

Guía práctica para el alquiler de VIVIENDA



Andalucía



JUNTA DE ANDALUCÍA
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA

El alquiler es, junto con la vivienda en propiedad, la fórmula más frecuente de acceder a la vivienda. Frente a la popularización de esta opción en otros países europeos, en España el mercado de alquiler ha tenido menor significación frente a la compra.

En esta realidad ha tenido que ver sin duda una mentalidad extendida entre la población que asimila la compra de una vivienda con una inversión patrimonial, la más importante que realiza la unidad familiar en la vida, mientras que el dinero gastado en renta se considera como perdido, una percepción afianzada por los altos precios de alquiler que se han registrado en Andalucía en los últimos años, equiparables a los plazos a pagar por una hipoteca.

La Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos, de 24 de noviembre (LAU), regula el sistema de alquiler de vivienda en nuestro país.



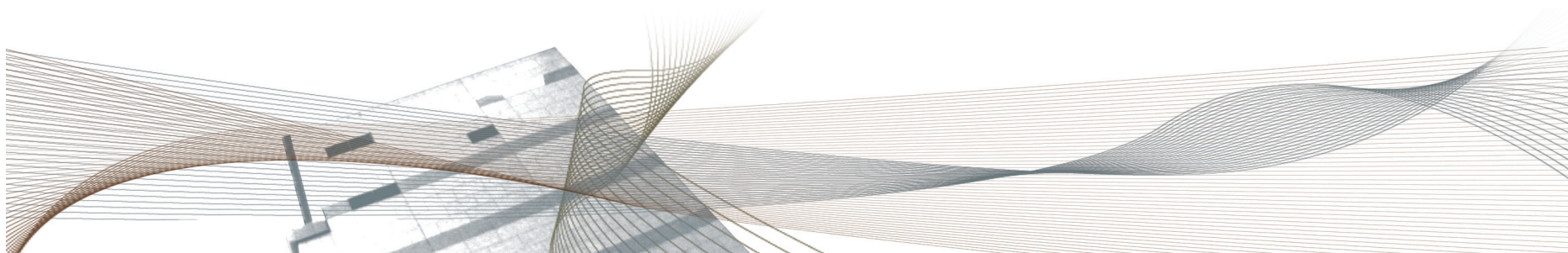
EDITA: UGT-ANDALUCÍA

Depósito legal: J-1542-2010

ISBN: 978-84-693-8976-8

Redacción y Diseño: www.knd.es

Publicación financiada por La Consejería de Obras Públicas y Vivienda. La Consejería no se responsabiliza de las opiniones expuestas en esta publicación.



Sumario

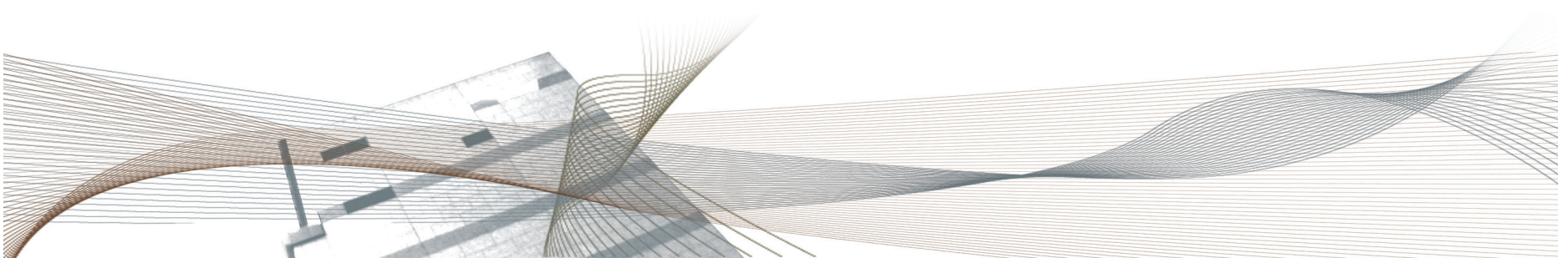
Guía práctica para el alquiler de vivienda	1
¿Qué es el arrendamiento de vivienda?	5
El contrato de arrendamiento	5
¿Quién debe intervenir en el contrato?	6
Formalización del contrato de arrendamiento	7
Duración	7
Causas de finalización del contrato	8
La fianza	9
Otras cuestiones que se pueden incluir en el contrato	9
¿Qué vicisitudes pueden suceder a lo largo de la vida del contrato?	10
La renta	11
¿Qué es la renta?	11
La actualización de la renta	12
Elevación de la renta por mejoras en la vivienda alquilada	13
Gastos y mantenimiento	13
Los gastos	13
¿Cómo se regulan las obras y reparaciones?	13
Derecho de adquisición preferente	15
Derechos de los cónyuges	15
Información que debe contener la publicidad del arrendamiento de vivienda	16
Agencias de Fomento del Alquiler	17
Requisitos de homologación (Art. 3)	17
Funciones y derechos de las agencias de Fomento del Alquiler (Art. 10)	19



Andalucía



Guía práctica
para el
alquiler de
VIVIENDA



¿Qué es el arrendamiento de vivienda?

El arrendamiento de una vivienda debe cumplir al menos dos **condiciones**:

- Que recaiga sobre una **edificación habitable**.
- Que el uso que le dé la parte arrendataria sea el de satisfacer su **necesidad permanente de vivienda** (Art. 2). Se trata de un detalle muy significativo que debe trasladarse claramente al texto del contrato de arrendamiento.

Resulta de vital importancia que la persona arrendataria, su cónyuge o sus hijos y/o hijas ocupen efectivamente la vivienda: si la vivienda se mantuviera vacía, se ocupara ocasionalmente o se le diera otro uso, existiría motivo para que el contrato se resolviera y se diera por finalizado.

Las normas reguladoras del arrendamiento de vivienda se aplicarán también al mobiliario, los trasteros, las plazas de garaje y cualesquiera otras dependencias, espacios arrendados o servicios cedidos como accesorios de la finca por la misma parte arrendadora.

El contrato de arrendamiento

La **Ley de Arrendamientos Urbanos** (LAU) establece mecanismos de protección a la parte arrendadora, regulando la nulidad de aquellas estipulaciones que modifiquen, en perjuicio de ésta, las normas establecidas en esta Ley para los arrendamientos de vivienda, excepto en los casos en los que la propia norma expresamente lo autorice.

Para los contratos anteriores a 1 de enero de 1995, la LAU establece un complejo sistema de disposiciones transitorias.

Estas normas **no son de aplicación obligatoria** para:

- Los alquileres de vivienda de temporada.
- Para los de uso distinto a vivienda.
- Para las viviendas de lujo (con una superficie superior a 300 m² o la renta anual inicial sea superior a 5,5 veces el salario mínimo interprofesional).

En estos casos, las partes pueden pactar las condiciones de arrendamiento que estimen oportunas.

Tampoco se aplica la Ley, en los que el arrendamiento de la vivienda es accesorio a una relación más amplia, como en los casos de viviendas asignadas a una persona por razón de su cargo o servicio, viviendas de militares, fincas con casa-habitación y viviendas universitarias (art. 5).



Andalucía

Guía práctica
para el
alquiler de
VIVIENDA

¿Quién debe intervenir en el contrato?

Por la **parte arrendataria**, debe intervenir la persona física o jurídica propietaria de la vivienda. En caso de que sea una persona casada, se pueden dar distintas situaciones:

- Si la vivienda pertenece con carácter privativo a una persona casada (porque la ha heredado, la adquirió antes de casarse o se ha pactado separación de bienes), podrá actuar en solitario.
- De tratarse de la vivienda familiar, es necesario el consentimiento del cónyuge. Por este motivo, no está de más hacer constar el estado civil de la persona que arrienda la vivienda y que no constituye vivienda habitual del matrimonio.
- Si la persona que arrienda está casada en régimen de gananciales y su cónyuge también es propietaria de la

vivienda, el contrato debe estar suscrito por ambas. Si lo firma sólo una de las dos, la otra podrá impugnar el contrato por falta de consentimiento.

- Sólo si una de las dos figura en el título de propiedad podrá celebrar el contrato en solitario, pero exclusivamente cuando el alquiler se considere un acto de administración y la finca no sea vivienda habitual del matrimonio.

En el caso de la **persona arrendataria**, se considera como tal a la que va a ocupar la vivienda y pagar la renta:

- Si en el caso de una pareja, conviviente o matrimonio, firma el contrato una de las dos partes, gozará de la condición de arrendataria personalmente, aunque la otra parte le asistan determinados derechos en caso de abandono, desistimiento o fallecimiento de la arrendataria.
- Jurídicamente resulta más seguro que ambas partes suscriban el contrato, puesto que de darse alguno de los casos anteriormente mencionados, la otra parte seguirá

Es importante que la persona arrendataria, su cónyuge o sus hijos y/o hijas ocupen efectivamente la vivienda para que el contrato no pueda darse por finalizado



siendo arrendataria sin necesidad de subrogarse.

- En caso de que la vivienda vaya a ser ocupada por varias personas que no guarden parentesco y que no sean pareja, el contrato puede ser suscrito por todas. En caso de que sólo lo haga una, solamente ella será considerada como arrendataria y las demás no tendrán ningún derecho de subrogación en caso de fallecimiento, desistimiento o abandono de la vivienda.

Formalización del contrato de arrendamiento

El contrato puede celebrarse **por escrito o verbalmente**. Pese a que esta última opción es legalmente aceptable, resulta más que recomendable formalizarlo siempre por escrito, dejando constancia de los elementos del acuerdo, en especial de la descripción de la vivienda arrendada y condiciones tales como la duración del contrato, renta y otras cuestiones.

No es preciso seguir un modelo, aunque sí es obligatorio hacerlo por escrito si se trata de una vivienda de protección oficial.

No existe obligación legal de celebrar escritura pública en notaría, a no ser que se desee inscribir en el Registro de la Propiedad.

El **contrato por escrito** ha de contemplar obligatoriamente:

- La identidad de quienes contratan.
- La identificación de la vivienda arrendada.
- La duración pactada.
- La renta inicial del contrato.

- Las demás cláusulas que las partes hubieran libremente acordado.

Además, es **recomendable** incluir:

- Los pactos alcanzados sobre los **gastos que asume cada una de las partes**: quién paga los gastos por servicios con que cuente el inmueble, la cuota por Comunidad de Propietarios, el Impuesto de Bienes Inmuebles, etc.
- El **inventario** de los bienes, enseres, muebles, etc., existentes en la vivienda y estado en que se entregan.

Duración

La ley indica que ambas partes pueden decidir libremente la duración del arrendamiento, aunque establece una serie de **normas para garantizar los derechos de la parte arrendataria**:

- La **duración mínima** debe ser de cinco años, aunque se pueda pactar una duración inicial inferior o superior. Pasado ese tiempo, y si no existe comunicación en contra por alguna de las partes con un mes de antelación, el contrato se renueva por tres años más.

Si se celebra por un periodo inferior, una vez transcurrido el plazo pactado, el arrendamiento se prorroga por plazos anuales, hasta alcanzar los cinco años.

Si transcurridos como mínimo cinco años de duración del contrato, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, su voluntad de no renovarlo, con un plazo mínimo de antelación de treinta días, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de **tres años más**.



Andalucía

Guía práctica
para el
alquiler de
VIVIENDA

La parte arrendadora puede limitar el plazo a menos de cinco años si hace constar en el contrato que, durante ese periodo, va a necesitar la vivienda para sí misma. Debe especificar en el contrato la fecha concreta en la que piensa ocupar la casa e irse efectivamente a vivir allí en el plazo de tres meses desde que el arrendatario se haya marchado. De lo contrario, la parte arrendataria tiene derecho a recuperar la vivienda, con un nuevo contrato de cinco años y una indemnización. Esta precisión en el contrato es fundamental, puesto que aunque la parte arrendadora tenga efectiva necesidad de ocupar la vivienda no podrá denegar la prórroga durante los cinco primeros años sin dicha advertencia.

- **Las prórrogas son obligatorias para la parte arrendadora, pero voluntarias para la arrendataria**, que podrá resolver el contrato comunicando su voluntad de no renovarlo como mínimo con 30 días de antelación.

Sin embargo, la duración pactada es obligatoria para ambas partes.

En conclusión: si no existe acuerdo entre las partes, se deberá respetar el plazo que proceda. La parte arrendataria no puede resolver el contrato, pero la arrendadora deberá continuar pagando el alquiler, aunque ya no viva allí.

Es recomendable por tanto pactar plazos de un año, por cuanto la persona inquilina podrá decidir si sigue o no con el contrato al cabo de cada año.

Otra opción es pactar una duración de cinco años y reconocer en el contrato expresamente a la parte arrendataria el derecho a desistir del contrato, fijando algún requisito previo, como pueda ser un plazo de aviso.

- Si el contrato no permite concretar cuál es la duración

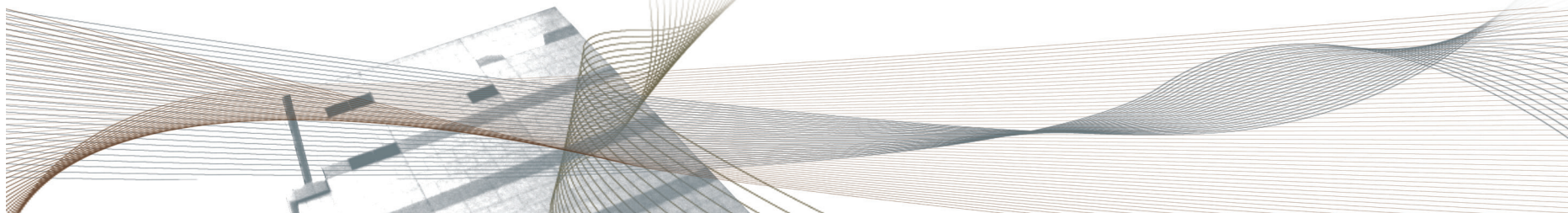
pactada, bien porque no se haya hecho constar o porque el contrato sea verbal, el contrato se entiende celebrado por un año. Cuando este periodo finalice, se aplican las prórrogas anuales hasta cinco años, al cabo del cual la parte propietaria puede negarse a renovar el contrato siempre que preavise a la parte arrendataria con un mes de antelación.

- Si la duración pactada del contrato supera los cinco años, el plazo será obligatorio para ambas partes. De no existir pacto en contra, la parte arrendataria puede desistir pasado ese plazo previo aviso a la parte arrendadora con una antelación mínima de dos meses.

La ley contempla la opción de pactar una indemnización equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año de contrato que reste por cumplir en caso de que la parte arrendataria decida desistir del contrato antes de su finalización. Si el contrato no menciona esta opción, no podrá serle reclamada, pero de contemplarse es el máximo permitido.

Causas de finalización del contrato

- Al **finalizar el plazo pactado** si no tiene lugar la prórroga o la tácita reconducción.
- Por la **pérdida de la cosa arrendada** por causa no imputable a la parte arrendadora y por la declaración firme de ruina acordada por la autoridad competente.
- La **parte arrendadora** podrá resolver el contrato:
 - Por la falta de pago de la renta.



- Por la falta de pago de cantidades por cuenta de la parte arrendadora, por ejemplo, los gastos de comunidad cuando su repercusión a la arrendataria haya sido pactada por las partes.
 - Por falta de pago de las cantidades que correspondan a la arrendadora o de la fianza o su actualización.
 - Por subarriendo o cesión no consentida.
 - Por daños causados intencionadamente por la parte arrendataria.
 - Por la realización de obras no consentidas por la arrendataria cuando su autorización sea necesaria.
 - Por la realización en la vivienda de actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
 - Cuando la vivienda deje de estar destinada a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario o de su cónyuge o hijos y/o hijas dependientes.
- La **parte arrendataria** podrá resolver el contrato:
- Por la no realización por la arrendataria de las obras a las que está obligada.
 - Por la perturbación de hecho o de derecho que realice el arrendador en la utilización de la vivienda.

La fianza

En el momento de firmar el contrato, la parte arrendadora **está obligada** a entregar a la arrendataria una fianza en metálico equivalente a **una mensualidad** de renta si se trata de vivienda y de dos meses si el inmueble se destina a un fin distinto. No

obstante, las partes podrán pactar mayor fianza o garantías adicionales a la fianza en metálico (art. 36).

El importe de la fianza se le devuelve íntegramente a la parte arrendataria cuando finaliza el contrato, siempre y cuando entregue la vivienda en perfecto estado. Si se hubiesen producido desperfectos, se descontarán los gastos de su reparación del importe de la misma.

Si la fianza no se devuelve cuando finalice el contrato, el inquilino podrá reclamar no sólo la devolución de su importe sino también la de los **intereses** que haya generado.

De igual modo se procederá con las facturas pendientes.

La fianza no puede destinarse al pago de mensualidades de renta.

Otras cuestiones que se pueden incluir en el contrato

El artículo 6 de la LAU contempla como nulas las estipulaciones que modifiquen en perjuicio de la parte arrendataria o subarrendataria las normas contempladas en la ley, salvo que la propia norma lo autorice. **Cualquier modificación es por tanto posible**, pese a no estar contemplada legalmente, **si beneficia a la parte arrendataria**. Entre las posibilidades legales que pueden admitirse legalmente y que son susceptibles de perjudicar a la parte arrendataria deben tenerse en cuenta:

- **Cesión y subarriendo.** Sólo es posible subarrendar con el consentimiento previo por escrito de la parte arrendadora, una contingencia que puede preverse en el contrato.

A estos efectos, se entenderá como subarriendo la cesión



Andalucía

Guía práctica
para el
alquiler de
VIVIENDA

a una tercera persona del contrato o el subarriendo del mismo, es decir, la parte arrendataria sigue siéndola y paga la renta, pero alquila una o varias habitaciones a terceras personas.

- Puede recogerse el consentimiento de la parte arrendadora a la **realización de obras por parte de la arrendataria**.
- Si el contrato tiene una **duración superior a cinco años** se admiten diversas opciones que deben recogerse en el contrato:
 - Se puede pactar la indemnización para el caso de desistimiento.
 - Podrá pactarse que la enajenación de la vivienda extinguirá el arrendamiento. En este caso, si la vivienda se vende, quien la adquiera sólo deberá soportar el arrendamiento por el tiempo que reste para el transcurso del plazo de cinco años.
 - Renunciar al derecho de subrogación en caso de fallecimiento de la persona arrendataria, cuando éste tenga lugar transcurridos los cinco primeros años de duración del arrendamiento, o que el arrendamiento se extinga a los cinco años cuando el fallecimiento se haya producido con anterioridad.
 - La elevación de la renta por mejoras hechas transcurridos cinco años puede ser objeto de pacto en contrario.
- Renuncia a los derechos de tanteo y retracto por parte de la arrendataria.

¿Qué vicisitudes pueden suceder a lo largo de la vida del contrato?

Durante la vida del contrato pueden producirse ciertas vicisitudes, como puedan ser:

○ Fallecimiento de la persona arrendataria.

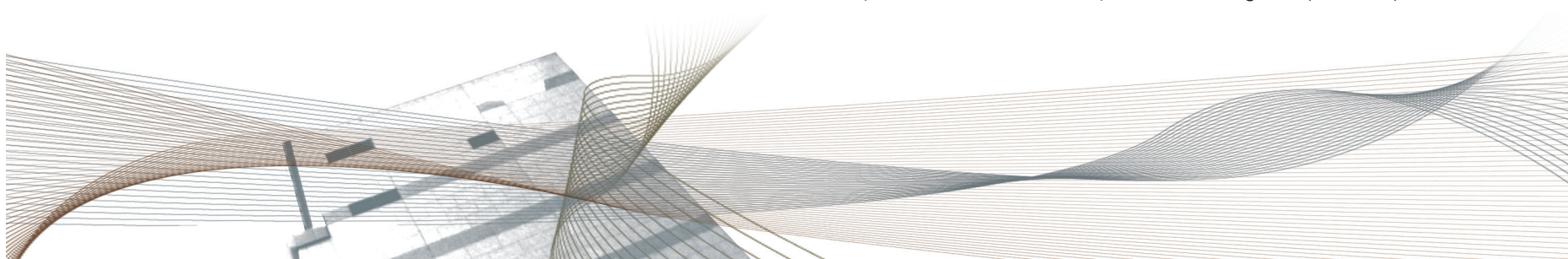
En este caso, la Ley permite que continúe en la vivienda como arrendataria una persona determinada. La Ley regula minuciosamente:

Quiénes son estas personas: cónyuge o conviviente, descendientes de la arrendataria, ascendientes, hermanos y hermanas y otros parientes con discapacidad hasta tercer grado.

Qué requisitos deben cumplir: fundamentalmente, la convivencia habitual con la persona arrendataria durante los dos años precedentes al fallecimiento, salvo que se trate del cónyuge, del conviviente de hecho que haya tenido descendencia con la arrendataria o los o las descendientes bajo patria potestad o tutela de la arrendataria.

Preferencia entre estas personas: sólo una de ellas podrá subrogarse. De no existir ninguna de estas personas, el arrendamiento quedará extinguido.

Según la Ley, el arrendamiento se extinguirá si en el plazo de tres meses desde la muerte de la persona arrendataria no se le comunica por escrito del óbito a la parte arrendadora, aportando certificado registral de defunción, y de la identidad de la persona subrogada (art. 16.3).



○ Notificaciones y comunicaciones entre el arrendador y arrendatario.

La Ley no aclara de forma determinante cómo se deben realizar las comunicaciones que afectan al arrendamiento y sus condiciones. En algunos casos exige notificación fehaciente, en otras exige que se hagan por escrito y en ocasiones no hace referencia alguna a cómo hacerlo. Esto exige consultar según la circunstancia qué se debe hacer a un o una especialista o a la propia Ley.

En cualquier caso, **siempre es recomendable realizar las comunicaciones por escrito** dejando constancia del mismo, a ser posible con firma de la persona destinataria en la copia de escrito a modo de recibí.

Si se niega a firmar, se deben buscar otros métodos que prueben efectivamente la comunicación. La carta certificada, el telegrama o el correo electrónico no prueban que el contenido de la comunicación es el que ha recibido la persona destinataria. El requerimiento notarial es la fórmula más segura de que quede constancia de que la persona destinataria ha recibido la comunicación.

La renta

¿Qué es la renta?

En un alquiler, ambas partes fijan una **cantidad económica** que periódicamente ha de abonar la parte arrendataria a la arrendadora. A esa cantidad se le denomina renta.

glosario

Arrendador/a. Quien cede a una persona o entidad el uso de una cosa (vivienda, finca, inmueble) por un tiempo determinado y un precio cierto.

Arrendatario/a. Persona obligada al pago de una renta por el derecho a uso de una vivienda, que no es de su propiedad.

Derecho de tanteo y retracto. Derecho preferente para la adquisición de un bien.

Renta base. Renta propiamente dicha, es decir, sin las cantidades a ella asimiladas (servicios, suministros, reparaciones, participación en el precio del subarriendo, etc.).



Andalucía



Guía práctica
para el
alquiler de
VIVIENDA

La renta será la que fijan libremente las partes. Es uno de los requisitos esenciales del contrato. Es conveniente que se fije el lugar de pago y el procedimiento para hacerla efectiva (por ejemplo, mediante transferencia a determinada cuenta bancaria). De no mencionarse nada al respecto, el pago debe hacerse en metálico y en la vivienda arrendada.

Salvo pacto en contrario, el pago de la renta será mensual y debe hacerse efectiva en los siete primeros días del mes. En ningún caso la parte arrendadora podrá exigir el pago anticipado de más de una mensualidad de renta.

La parte arrendataria está obligada a entregar al arrendatario un recibo de pago, salvo que resulte acreditado por otro procedimiento, como por ejemplo una transferencia bancaria.

Si la parte arrendadora no pagara la renta pactada en el

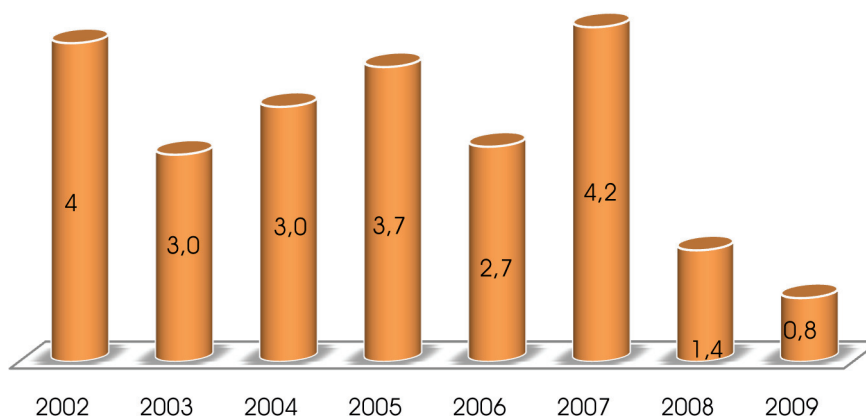
contrato, el arrendador puede iniciar un Juicio de Desahucio por falta del pago de la renta, por el que se consigue que el arrendador moroso sea desalojado de la vivienda si no consigna el dinero adeudado.

La nueva Ley de Enjuiciamiento Civil permite acumular en el mismo procedimiento el desahucio del inquilino y la reclamación de las cantidades adeudadas.

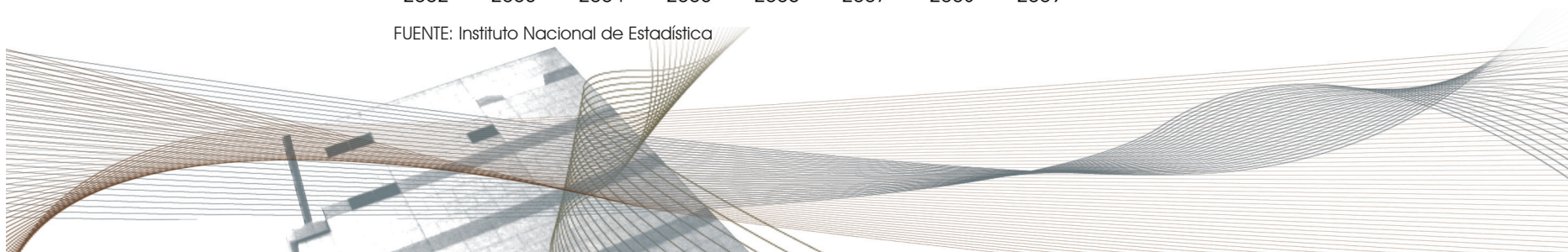
La actualización de la renta

El contrato puede estipular la actualización de la renta. Existe no obstante la obligación legal en los primeros cinco años de vigencia del arrendamiento de hacerlo anualmente con referencia al Índice Nacional del Sistema de Índices de Precios

Variación anual en diciembre del IPC



FUENTE: Instituto Nacional de Estadística



de Consumo (IPC). Se puede dar el caso de que el IPC resulte negativo: entonces, la renta deberá reducirse.

Transcurrido ese plazo, las partes pueden fijar libremente el sistema de actualización de la renta. De no constar en el contrato, se sigue aplicando la actualización anual referida al IPC.

En cuanto al **procedimiento de actualización**, la parte arrendadora deberá notificarlo a la otra parte por escrito (o en el recibo de la mensualidad de pago precedente) en el mes anterior a aquél en que pretenda que surta efecto la actualización, acompañando, si el arrendatario así lo exige, la oportuna certificación del Instituto Nacional de Estadística (www.ine.es), o haciendo referencia al Boletín Oficial en que se haya publicado.

Elevación de la renta por mejoras en la vivienda alquilada

La realización por la parte arrendadora de obras de mejora en la vivienda, transcurridos cinco años de la duración del contrato, le dará derecho a **eleva la renta anual** en la cuantía que resulte de:

- El capital invertido en la mejora.
- El tipo de interés legal del dinero en el momento de la terminación de la obra.
- La renta vigente en ese momento.

Para el cálculo del capital invertido no se computarán las subvenciones públicas obtenidas para la realización de la obra.

Gastos y mantenimiento

Los gastos

En el contrato es posible pactar la atribución del pago por parte de la persona inquilina de los gastos generales de mantenimiento de la vivienda, sus servicios, tributos y cargas y responsabilidades que no sea susceptibles de individualización.

Para que este pacto sea válido, es requisito imprescindible que se recoja por escrito y que se determine el importe anual de dichos gastos a la fecha del contrato.

Durante los cinco primeros años de vigencia, el incremento anual de estas cantidades no podrá ser superior al doble del porcentaje en que pueda aumentarse la renta.

¿Cómo se regulan las obras y reparaciones?

A lo largo del periodo de arrendamiento se pueden suceder circunstancias que provoquen desperfectos en la vivienda y que exijan la realización de obras no autorizadas por la Ley sin que la parte arrendadora las haya consentido previamente. El artículo 21 de la LAU contempla las obligaciones de ambas partes en relación con la conservación de la vivienda.



Andalucía

Guía práctica
para el
alquiler de
VIVIENDA

De acometerse obras sin cumplir con este consentimiento, la parte arrendadora tiene derecho a:

- Resolver el contrato.
- Exigir que se repongan las cosas al estado anterior.
- Beneficiarse de las obras sin pagar nada.

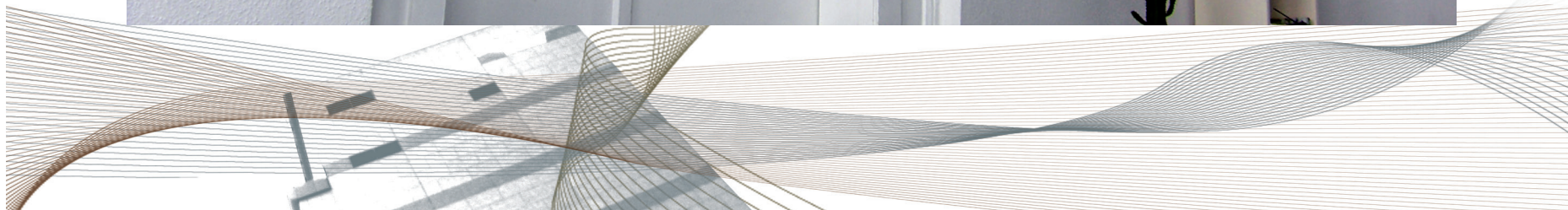
Por otra parte, la parte arrendataria tiene la responsabilidad de mantener en el mejor estado posible la vivienda, realizando aquellas obras y reparaciones necesarias para mantener las condiciones de habitabilidad de la vivienda y sin que pueda imputar estos gastos a la parte arrendadora o elevar la renta. La parte arrendataria tiene, por otro lado, la obligación de poner en conocimiento de la arrendadora la necesidad de las reparaciones en el plazo de tiempo más breve posible.

Se puede dar el caso de que las obras no puedan razonablemente diferirse hasta el final del arrendamiento. En

este caso, la parte arrendadora debe soportar las molestias que su acometida le procuren, incluso aunque se vea privada del uso de una parte de la vivienda, aunque en este caso podrá exigir una disminución de la renta si la obra dura más de 20 días.

La parte arrendataria está obligada a hacerse cargo de las pequeñas reparaciones producto del desgaste de los elementos de la vivienda derivadas de su uso habitual. También puede realizar reparaciones urgentes que eviten un daño inminente o una incomodidad grave siempre que lo comunique previamente a la parte arrendataria, a la que inmediatamente podrá exigir su importe.

De manera excepcional, la parte arrendataria podrá acometer las obras necesarias para adecuar la vivienda a la discapacidad de alguna de las personas que la habiten, pero siempre será necesaria la notificación previa y por escrito a la parte arrendataria.



Derecho de adquisición preferente

Si la persona física o jurídica propietaria de una vivienda alquilada desea **venderla**, está obligada a ofrecérsela en venta, en primer lugar, a la arrendataria, indicándole el precio y el resto de las condiciones (Art. 25 LAU).

La persona inquilina tiene un derecho de adquisición preferente, llamado **derecho de tanteo**, y dispone de un plazo de 30 días para optar a la compra.

Si la propietaria incumple esta obligación o vende el piso a un precio inferior al notificado, la arrendataria cuenta con 30 días desde la notificación de la venta para impugnar la operación y adquirir el inmueble, lo que se conoce como **derecho de retracto**.

La notaría tiene la obligación de comunicarle a la parte arrendataria que se ha realizado la operación de compraventa si el arrendador no acredita haberlo hecho él mismo con anterioridad.

El pacto por el cual el inquilino renuncia a los derechos de **tanteo** y **retracto** será válido en aquellos casos en los que el contrato de arrendamiento se haya celebrado por una duración superior a 5 años.

Este derecho **no existe**:

- Si la transmisión no es producto de una venta (por herencia, donación, aportación a una sociedad, dación de pago, etc.).
- Cuando la vivienda se venda junto con el resto de viviendas o locales propiedad de la parte arrendataria que formen parte de un mismo inmueble.
- Cuando se vendan la totalidad de los pisos y locales del inmueble a una misma persona física o jurídica parte de distintas personas propietarias.

Derechos de los cónyuges

Aunque la persona titular del contrato de arrendamiento es la que lo firma, la ley reconoce importantes derechos a favor del cónyuge.

La protección fundamental consiste en que, antes distintas eventualidades, el cónyuge puede subrogarse en el alquiler y pasar a ser parte arrendataria con los mismos derechos.

La decisión de subrogarse debe ser notificada a la arrendadora dentro de unos plazos establecidos:

- 15 días si se produce el desistimiento del titular.
- 1 mes si es por abandono.



Andalucía

Guía práctica
para el
alquiler de
VIVIENDA

- 2 meses si se trata de un divorcio.
- 3 meses si es por muerte.

En este caso, podrá subrogarse en el contrato el cónyuge que en el momento del fallecimiento conviviera con él.

La ley concede el derecho de subrogación tanto a los cónyuges como a la persona que hubiera venido conviviendo con el arrendatario de forma permanente en análoga relación de afectividad a la del cónyuge, durante, al menos, los dos años anteriores al tiempo del fallecimiento, salvo que hubieran tenido descendencia en común, en cuyo caso bastará la mera convivencia.

Información que debe contener la publicidad del arrendamiento de viviendas

Con carácter general, las ofertas publicitarias que se refieran al arrendamiento de viviendas han de:

1. Ofrecer **información veraz, suficiente, actualizada y comprensible** sobre las características del arrendamiento

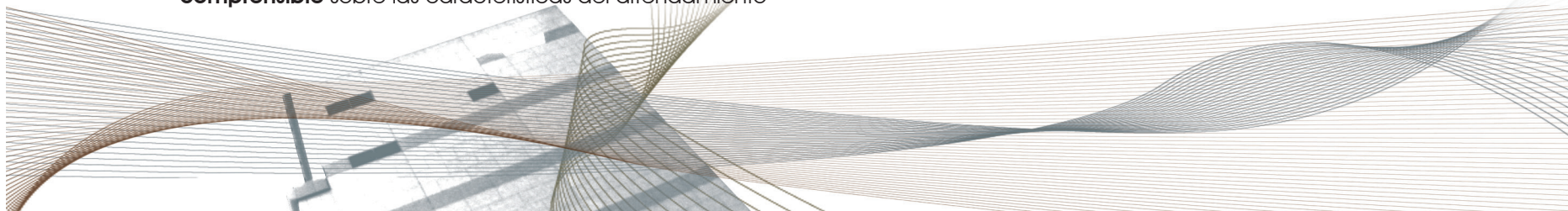
y de la propia vivienda. En particular, se hará de manera que no induzca ni pueda inducir a error, de modo tal que afecte a su comportamiento económico y no silenciará datos fundamentales de dicha oferta, promoción o publicidad.

2. La parte arrendataria deberá suministrar en el arrendamiento de la vivienda los datos, características y condiciones relativas a la construcción de la vivienda, a su ubicación, servicios e instalaciones, adquisición, utilización y pago que se incluyan en la oferta, promoción y publicidad serán exigibles aun cuando no figuren expresamente en el contrato.

La oferta, promoción y publicidad para el arrendamiento de viviendas realizada al público en general, deberá contener los siguientes datos indicando, en su caso, el período de validez de los mismos¹:

- Si la vivienda se encuentra en proyecto de construcción, en construcción o construida.
- Ubicación de la edificación.
- Datos identificativos de la promotora de la edificación.
- Número de viviendas.
- Si se menciona el número de dormitorios, así como el resto de piezas de la vivienda y los anejos vinculados, o de cualquier otra forma se efectúa una descripción general de la vivienda, debe indicarse necesariamente su superficie útil.

¹ Decreto 218/2005, de 11 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de información al consumidor en la compraventa y arrendamiento de viviendas de Andalucía.



- Si se menciona la renta, ésta debe incluir los gastos de comunidad si éstos van a ser por cuenta de la parte arrendataria.

Agencias de Fomento del Alquiler

El Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007 de Andalucía preveía medidas para fomentar el alquiler entre las opciones de la ciudadanía para acceso a la vivienda, concretadas en el Programa de Bolsas de Alquiler de Viviendas, mediante el que se pretendía estimular la entrada en el mercado del alquiler de las viviendas libres desocupadas.

Como parte de esta línea, las **Agencias para el Fomento del Alquiler**, reguladas en el art. 44 de la Ley 3/2004, de 28 de diciembre, de Medidas Tributarias, Administrativas y Financieras, se presentan como un instrumento de colaboración entre los agentes que participan en la intermediación inmobiliaria y la administración andaluza, con el objeto de facilitar la obtención e ayudas públicas destinadas al fomento del alquiler.

El **Decreto 33/2005, de 15 de febrero**, establece los requisitos y el procedimiento de homologación de las Agencias de Fomento del Alquiler, así como las funciones, obligaciones y derechos que le asisten.

Las Agencias de Fomento del Alquiler son aquellas personas físicas o jurídicas legalmente constituidas cuya actividad principal o complementaria es la intermediación inmobiliaria, y que reuniendo los requisitos establecidos en el Decreto 33/2005, son homologadas por la Consejería competente en materia de vivienda y están inscritas en el **Registro Público de Agencias del Alquiler**².

En las actuaciones acogidas al Programa de Bolsas de Viviendas para Alquiler, las Agencias de Fomento del Alquiler cobrarán por la intermediación, una comisión máxima equivalente al 3% de la renta anual, que será abonada por las dos partes firmantes del contrato de alquiler.

Requisitos de homologación (Art. 3)

- Ser persona física o jurídica legalmente constituida, tanto pública como privada, cuya actividad principal o complementaria sea la intermediación en el mercado inmobiliario, se encuentren colegiadas o asociadas y acrediten una experiencia mínima de un año en el ejercicio de dicha actividad.
- Tener el domicilio social o fiscal, sede o delegación en el ámbito territorial para el que solicita la homologación.
- Estar al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones fiscales con la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como no ser deudor de la misma por cualquier otro ingreso de Derecho Público.
- Disponer, durante toda la vigencia de la homologación,

² Creado por la Disposición Adicional Quinta del Decreto 463/2004, de 27 de julio.



de personal técnico con la titulación, formación y experiencia necesaria para el desarrollo de las funciones propias de la Agencia para el Fomento del Alquiler, así como de los medios y recursos materiales necesarios para la realización de la actividad, de acuerdo con el ámbito territorial para el que se solicite la homologación.

- e. Presentar un contrato con una compañía de seguros de responsabilidad civil que cubra los riesgos propios de la actividad.
- f. Contar con un portal electrónico propio de la entidad, que permita el conocimiento gratuito a través de este medio de la oferta de viviendas en alquiler de la Agencia, así como su conexión con la página web de la Consejería

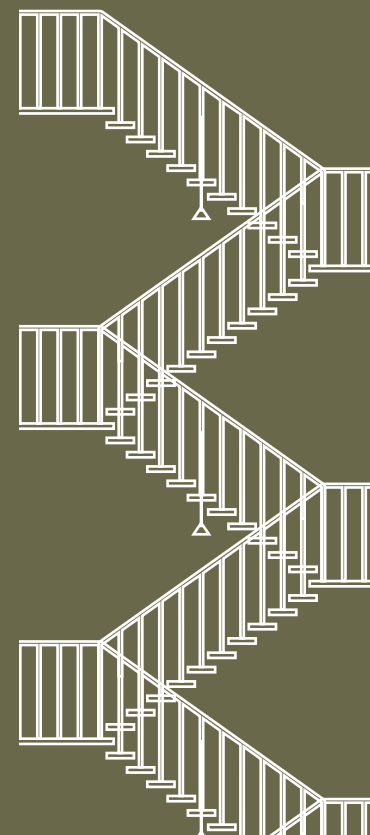
competente en materia de vivienda.

- g. Disponer de asesoramiento jurídico, propio o externo, para los clientes de la Agencia, adecuado a las obligaciones y funciones que se imponen a las Agencias de Fomento del Alquiler en el presente Decreto.
- h. No haber sido sancionada, en los dos años anteriores a la solicitud de la homologación, por infracción tipificada como grave o muy grave por incumplimiento de la normativa de protección y defensa de los consumidores y usuarios.

Funciones y derechos de las Agencias de Fomento del Alquiler:

Respecto a la Administración de la Junta de Andalucía:

- Recibir y analizar los documentos que presenten las partes arrendataria y arrendadora para la obtención de subvenciones y tramitar ante la Administración de la Junta de Andalucía aquellas que pudieran corresponderle a los arrendadores.
- Elaborar los informes sobre el cumplimiento de los requisitos de los solicitantes de las ayudas.
- Informar sobre las condiciones de las viviendas a la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda.
- Comprobación semestral y comunicación a la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería antes mencionada, de que las circunstancias que dieron lugar a las subvenciones se mantienen.
- Llevar el libro de registro de actuaciones a que se refiere el art. 13 del Decreto 33/2005.
- Remitir a la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, dentro del plazo que ésta determine, los datos que les sean solicitados con el fin de elaborar las estadísticas de esta actividad.



Funciones y derechos de las Agencias de Fomento del Alquiler (Art. 10)

○ **Respecto a personas propietarias e inquilinas** de viviendas:

- Mediación profesional entre ambas para la formalización de los contratos de alquiler.
- Tareas de mediación entre la persona inquilina y vecindario en caso de conflicto.
- Gestionar con los o las profesionales que correspondan, sin coste adicional alguno para la parte arrendadora, la preparación y tramitación del desahucio en la vía jurisdiccional, cuando éste resulte procedente.
- Asesoramiento y mediación profesional durante toda la duración del contrato de alquiler.
- Contratar a su cargo los seguros de crédito y caución para asegurar el cobro de las rentas y del seguro multirriesgo por daños en la vivienda arrendada.
- Incluir en los contratos de arrendamiento en los que intermedie la Agencia, una cláusula de sometimiento a la Junta Arbitral de Consumo, para que ésta resuelva las incidencias que puedan surgir entre las partes firmantes relativas a la interpretación y cumplimiento del contrato de alquiler, acatando las partes el laudo arbitral que dicte la misma.

○ Con **carácter general**:

- Captación de viviendas privadas para el alquiler y análisis de la situación jurídica de las mismas.

- Asesoramiento sobre los programas de ayudas al alquiler y de rehabilitación de viviendas para el alquiler.
- Asesoramiento a la ciudadanía sobre las ofertas de alquiler existentes.
- Disponer, durante toda la vigencia de la homologación, de un portal electrónico gratuito, en el que se recoja, entre otros, la oferta de viviendas y los servicios de la Agencia.
- Prestar sus servicios sin ningún tipo de discriminación por razón de discapacidad, nacionalidad, lugar de procedencia, raza, sexo, religión, opinión u otra circunstancia personal o social.
- Poner hojas oficiales de reclamación a disposición de las personas usuarias que las soliciten, con el fin de hacer constar en ellas las quejas y reclamaciones que deseen formular sobre su funcionamiento. En el plazo de diez días desde la presentación de la reclamación, la empresa debe remitir a la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda una copia de la misma, sin perjuicio de lo establecido en el Decreto 171/1989, de 11 de julio, por el que se regulan las hojas de quejas y reclamaciones de los consumidores y usuarios de Andalucía.
- Entregar a la parte arrendataria, a la firma del contrato, copia de la información sobre las condiciones de la vivienda.
- Observar las demás obligaciones legal o reglamentariamente establecidas.



Andalucía

Guía práctica
para el
alquiler de
VIVIENDA