ¿Hasta dónde llega la libertad de la arrendadora para elegir a quién alquila la vivienda?

La parte arrendadora tiene libertad para elegir a quien arrienda o no la vivienda, pero en ningún caso se podrán utilizar motivos discriminatorios para negar el arrendamiento a una persona. Es por ello, que la arrendadora no puede negarse a alquilar una vivienda por motivos de discriminación racial o xenófoba, o, por ejemplo, por convivir con la arrendataria menores de edad, así como cualquier otra causa de discriminación.

Así lo recoge la Ley de Igualdad de Trato y No Discriminación, en su artículo 20.2 establece que queda prohibido:

*“A. Rehusar una oferta de compra o arrendamiento, o rehusar el inicio de las negociaciones o de cualquier otra manera de impedir o denegar la compra o arrendamiento de una vivienda, por razón de alguna de las causas de discriminación previstas en la presente ley, cuando se hubiere realizado una oferta pública de venta o arrendamiento.*

*B. Discriminar a una persona en cuanto a los términos o condiciones de la venta o arrendamiento de una vivienda con fundamento en las referidas causas”*



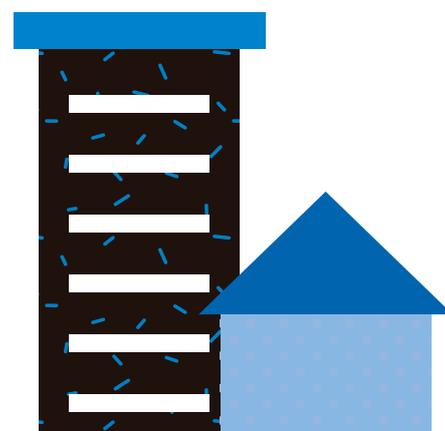
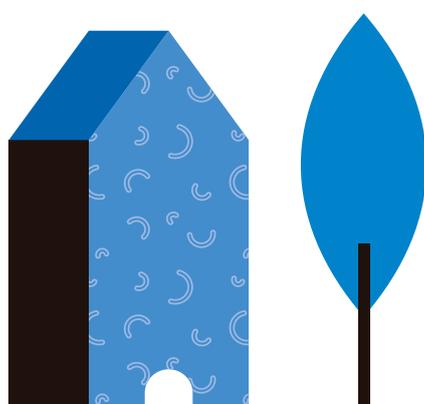
# ¿Qué tipos de **contratos existen?**



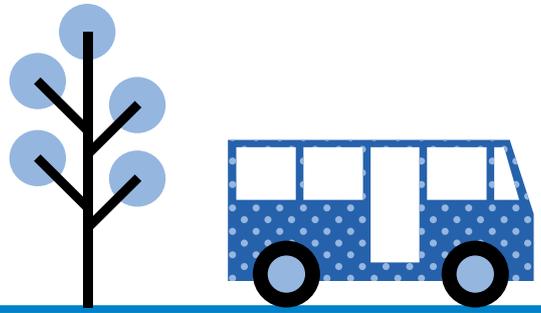
## Contratos uso vivienda habitual

Estos contratos son los que tienen como destino satisfacer la necesidad permanente de vivienda de la arrendataria. Estos contratos tienen la siguiente duración según la fecha en la que se firma el contrato:

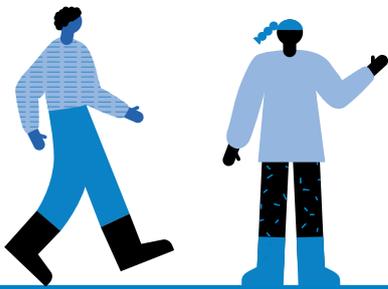
Fecha de firma de contrato	Duración
Antes del 6 de junio de 2013	5 años + 3 de prórroga
Entre 7 junio 2013 y 18 diciembre 2018	3 años + 1 prórroga
Entre 19 diciembre 2018 y 23 enero 2019	5 años + 3 prórroga (PF) y 7 años +3 prórroga (PJ)
Entre 24 enero 2019 y 5 de marzo de 2019	3 años + 1 prórroga
A partir de 6 de marzo de 2019	5 años + 3 prórroga (PF) y 7 años +3 prórroga (PJ)***



## ¿Cuántos tipos de prórrogas existen?



**Prórroga obligatoria:** la duración mínima del contrato, 5 o 7 años en los contratos firmados a partir del 6 de marzo 2019.



**Prórroga tácita:** cuando finaliza la duración mínima y ninguna de las partes manifiesta la voluntad de finalizar el contrato y se prorroga por 3 años más en el caso de los contratos firmados a partir del 6 de marzo de 2019.

**Prórroga extraordinaria:** una vez finalizadas las anteriores, la inquilina puede solicitar una prórroga extraordinaria.

\*\*\*La Ley de Vivienda modifica los artículos 10.2 y 10.3 de la LAU que establecen lo siguiente:

- **Art. 10.2 LAU:** establece la prórroga de un año cuando se cumple lo siguiente:
  - Que la arrendataria se encuentra en situación de vulnerabilidad acreditable
  - La arrendadora sea una gran tenedora
- **Art. 10.3 LAU** contempla la prórroga anual, extensible hasta 3 años si lo desea la arrendataria, y **obligatoria** para la arrendadora, siempre y cuando la vivienda se encuentre en una zona de mercado tensionado. Las zonas de mercado tensionado las reconocen las Comunidades Autónomas y este criterio, de momento, solo se aplica en Cataluña.

**Tácita reconducción:** cuando finalizan todas estas prorrogas y termina el contrato de arrendamiento inicial sin que haya manifestación de desistimiento por ninguna de las partes, surge una nueva relación entre la arrendadora y la arrendataria que se denomina tácita reconducción.



Esto implica que todas las cláusulas del contrato se mantienen, excepto la duración del mismo que ya no se rige por lo establecido en la LAU, si no que se aplica el Código Civil.

Por tanto, habrá tácita reconducción cuando la inquilina permanezca en la vivienda durante los siguientes 15 días a la terminación del contrato de arrendamiento inicial, siempre y cuando durante ese plazo la arrendadora no le manifieste que desea que le devuelva la vivienda.

**EJEMPLO:** *María le alquila una vivienda a Carmen y firman el contrato el 1 de julio de 2018, el contrato y sus prorrogas finalizan el 1 de julio de 2022. En fecha 20 de julio de 2022, María aún no le ha notificado a Carmen que le devuelva la vivienda, por lo que el contrato ha entrado en tácita reconducción y Carmen puede continuar en la vivienda con el pago de la renta como venía haciendo hasta la actualidad. Si María deja de estar de acuerdo con que el contrato de arrendamiento siga vigente, podrá avisar a Carmen hasta 15 días después de la fecha de renovación tácita del contrato.*



## ¿Existe preaviso para la finalización del contrato?



El plazo de preaviso será de, al menos, 30 días de antelación a la fecha de finalización; excepto para los contratos firmados a partir del día **6 de marzo de 2019**, en los que el plazo de preaviso será de, al menos, **2 meses si lo hace la parte arrendataria o de 4 meses si quién preavisa es la arrendadora.**

### Contratos de temporada

El artículo segundo de la LAU establece que *“Se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario”*. Esto implica que el arrendamiento de temporada no puede realizarse para aquellos arrendamientos cuyo destino primordial es constituir la vivienda habitual de la inquilina.

El arrendamiento de temporada no encaja dentro de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda porque la normativa hace referencia a la “vivienda habitual”.

Es por ello, que la jurisprudencia ya ha expresado que aquellos contratos de temporada cuya finalidad sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda, estarán considerados como contratos de temporada en fraude de ley. Los contratos de temporada deben de justificar su temporalidad, no pueden emplearse este tipo de contratos para esquivar la LAU o la Ley de Vivienda.



**UN EJEMPLO** de este tipo de contrato es el que se establece para un periodo vacacional: alquiler de un apartamento para los meses de julio y agosto en Alicante para pasar las vacaciones de verano. También puede estipularse para un periodo de tiempo indeterminado pero ligado a una causa concreta como puede ser el cuidado de un familiar, desempeño de un trabajo en otra ciudad, etc. y que la duración esté relacionada con el tiempo que dure ese cuidado.

## Contratos de habitación



Los contratos de arrendamiento de habitaciones han proliferado en los últimos años, uno de los principales problemas que tienen estos arrendamientos es que no existe una regulación específica, lo que puede generar una inseguridad jurídica para las partes. La consecuencia de que no tengan una regulación específica es que en la mayoría de los casos están sometidos al Código Civil e impera la libertad de pactos entre las partes.

El desconocimiento de los derechos y obligaciones que surgen de esos pactos, que no siempre tienen margen de negociación, puede generar desequilibrios entre las partes disminuyendo derechos para las arrendatarias y causando una mayor inseguridad para las partes, provocando malentendidos, desembolsos de cantidades mayores de los estipulados, falta de comprensión de los contratos y problemas que generan malestar entre las partes del contrato.

Por ejemplo, uno de los problemas en este tipo de acuerdos es la falta de garantías en la duración de los contratos, pues puede estipularse cualquier tipo de duración, lo que deriva en una mayor temporalidad y falta de seguridad en la tenencia. Otra de las problemáticas derivadas de la temporalidad, más allá de la incertidumbre de no tener un lugar estable donde residir, son las subidas que se pueden producir en el precio de la renta.

## Subarriendo

El subarriendo se puede pactar y es legal siempre que sea parcial y previo consentimiento por escrito de la arrendadora. La finalidad del subarriendo debe tener como destino el arriendo para vivienda habitual y se regirá por lo dispuesto en la LAU para el arrendamiento, si no se da esta condición, se regirá por lo pactado entre las partes.

El derecho de la subarrendataria se extingue cuando lo haga el de la arrendataria que subarrienda.

Existe una limitación en el precio del subarriendo y es que no puede exceder bajo ningún concepto del que corresponda al arrendamiento.



## Cesión

La cesión del contrato de arrendamiento implica la celebración de un contrato en virtud del cual la inquilina cede a otra persona el conjunto de derechos y obligaciones que le corresponden como inquilina, quedando así subrogada dicha persona en la posición que aquella tenía frente a la arrendadora.

Es necesario que la arrendadora consienta por escrito la cesión para que esta sea válida o bien que dentro del contrato de arrendamiento se haya establecido que el contrato puede cederse.

## ¿Qué ocurre con el contrato de alquiler si mi pareja se va de la vivienda?

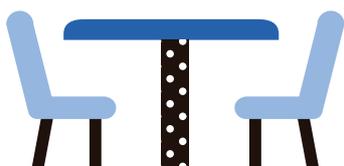
En ocasiones, cuando una pareja convive y tiene un contrato de alquiler, ocurre que una de las partes quiere finalizar el contrato y la otra desea continuar.

¿Qué situaciones nos podemos encontrar?

**1** Que la arrendataria manifieste a la arrendadora que quiere finalizar el contrato sin consentimiento de la pareja con la que convive. En este caso, la pareja conviviente podrá continuar viviendo en la vivienda. La arrendadora podrá pedirle a la pareja que manifieste su voluntad al respecto, es decir, si desea continuar viviendo en la casa o si desea irse. Tiene 15 días para dar una respuesta y deberá abonar lo que quede de renta hasta la finalización del contrato, si no estuviese ya abonada.

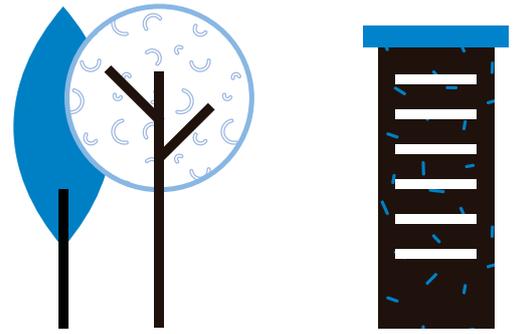
**2** Que la arrendataria se vaya de la vivienda sin decirle nada a la arrendadora, el contrato de alquiler puede continuar en beneficio de la pareja conviviente siempre que, en el plazo de un mes del abandono, la arrendadora reciba notificación escrita de la pareja manifestando la voluntad de ser arrendataria.

Esto se recoge en el artículo 12 de la LAU, es muy importante tener en cuenta que, aunque el artículo habla de cónyuge, no es necesario estar casadas, también incluye a las parejas que conviven desde hace más de dos años siendo indiferente su orientación sexual. Además, en caso de tener hijos solo es necesario la convivencia sin el requisito de los dos años





# ¿Cuáles son los derechos y deberes derivados del contrato de arrendamiento de vivienda?



Como partes firmantes de un contrato las personas arrendatarias y arrendadoras tienen una serie de derechos y obligaciones que se deben cumplir:

## ¿Cuáles son los derechos y deberes que deben cumplir las arrendatarias?

### ¿Qué obligaciones tiene la arrendataria?

La arrendataria está obligada a:

- Pagar el precio de la renta
- Cumplir las condiciones acordadas en el contrato
- Usar la cosa arrendada de forma adecuada y destinándola al uso pactado
- Devolver la vivienda en las mismas condiciones en las que la recibió
- Soportar las obras y reparaciones urgentes

### ¿Qué obras le corresponden a la arrendataria?

La arrendataria deberá hacerse cargo de aquellas pequeñas reparaciones por el desgaste del uso ordinario de la vivienda (arreglo de cisterna, un enchufe, cambio de un foco...)

Aquellas arrendatarias con discapacidad podrán realizar en el interior de la vivienda las obras necesarias para que pueda ser utilizada de forma adecuada y acorde a la discapacidad o a la edad, tanto de la arrendataria como de su pareja o de sus familiares. Estas obras no pueden afectar a elementos o servicios comunes del edificio, ni pueden provocar una disminución en su estabilidad o seguridad.

La arrendataria podrá realizar, previa comunicación a la arrendadora, aquellas reparaciones que sean urgentes y necesarias para evitar un daño inminente o una incomodidad grave, y exigir de inmediato su importe a la arrendadora.



## ¿Qué derechos tiene la arrendataria?

La arrendataria tiene derecho a:

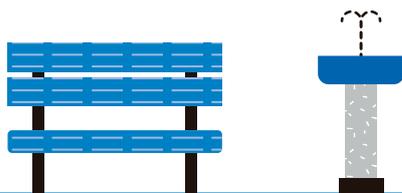
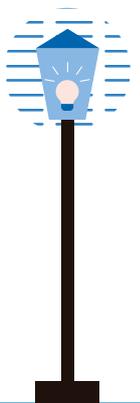
- Disfrutar del bien arrendado sin que el propietario pueda perturbar su disfrute
- Exigir las reparaciones necesarias para que la vivienda se mantenga en buenas condiciones de habitabilidad
- Preferencia en la compra del inmueble si la propietaria lo pone en venta, salvo que se pacte lo contrario en el contrato de arrendamiento.

## ¿Cuáles son los derechos y deberes que deben cumplir las arrendadoras?

### ¿Cuáles son las obligaciones de la arrendadora?

La arrendadora está obligada a:

- Realizar las reparaciones que son necesarias para que la vivienda esté en condiciones de habitabilidad.
- Aceptar que la inquilina de por finalizado el contrato transcurridos seis meses desde su firma, siempre con previo aviso de 30 días.
- Aceptar las prórrogas obligatorias del contrato.
- Aceptar la preferencia de la inquilina frente a terceros si la propietaria lo pone en venta el inmueble, salvo que se pacte lo contrario en el contrato.



### ¿Qué obras debe de realizar la arrendadora?

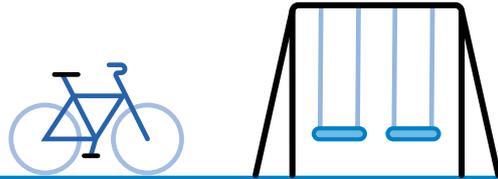
**Obras de conservación:** la arrendadora está obligado a conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad y deberá de hacerse cargo de estas reparaciones, sin derecho a elevar por ello la renta. Salvo que dicho deterioro sea imputable a la arrendataria (humedades, arreglo de la caldera o calentador de agua...)

**Obras de mejora:** estas obras las puede realizar la arrendadora si no pueden aplazarse a otro momento, deben comunicarse a la arrendataria con 3 meses de antelación al comienzo. Puede elevar la renta tras 3, 5 o 7 años de contrato, salvo pacto en contrario hasta un máximo del 20% de la renta vigente en aquel momento (modificar sistema de calefacción, poner una puerta de seguridad...).

## ¿Qué derechos tiene la arrendadora?

Los derechos de la arrendadora son:

- Recibir la renta pactada en los plazos acordados
- Derecho a exigir una fianza o garantías adicionales
- Derecho a exigir la finalización del contrato si necesita la vivienda para sí o para un familiar de primer grado o su cónyuge o personas de análoga relación
- Derecho a que le sea devuelto el inmueble en las mismas condiciones en las que ha sido entregado



## ¿Cuándo puede rescindirse el contrato de arrendamiento?

### Quando la inquilina desea finalizar el contrato:

El artículo 11 de la LAU contempla que la arrendataria una vez que hayan pasado los seis primeros meses de contrato, puede solicitar que se rescinda el contrato de arrendamiento con un previo aviso de 30 días.

En ocasiones, puede que en el contrato de alquiler se pacte una indemnización para el arrendador como compensación por no cumplir con la duración del contrato.

### ¿Cómo tiene que ser esta indemnización?

- No podrá superar una mensualidad de la renta por cada año que reste por cumplir
- Es necesario que esta indemnización esté pactada en el contrato, de lo contrario no podrá ser reclamada.

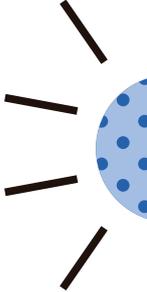
### Quando la arrendadora incumple sus obligaciones:

El contrato puede resolverse cuando la arrendadora incumple sus obligaciones dentro del contrato de arrendamiento.

### ¿En qué casos incumple la arrendadora sus obligaciones?

- Cuando no realiza las obras de conservación necesarias, es decir, no mantiene la vivienda en condiciones de habitabilidad.
- Cuando se producen perturbaciones de hecho o de derecho. Esto son incumplimientos por parte de la arrendadora que impiden el uso y disfrute normal de la vivienda alquilada.



- 
- Perturbación de hecho es cuando es una molestia material o física y que no está amparada en derecho alguno. Por ejemplo: Que la casera entre en la vivienda sin permiso de la inquilina.
  - Perturbación de derecho: puede ser, por ejemplo, que otra persona reclame la posesión del inmueble. Es decir, que surja una situación que afecte al inmueble y que no se conocía a la hora de la firma del contrato.
- 

### **Cuando se producen incumplimientos por parte de la inquilina:**

La casera puede resolver el contrato de manera anticipada cuando la inquilina incumple sus obligaciones:

- Falta de pago de la renta, de cantidades cuyo pago corresponda a la arrendataria o de la fianza.
- Subarriendo o cesión no consentidos.
- Daños causados dolosamente en la finca o realización de obras no consentidas por la arrendadora cuando sea necesaria su autorización.
- Realización de actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas en la vivienda.

Dos puntos clave respecto al incumplimiento de obligaciones:

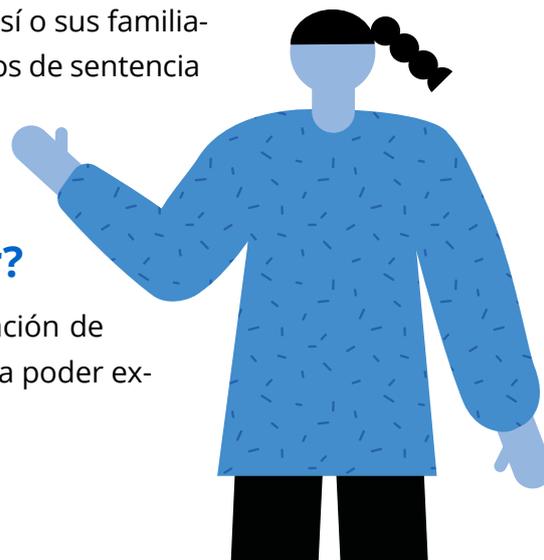
- 1** Debe demostrarse y acreditarse que se incumplen estas obligaciones mediante el procedimiento legal que corresponda.
- 2** La arrendadora no puede obligarte a abandonar la vivienda, en caso de discrepancia, solamente se podrá ejecutar la salida de la vivienda de la inquilina mediante una decisión judicial que autorice el desahucio.

### **Cuando la arrendadora quiere finalizar el contrato de arrendamiento:**

La duración del contrato de arrendamiento para los contratos firmados a partir de 2019 es de 5 años si la arrendadora es persona física y de 7 años si es una persona jurídica. La arrendadora no puede finalizar el contrato de manera anticipada, salvo la excepción establecida en el artículo 9.3 de la LAU que contempla la posibilidad de, una vez transcurrido el primer año de contrato, no realizar la prórroga obligatoria cuando la arrendadora tenga necesidad de ocupar la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado o por adopción o para su pareja en supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial.

### **¿Qué hacer si tu casera dice que necesita la casa para uso propio o para un familiar?**

Como el artículo 9.3 es una excepción al plazo mínimo de duración de los contratos, en ocasiones se utiliza de manera fraudulenta para poder ex-



pulsar a las inquilinas antes de tiempo. Por lo que es importante que las arrendadoras cumplan los requisitos para esta resolución del contrato. Por ello es necesario seguir los siguientes pasos:

### **Buscar que la cláusula aparezca de manera expresa en el contrato:**

- Si has firmado el contrato después de marzo de 2019, debes comprobar si aparece esta cláusula de manera expresa, si no está recogido en una cláusula del contrato la parte arrendadora no podrá resolver el contrato por este motivo.
- En caso de que sí aparezca la cláusula de manera expresa:
  - Debe de preavisarte con al menos 2 meses de antelación.
  - Puedes solicitarle una justificación que acredite la necesidad del uso de la vivienda

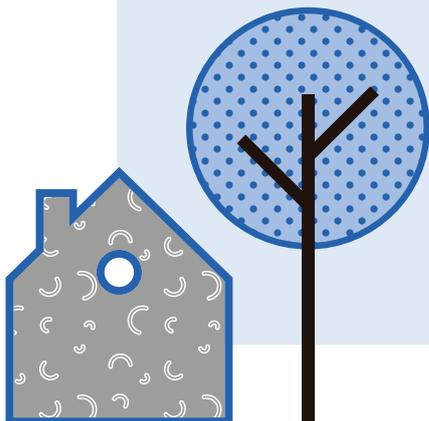
### **Una vez desalojada la vivienda:**

- En caso de que se extinga el contrato de arrendamiento y tengamos constancia de que ni la arrendadora ni sus familiares han ido a vivir a la vivienda, como inquilinas podemos en el plazo de 30 días solicitar:
  - Volver a la vivienda por un nuevo periodo de cinco años, respetando las condiciones contractuales existentes previas a la extinción del contrato, así como una indemnización por los gastos que haya generado el desalojo de la vivienda a la inquilina.
  - Solicitar una indemnización por una cantidad equivalente a una mensualidad por cada año que quedara por cumplir hasta completar cinco años.

## **¿Qué pasa si la arrendadora pierde o vende la vivienda?**

Tanto si la casera pierde la vivienda o si decide ponerla en venta. Debes saber lo siguiente (aplicable a los contratos firmados a partir del 6 de marzo de 2019):

**El contrato de alquiler continuará vigente hasta la finalización del contrato.**



**EJEMPLO:** En **2021 se firma un contrato por 7 años** con una empresa familiar y deciden en **2023 venderle la vivienda** al fondo de inversión Casa Neptuno. Aunque el titular de la vivienda haya cambiado, **la inquilina tiene derecho a permanecer en la vivienda hasta que se cumplan los 7 años de contrato, es decir 2028.**



**EJEMPLO:** Luis es **casero de una vivienda** cuyo contrato se firma en enero de 2023 y fallece, **sus herederos** quieren vender la vivienda y dicen que la inquilina debe abandonar la vivienda. La inquilina puede permanecer en la vivienda durante los 5 años de contrato, es decir hasta 2028.

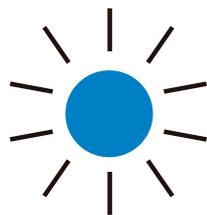
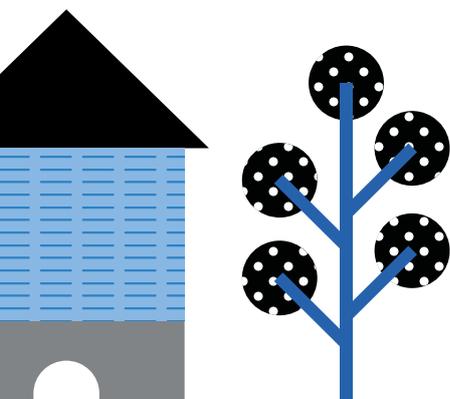
## ¿Quién debe asumir el pago de los honorarios de agencia?

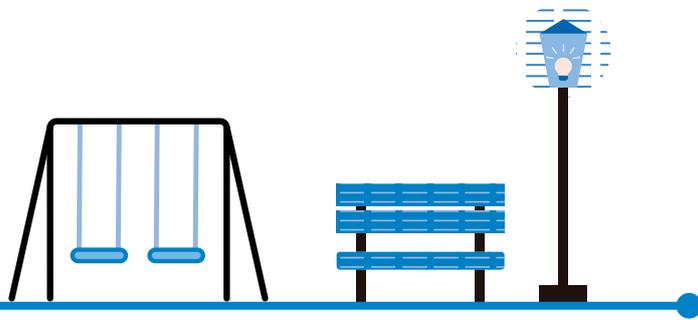
La Ley de vivienda, a través de la modificación del artículo 20 de la LAU, establece que el pago de los honorarios de agencia debe ser asumidos por la arrendadora.

## ¿Qué es la renta y cuándo puede actualizarse?

La renta es uno de los elementos esenciales del contrato de arrendamiento, será la que libremente pacten las partes y no podrá elevarse fuera de los casos permitidos en la ley. La periodicidad del pago y los días de pago pueden pactarse libremente entre las partes, si no se pacta, la LAU establece que el pago de la renta sea mensual y su pago dentro de los siete primeros días de cada mes.

Debe de establecerse en todos los contratos, incluso en aquellos cuya forma sea verbal. El pago es recomendable que sea vía telemática o por alguna vía en la que haya constancia de su pago, pues es uno de los medios de prueba para demostrar la existencia del contrato de arrendamiento.





✓	✗
Pactar la periodicidad del pago	No se puede elevar la renta, salvo en los casos contemplados en la ley
Pactar los días de pago (p.e los cinco primeros días)	Se prohíbe el pago anticipado de más de una mensualidad
Deber por parte de la arrendadora de entregar el recibo con el desglose de los diferentes conceptos, salvo que se realice por otro trámite que acredite el cumplimiento de la obligación (transferencia, domiciliación bancaria...)	No puede repercutir a la arrendataria los gastos derivados de la entrega de los recibos acreditativos del pago.

Respecto a la renta, la Ley de Vivienda modifica el artículo 17.6 de la LAU y se establecen las *zonas de mercado residencial tensionado*, en aquellas Comunidades en las que estas zonas están declaradas ocurre lo siguiente:

- Si la vivienda se encuentra en una de estas zonas, cuando se termine el contrato y se pacte uno nuevo la renta deberá ser la misma que la pactada en el último contrato de arrendamiento de vivienda vigente.

## ¿Qué implicaciones tiene esto?



Uno de los mayores problemas cuando se termina un contrato de alquiler, es que la arrendadora puede subir el precio de la renta todo lo que desee en el nuevo contrato, no hay ningún tipo de limitación.

**EJEMPLO:** María le alquila el piso a Carol por 700 euros, el **contrato finaliza en enero de 2024** y María le dice a Carol que pueden firmar un nuevo contrato pero que este tendrá una renta de 1400 euros. Esto es legal y Carol tiene que abandonar su casa porque no puede asumir esa **subida de la renta** tan alta y el piso de María sale al mercado de alquiler por 1400 euros.

Si este mismo piso estuviese en una zona declarada de mercado tensionado, Carol no tendría que abandonar la vivienda por la subida de precio y podría renovar el contrato por 700 euros, porque María estaría **obligada a renovarlo con la misma renta que el último contrato vigente**.

La aplicación de esta medida sólo está siendo **implementada en Cataluña**, pues es la única Comunidad en la que se han declarado zonas tensionadas por parte del gobierno autonómico.



## ¿Tu arrendadora te ha solicitado la actualización de la renta?

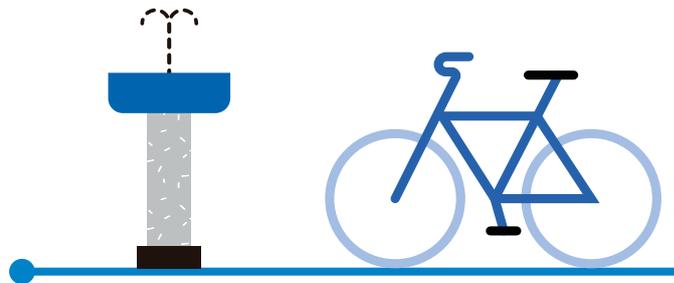
Lo primero que se debe comprobar es si en el contrato de alquiler existe alguna cláusula en la que se pacte la actualización de la renta. Si no existe esta cláusula, no se podrá actualizar, al menos en los contratos firmados a partir del 06/03/2019.

Para los contratos anteriores a la fecha indicada:

- ➔ Durante el RD Ley 21/2018: la limitación del IPC sólo se aplicará para contratos de renta reducida.
- ➔ Contratos entre el 1/04/2015 a 06/03/2019 igual que la actual, pero sin que se aplique el límite de precios.
- ➔ Contratos 06/06/2013 a 01/04/2015 igual que la actual, sin el límite del IPC y con IGC subsidiario.
- ➔ Contratos anteriores al 06/06/2013 se aplica el IPC obligatoriamente.

LAU contempla en su artículo 18 que solo podrá actualizarse la renta por la arrendadora o la arrendataria cuando se cumpla cada año de vigencia del contrato y será exigible desde el mes siguiente a aquel en el que la parte interesada lo notifique en tiempo y forma del artículo 18.2 de la LAU.

## Limitación de la actualización de la renta:

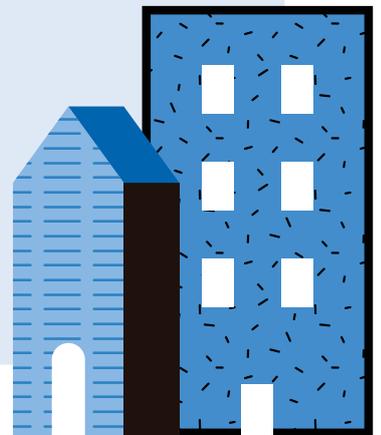


El artículo 18 de la LAU regula la actualización de la renta y con la entrada en vigor de la Ley de Vivienda este se modifica, estableciéndose los porcentajes aplicables a la actualización de la renta para el año 2023 siendo el 2% del Índice de Garantía de Competitividad (IGC) y posteriormente, el 3% durante 2024.

A partir del año 2025 se prevé la creación de un nuevo índice que el Instituto Nacional de Estadística definirá, antes del 31 de diciembre de 2024.

**EJEMPLO:** Un **contrato firmado el 2 de marzo de 2020** con una renta inicial de 10080 euros año (840 euros al mes), en febrero de **2021 el propietario solicita la actualización de la renta. ¿Cómo debe hacerlo?**

Deberá esperar a que **se publique el IPC/IGC** aplicable (el índice de enero en este caso, pues se utiliza como índice de referencia el mes del último índice publicado a fecha de celebración de contrato) y **comunicar mediante un escrito** a la inquilina en el que se comunique que para el mes siguiente al mes de comunicación la renta actualizada será un X% más y la cantidad que corresponda.



## Fianza y garantía adicional

### ¿Qué es y para qué sirve la fianza?

La fianza es una cantidad de dinero que la arrendataria entrega a la arrendadora y su finalidad es garantizar el correcto cumplimiento del contrato de arrendamiento. La fianza se destinará a cubrir las obligaciones asumidas por la inquilina como gastos de suministros, servicios, tasas pendientes de pago o posibles desperfectos ocasionados en la vivienda.

Es importante tener en cuenta que no podrá solicitarse más de una mensualidad de fianza, aunque sí que pueden exigirse otras garantías similares.

Aunque la fianza esté pensada para cubrir los posibles desperfectos ocasionados, si no se produce la devolución de la totalidad de esta, deben acreditarse y adjuntarse todas las facturas que muestren los gastos de las reparaciones realizadas a cargo de la fianza.

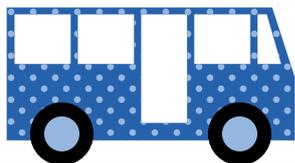
La devolución de la fianza por la arrendadora debe de realizarse en el plazo de un mes a partir de la extinción del contrato de arrendamiento y la entrega de llaves.

## ¿Quién debe realizar el depósito de fianza?

La arrendadora debe de realizar el depósito de la fianza en el organismo que corresponda según la comunidad autónoma en la que se encuentre la vivienda, por ejemplo, en el caso de Madrid es la Agencia de Vivienda Social, en Andalucía es en las oficinas de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA). El depósito es obligatorio para la arrendadora y no tiene ningún coste, es gratuito.

## ¿Qué puedo hacer si mi casera no me devuelve la fianza?

Una vez que finaliza el contrato de alquiler, la arrendadora está obligada a devolver la fianza en el plazo de 30 días.



Si la arrendadora se niega a proceder a la devolución de la fianza y los motivos no están debidamente justificados (facturas que acrediten los gastos de las reparaciones realizadas, facturas de suministros impagadas...) tendrás que reclamarla.

Pasos a seguir:

- 1** El primer paso es negociar con la casera la devolución de la fianza por escrito e intentar la devolución total o parcial de la misma y que justifique por qué se niega a devolverla.
- 2** Si la negociación no funciona, es importante reclamarle la fianza por escrito mediante un medio fehaciente, por ejemplo, con el envío de un burofax.
- 3** Si la respuesta a la comunicación fehaciente continua siendo negativa, se deberá de iniciar la vía judicial. Si la fianza es menor a 2000 euros, se puede realizar la reclamación de la devolución de fianza en el Juzgado de Primera Instancia de la ciudad que corresponda sin necesidad de abogado ni procurador. En este escrito es importante incluir que ha habido intentos extrajudiciales (comunicación fehaciente y negociación) pero que ha sido imposible llegar a acuerdo. Además, también se pueden incluir todas las fotos, pruebas, foto inventario firmado o cualquier documento que pueda demostrar el estado en el que se dejó la casa.



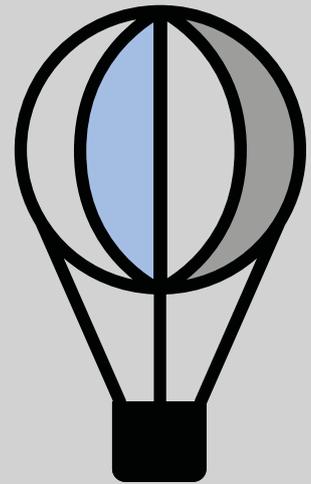
## ¿Qué es una garantía adicional?

En ocasiones se confunden las garantías adicionales con la fianza, pero no son lo mismo. Las garantías adicionales son cláusulas que pueden añadirse en el contrato de alquiler con el fin de que funcionen como aval para **garantizar la obligación de pago**, es un mecanismo para asegurar el cumplimiento de las obligaciones y proteger del impago a las arrendadoras.

Existen diversos tipos de garantías, no tienen que ser siempre en dinero, también pueden ser avales bancarios o a través de avales personales.

Lo más importante es que el valor de la garantía adicional **no podrá exceder de dos mensualidades de renta**.





**Prōvivienda**  
Con las personas,  
por la vivienda

**GUÍA PRÁCTICA**  
para **inquilinas**  
sobre **arrendamientos**  
**urbanos**

