

Guía

para el
arrendamiento
y compra
de vivienda



Ayuntamiento de **Cádiz**

GUÍA PARA EL ARRENDAMIENTO Y COMPRA DE VIVIENDA



INTRODUCCIÓN

El día 26 de octubre de 1998, la Alcaldesa de Cádiz dictó un Bando para advertir a la ciudadanía de las prácticas de dudosa legalidad que ciertas personas estaban llevando a cabo en la ciudad por intereses meramente especulativos, a fin de lograr el desalojo de los inquilinos de sus viviendas, y ponía en conocimiento de los afectados la existencia de un servicio jurídico municipal a su disposición para atenderles.

No obstante, las prácticas antisociales contra los inquilinos se siguen produciendo, lo que ha motivado que el Ayuntamiento de Cádiz, en el Pleno celebrado el día 5 de agosto de 2005, aprobara una serie de medidas que se intentarán llevar a cabo con la colaboración de las asociaciones de consumidores, grupos políticos con representación municipal, colegios profesionales, Oficina de Rehabilitación del Casco Histórico de Cádiz y asociaciones de vecinos, para erradicar entre todas las fuerzas políticas y sociales de la ciudad comprometidas con esta campaña, de una vez por todas, las acciones antisociales de algunos promotores inmobiliarios en su actividad privada.

Podríamos darnos por satisfechos en esta campaña si, por cualquier medio, consiguiéramos entre todos transmitir a los potenciales afectados la necesidad de obtener INFORMACIÓN, como medida preventiva para evitar coacciones y abusos. La información protege al ciudadano frente a los atropellos de quienes desprecian la dignidad y el respeto que toda persona merece en la defensa responsable de sus derechos.

Por esta razón, se ha procurado en la redacción del texto que la guía resulte sencilla y de fácil manejo para los usuarios, evitando todo lo posible los tecnicismos jurídicos, porque lo que se pretende es familiarizar a los inquilinos con los conceptos básicos del arrendamiento urbano, que conozcan cuales son sus reglas y, sobretodo, que tomen conciencia de lo importante que es informarse antes de estampar su firma en cualquier documento que los pueda comprometer en el futuro a soportar situaciones no deseadas.

Con una firma se pueden perder, sin saberlo, derechos que se tienen adquiridos en una vivienda alquilada desde hace mucho tiempo, entre ellos el de prórroga forzosa durante toda la vida del inquilino.

Con una firma nos comprometemos a cumplir un contrato del que se van a derivar unos derechos que nos atraen, pero también en ese acto contraemos una serie de obligaciones que debemos conocer y tener muy claro en qué consisten antes de aceptarlas. Hay que buscar, en la

medida de lo posible, una justa contraprestación o equilibrio entre lo que recibimos y lo que nos pueden exigir y no desaprovechar las posibilidades de disposición que nos ofrece la ley para pactar las condiciones que resulten más convenientes a nuestros intereses o se adapten mejor a nuestras circunstancias concretas y así reflejarlo en el contrato.

Para estar informado no hay que saberse de memoria la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) y mucho menos ponerse a interpretarla. Hay que dejar esta tarea, que no es fácil, a los profesionales del derecho porque la interpretación incorrecta de las normas conduce a la desinformación y a la confusión.

LA MEJOR INFORMACIÓN MUCHAS VECES CONSISTE SOLAMENTE EN SABER A DONDE TIENE UNO QUE DIRIGIRSE PARA QUE LE AYUDEN A OBTENER ASESORAMIENTO PROFESIONAL ADECUADO A SU CASO CONCRETO.

Hay muchos matices jurídicos en esta materia que aquí no se contemplan, algunos muy complicados, y por muy exhaustivo o completo que se hubiera hecho el texto nunca podría suplir el estudio profesional necesario que cada caso concreto requiere. Y es que el usuario de esta guía tiene que tener siempre muy presente que la casuística del arrendamiento es muy variada y hay situaciones aparentemente iguales que, sin embargo, tienen consecuencias muy distintas unas de otras, dependiendo de muchos matices.

Por ejemplo, la fecha del contrato es un dato que, como regla general, determina si está o no sometido a prórroga forzosa; pero ese dato, aún siendo muy importante, no es el único a tener en cuenta para dar una respuesta acertada a un caso particular en un momento determinado, porque a lo largo de una relación arrendaticia pueden interferir otras circunstancias nuevas que hacen variar la regla general o el punto de partida con el que se inició el arrendamiento: supongamos el caso de un contrato celebrado antes de 9 de mayo de 1985, sometido a prórroga forzosa, en el que con posterioridad el propietario necesita la casa para habitarla él o alguno de sus hijos y ha cumplido, además, todos los requisitos legales para reclamar su posesión al inquilino; o aquellos en los que, a lo largo del tiempo de duración del contrato, la finca ha sido declarada en ruina en un procedimiento administrativo o judicial. Estos serían algunos ejemplos en los que quebraría el principio general de prórroga forzosa y el contrato terminaría por causas excepcionales previstas en la Ley, a pesar de la fecha en el que se celebró.

Si hacemos otra composición diferente, por ejemplo, el tipo de obra que se ha realizado por el propietario en la vivienda arrendada y la fecha del contrato, puestos en relación un dato y otro, serán indicadores que nos dirán si procede o no repercutir su coste al inquilino.

Las circunstancias personales de los inquilinos, tales como la suma de los ingresos familiares o las edades y parentesco con el titular, según la fecha del contrato, son circunstancias particulares que harán que en unos casos se puedan actualizar rentas y en otros no y que algunos puedan continuar en la vivienda arrendada después de la muerte del titular del contrato y, sin embargo, otros no.

Se podrían poner muchos más ejemplos combinando hechos objetivos y circunstancias personales, **pero hemos quedado que este entramado corresponde desenredarlo a los profesionales que están para ayudarnos** y muchas veces tendrán que ser los árbitros, si el contrato se somete a arbitraje, o los jueces los que pongan las cosas en su sitio justo.

La guía se divide en dos partes: la primera dedicada **al arrendamiento de vivienda, que según la Ley de Arrendamientos Urbanos “(...) es aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario”**. Y una segunda parte que vamos a dedicar de una manera muy general a la compraventa de vivienda, sus conceptos básicos y las precauciones mínimas que deben adoptarse antes de realizar este negocio jurídico, de vital importancia para nosotros y que nos va a mantener hipotecados durante muchos años de nuestra vida.

Quedan excluidos de esta guía los arrendamientos para uso distinto al de vivienda, entre los que se encuentran los arrendamientos de temporada (por ejemplo: pisos para veraneantes, estudiantes, etc.), los arrendamientos de viviendas de lujo o “viviendas suntuarias”, que son las que exceden de 300 metros cuadrados o tienen una renta inicial superior a 5,5 veces el salario mínimo interprofesional, las oficinas, locales comerciales, despachos profesionales, los locales destinados a actividades industriales, recreativas, docentes, artesanales, etc. Estos arrendamientos aunque están incluidos en la LAU tienen una regulación distinta y menos protectora que las edificaciones destinadas a satisfacer las necesidades de vivienda del inquilino.

Finalmente, tampoco se van a tratar en esta guía los arrendamientos excluidos de la Ley de Arrendamientos Urbanos, como son las viviendas que los porteros, guardas, empleados, funcionarios y asalariados tengan asignadas por razón del cargo que desempeñen o del servicio que presten, las viviendas de los militares, las situadas en explotaciones agrícolas, forestales o ganaderas y las universitarias.

ÍNDICE

1. Arrendamiento de vivienda
2. La búsqueda del alquiler
3. El contrato de arrendamiento
4. La duración del arrendamiento
 - Excepción a la prórroga automática.
 - Terminación del contrato.
 - Abandono del inquilino.
 - Continuación del cónyuge en el contrato de arrendamiento.
 - Nulidad, separación o divorcio.
5. Subrogación en el arrendamiento
 - En contratos celebrados a partir del 1 de enero de 1995.
 - En contratos anteriores al 9 de mayo de 1985.
6. La fianza
7. La renta
8. Gastos generales y de servicios
 - En los contratos celebrados a partir del 1 de enero de 1995.
 - En los contratos anteriores al 9 de mayo de 1985.
9. Obras en la vivienda arrendada
 - De conservación.
 - La inspección técnica de edificios.
 - Habitabilidad de la vivienda.
 - De mejora.
 - Obras del arrendatario.
 - Obras del arrendatario con minusvalía.
 - En los contratos anteriores al 9 de mayo de 1985.
10. Resolución del arrendamiento
11. Toma precauciones y recuerda...



Capítulo 1/ El Arrendamiento de Vivienda

Una vivienda está arrendada o alquilada cuando el propietario (arrendador), cede el uso de la misma a otro (inquilino o arrendatario), a cambio de una determinada cantidad de dinero pactada de antemano, que suele pagarse mensualmente (la renta). Ese uso de la vivienda puede ser para vivir de forma estable el arrendatario y su unidad familiar, que es lo que la ley denomina “arrendamiento de vivienda”, o para pasar temporadas: como los pisos que se alquilan durante la temporada de verano o para el curso académico (dos ejemplos de los muchos que pueden darse en la práctica).

La Ley considera que los arrendamientos de temporada no son arrendamientos de vivienda, sino que los llama “arrendamientos para uso distinto al de vivienda”, porque el motivo por el que se alquilan estos pisos no es para que los inquilinos y sus familias establezcan en ellos sus moradas habituales y permanentes. De hecho, los arrendatarios de las viviendas que se alquilan por temporadas no están empadronados en esas residencias temporales y provisionales que tienen un objeto distinto al de cubrir la necesidad primordial e imprescindible de vivienda que tiene toda persona y que constituye un derecho fundamental reconocido en la Constitución. Por eso, el arrendamiento de vivienda goza de mayor protección en la LAU que el arrendamiento destinado a “uso distinto al de vivienda”.

Aquí nos vamos a referir sólo a los arrendamientos urbanos de viviendas. Y es importante que sepas que estos alquileres están regulados por una Ley, la Ley de Arrendamientos Urbanos, conocida como LAU. La última se publicó en noviembre de 1994 (Ley 29/1994, de 24 de noviembre) y es la que se aplica a los contratos celebrados a partir del 1 de enero de 1995, que es la fecha en que entró en vigor esta nueva Ley. También fija algunas reglas en sus disposiciones transitorias para los contratos que aún subsisten y se celebraron antes de la fecha de su entrada en vigor.

Antes de que se publicara la Ley de noviembre de 1994, los arrendamientos urbanos se regían por las normas contenidas en un Texto Refundido de 1964 sobre esta materia y posteriormente se publicó el Decreto más conocido como “Boyer”, que acabó con la prórroga forzosa para los contratos que se celebraran a partir del día 9 de mayo de 1985.

¿que pasa, entonces, con los contratos que se han celebrado antes del 1 de enero de 1995 y que no se han extinguido aún?

En este caso hay que distinguir dos supuestos, dependiendo de la fecha en la que se haya firmado el contrato:

A) Si el contrato se celebró entre el 9 de mayo de 1985 y el 31 de diciembre de 1994, como regla general, no está sometido a prórroga forzosa, excepto que la prórroga forzosa se hubiera establecido expresamente en el contrato. Estos contratos son los que se han venido llamando “contratos Boyer”. Si el tuyo es uno de ellos recuerda que no siempre está todo perdido. Así que si el dueño te dice que tu contrato ha terminado, antes de ceder y dejar la vivienda, debes asesorarte por si tienes alguna posibilidad legal de continuar en ella durante otro período. Por ejemplo: puede ocurrir que la notificación dando por finalizado el contrato te la hayan remitido extemporáneamente y el arrendamiento se haya renovado automáticamente por otro periodo de tiempo. En este caso, el arrendador tendrá que esperar a que transcurra el nuevo periodo antes de dar por terminado el contrato.

Estos contratos “Boyer”, excepto en lo que se refiere a la prórroga forzosa (que ya hemos dicho que quedó suprimida para ellos), se siguen rigiendo en las demás condiciones por el Texto Refundido de la LAU de 1964, salvo aquellos contratos en los que ya ha transcurrido el periodo de duración inicialmente pactado y se han ido renovando después de enero de 1995, que es la fecha de la entrada en vigor de la LAU actual publicada en noviembre de 1994. En estos casos, “los contratos Boyer” renovados se rigen por lo dispuesto en la actual LAU de 1994 para los arrendamientos de vivienda.

En cualquier caso, en todos los contratos Boyer, que como ya hemos dicho son los celebrados entre el 1 de mayo de 1985 y el 31 de diciembre de 1994, por aplicación de la disposición transitoria primera de la actual LAU de noviembre de 1994, estén renovados o no, se prohíbe la cesión intervivos que reconocía el artículo 24.1 del Texto Refundido de la LAU de 1964 y a todos le son de aplicación los derechos reconocidos en los artículos 12,15 y 24 de la LAU actual para el cónyuge del arrendatario y la supresión de barreras arquitectónicas.

B) Si el contrato de arrendamiento se hizo antes del 9 de mayo de 1985 está sometido a prórroga forzosa. El régimen legal de estos arrendamientos se recoge en el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, con las excepciones que se establecen en la disposición transitoria segunda de la actual Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994. Con este contrato, en principio, tienes garantizada una gran estabilidad en la vivienda arrendada, así que te conviene defenderlo frente al propietario y recabar información profesional ante cualquier eventualidad que pudiera surgir.

NO DEJES QUE TE CAMBIEN EL CONTRATO POR OTRO SIN ASESORARTE ANTES, POR MUY ATRACTIVAS QUE PUEDAN PARECERTE LAS CONDICIONES NUEVAS QUE TE OFRECEN Y POR MUY NEGATIVA QUE TE PONGAN LA SITUACIÓN DE TU VIVIENDA Y DE TU CONTRATO ANTIGUO.



Capítulo 2 / La búsqueda del alquiler

Para alquilar tu vivienda te sugerimos que acudas a las Agencias de Fomento de Alquiler (AFA), algunas de las cuales disponen también de Bolsas de Vivienda en Alquiler. Las Agencias de Fomento del Alquiler ofrecen una serie de garantías muy interesantes a los usuarios que se acogen a estos programas y el servicio de mediación que prestan a través de este programa está regulado por normas específicas de la Administración Autonómica.

Si quieres consultar las inmobiliarias de la capital y profesionales que están homologados por la Consejería de Obras Públicas como A.F.A, puedes hacerlo a través de la página web:

www.juntadeandalucia.es/obraspublicasytransportes/php/vivienda/registro.php

La empresa de vivienda del Ayuntamiento de Cádiz; PROCASA, con domicilio en Bóvedas de Santa Elena s/n, de esta capital, está homologada como Agencia de Fomento del Alquiler (AFA) y ha constituido también la bolsa de alquiler, así que desde aquí te animamos a que utilices este servicio de intermediación inmobiliaria. El ofrecimiento va dirigido al inquilino que quiera buscar una vivienda y también al propietario que decida poner su vivienda en el mercado de alquiler. Tanto uno como otro pueden obtener ventajas de este servicio, de modo que no dudes en aprovechar las que se te ofrecen para la búsqueda y gestión del arrendamiento de tu vivienda.

PROCASA además cuenta con una asesoría jurídica gratuita en materia de arrendamiento que el Ayuntamiento de Cádiz pone a tu disposición. Desde allí te facilitarán los trámites del arrendamiento y te informarán de las ayudas al alquiler que, en su caso, puedas obtener a través de la AFA. Hay

ayudas dirigidas tanto a inquilinos como a los propietarios que alquilen sus viviendas a través de estas agencias.

No desaproveches los programas que te ofrecen las agencias de fomento del alquiler y solicita información sobre su funcionamiento.

Si prefieres acudir a una inmobiliaria que no esté homologada como AFA o no quieres acogerte a estos programas de iniciativa pública para gestionar tu alquiler, pregunta siempre allí donde acudas el importe de los servicios que te ofrecen, en qué consisten y quién los va a pagar, si tú o el arrendador. Si no te convence la respuesta, acude a otra agencia. Son muchas las que compiten en el mercado y debes contratar con la que más ventajas y profesionalidad te ofrezca.

Cuando tengas el piso que has decidido alquilar, recuerda que antes de dejar ninguna señal o de firmar el contrato o cualquier papel que te pongan por delante y te comprometa a alguna obligación, debes supervisarlos, ver si reúne condiciones de habitabilidad dignas, si funcionan sus instalaciones de agua, luz y gas y si están adaptadas a la normativa vigente. Solicita al dueño o a la agencia que te informe de estos extremos y que deje constancia de ello en el contrato.

Si la vivienda que vas a alquilar está amueblada debes hacer un inventario con la relación de todos los muebles y enseres que haya dentro, describiendo los desperfectos que tengan. Puedes incluir fotos y si el inventario te lo presentan ya elaborado, debes leerlo detenidamente antes de firmarlo y exponerle al propietario o administrador las cosas con las que no estés conforme: bien porque los electrodomésticos no funcionan, o los muebles no estén en el buen estado en que se describen o falten cosas que aparezcan en el inventario etc, hasta conseguir que el inventario se adapte a la realidad, antes de firmarlo.

Capítulo 3 / El contrato de arrendamiento

Es válido el contrato de arrendamiento celebrado tanto de palabra como por escrito. No obstante, te recomendamos que lo hagas por escrito, de esta forma quedará constancia de la existencia del contrato, de cual es la vivienda arrendada, de la renta, duración y otras condiciones importantes que conviene fijar con claridad desde el primer momento.

El contrato lo puedes formalizar en cualquier papel, pero hay impresos oficiales en papel timbrado que venden en los estancos, que contienen dos hojas: una para el arrendador y otra para el arrendatario. En estos impresos figuran para rellenar los espacios correspondientes a los datos que son imprescindibles para un contrato de arrendamiento, tales como la identidad del arrendador y arrendatario, el importe de la renta, la duración, la identificación de la vivienda, etc. Y al adquirirlos en el estanco se paga el impuesto correspondiente sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, por eso su coste depende del importe de la renta. Estos impresos tendrás que completarlos añadiéndole las cláusulas que acordéis, según el tipo de contrato.

También se puede formalizar el contrato de arrendamiento en escritura pública ante un Notario, así podrás inscribirlo en el Registro de la Propiedad. Es aconsejable cuando el contrato se celebre por una duración inicial superior a 5 años, así si el arrendador vende la vivienda o la pierde por cualquier razón, quien la adquiera tiene que mantener tu arrendamiento hasta que termine el plazo de duración pactado en el contrato.

LA CESIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y EL SUBARRIENDO DE LA VIVIENDA ALQUILADA.

El arrendatario no puede ceder el contrato de arrendamiento a un tercero sin el consentimiento previo y escrito del arrendador.

El inquilino de la vivienda necesitará también el consentimiento escrito del arrendador para subarrendar una parte de la vivienda que tiene arrendada. El contrato de subarriendo, en caso de que el arrendador lo consienta por escrito, sólo puede ser parcial (no de la totalidad de la vivienda) y su duración estará limitada al tiempo que dure el arrendamiento de la vivienda. La renta del subarriendo no podrá superar el importe de la renta del alquiler.

Capítulo 4 / La duración del arrendamiento

En principio, la duración del arrendamiento será por el tiempo que acuerden las partes, ya sea un número de meses determinado o de años, pero como la LAU protege a los inquilinos que alquilen un piso o una casa para establecer allí su vivienda habitual y permanente, sea cual sea el plazo que se fije en el contrato, existe un plazo de garantía de cinco años. Así que si el contrato se pacta, inicialmente, por tiempo inferior a 5 años puede prorrogarse año a año, si el inquilino quiere, hasta llegar a un máximo de 5 años. Esta prórroga es automática y como depende exclusivamente de la voluntad del inquilino, éste no necesita el consentimiento del arrendador para poder continuar en el piso arrendado.

Si el contrato no indica nada sobre el plazo de duración, se entenderá que el plazo inicial es de un año, prorrogable hasta 5, si el inquilino quiere.

EXCEPCIÓN A LA PRÓRROGA AUTOMÁTICA

Hay veces en las que no se aplican las prórrogas automáticas en los contratos de menos de 5 años de duración aunque así lo quiera el inquilino, pero para que esto ocurra tiene que darse una circunstancia muy concreta y que además se cumplan una serie de requisitos.

La circunstancia es que el arrendador tenga necesidad personalmente de habitar la vivienda antes del transcurso de los cinco años. No vale que la necesite un familiar, ni un hijo siquiera, como ocurría en la Ley de 1964, sino que la necesidad tiene que ser exclusivamente del propio arrendador. Los requisitos que además tienen que cumplirse para que el inquilino deba abandonar la vivienda por voluntad del arrendador, antes de que transcurran 5 años de arrendamiento, son los siguientes:

Que figure reflejado en el contrato que el arrendador va a necesitar la vivienda antes de que pasen 5 años, que ocupe la vivienda en los tres meses siguientes a la fecha en que haya recuperado la posesión de la misma por esta necesidad y que la utilice como vivienda propia habitual y permanente.

No la puede vender, alquilar, ni destinar a otra finalidad distinta a la de vivienda en la que tiene que establecer su morada.

TERMINACIÓN DEL CONTRATO.

Si el inquilino quiere dejar el piso antes de los 5 años y no utilizar estas prórrogas anuales automáticas que le ofrece la Ley de Arrendamientos Urbanos, deberá avisar al arrendador con 30 días de antelación al de la fecha en que se cumpla el plazo pactado en el contrato o en el de cualquiera de sus prórrogas anuales.

Si transcurridos como mínimo 5 años de contrato, ninguno de los contratantes manifiesta voluntad de dar por terminado el contrato con un mes de antelación a la fecha prevista para su terminación, el arrendamiento se prorroga obligatoriamente para el arrendador por plazos anuales hasta un máximo de tres años.

ABANDONO DEL INQUILINO

Cuando el inquilino deja la vivienda antes del plazo de duración pactado y renuncia al arrendamiento se dice que ha desistido del contrato de arrendamiento. El desistimiento del inquilino puede acarrearle como consecuencia que tenga que indemnizar al propietario por incumplimiento del plazo del contrato. No obstante, hay que distinguir entre los siguientes supuestos, según la duración del contrato que se haya pactado:

- Contratos pactados inicialmente por más de 5 años: el inquilino puede dar por terminado el contrato si ha durado al menos 5 años y le comunica al arrendador el desalojo de la vivienda con, al menos, dos meses de antelación. Cumpliendo con estos requisitos, el inquilino no tiene que indemnizar, a no ser que se haya pactado tal indemnización en el contrato. En este caso, la indemnización es equivalente a una mensualidad de renta por cada año que quede por cumplir.
- Contratos pactados inicialmente por 5 años o menos: en estos casos es conveniente al hacer el contrato pactar y fijar en una cláusula las consecuencias del desistimiento del inquilino, fijando la cuantía de la indemnización o haciendo constar expresamente que no se reclamará

nada si el abandono de la vivienda obedece a un traslado o a cualquier otra causa justificada, porque como la Ley no regula expresamente esta situación, si el inquilino deja la vivienda antes del plazo de duración del contrato se considera que está incumpliendo una obligación y, por tanto, el arrendador puede exigirle reclamación de los daños y perjuicios que le cause el incumplimiento.

La cuantía de la indemnización se limita a los daños y perjuicios realmente ocasionados y es el arrendador quien debe probarlos: normalmente se incluye la renta que se deja de cobrar durante el tiempo que la vivienda está sin alquilar o cualquier otro concepto justificado.

CONTINUACIÓN DEL CÓNYUGE EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Si el arrendatario le dice al propietario que no quiere renovar el contrato o desiste del mismo sin el consentimiento de su cónyuge y su cónyuge quiere continuar en la vivienda, puede hacerlo hasta que termine el contrato y sus prórrogas legales, pero no debe olvidar que cuando el arrendador le pregunte si quiere seguir o no en la vivienda, deberá contestar y comunicarle por escrito, en el plazo de 15 días, su voluntad de continuar en el arriendo. Si no contesta en el plazo de 15 días desde que se le pide el arrendador, el arrendamiento se termina.

También puede ocurrir que el arrendatario abandone la vivienda sin decir nada al arrendador. En ese caso su cónyuge puede continuar en la vivienda como inquilino, pero deberá comunicárselo por escrito al arrendador en el plazo de un mes desde que se produjo el abandono de la vivienda por parte del otro cónyuge que firmó el contrato.

En todos estos casos no se produce modificación en la duración prevista en el contrato y sus prórrogas legales.

NULIDAD, SEPARACIÓN O DIVORCIO

En los casos de nulidad del matrimonio, separación judicial o divorcio del arrendatario, su cónyuge puede continuar en el uso de la vivienda arrendada cuando ésta le sea atribuida por convenio o sentencia judicial, sin que ello modifique la duración del contrato.

La voluntad del cónyuge de continuar en el uso de la vivienda deberá ser comunicada al arrendador en el plazo de dos meses desde que fue notificada la resolución judicial correspondiente, acompañando copia de dicha resolución judicial o de la parte de la misma que afecte al uso de la vivienda.

Capítulo 5 / Subrogación en el arrendamiento

A la muerte del arrendador pueden subrogarse en el contrato de arrendamiento por el tiempo que reste hasta su terminación:

- El cónyuge, si no está separado de hecho o judicialmente.
- La persona que haya convivido con el arrendatario de forma permanente en análoga relación de afectividad a la del cónyuge, con independencia de su orientación sexual, siempre que haya convivido con el arrendatario en la vivienda arrendada, al menos durante los dos años anteriores a su fallecimiento. Si tienen un hijo en común es suficiente con la convivencia, sin necesidad de tiempo de duración determinado previo al fallecimiento del inquilino.
- Los descendientes del arrendatario que estuvieran sujetos a su patria potestad en el momento de su fallecimiento o tutela ó los que hubieran convivido con el arrendatario en la vivienda arrendada durante los dos años anteriores a su fallecimiento.
- Los ascendientes del arrendatario que hubiesen convivido habitualmente con él durante los dos años anteriores al fallecimiento.
- Los hermanos del arrendatario que hayan convivido con él durante los dos años anteriores al fallecimiento.
- Otros parientes del arrendatario hasta el tercer grado colateral (tíos y sobrinos carnales) con una minusvalía igual o superior al 65 por 100 y hayan convivido con él durante los dos años anteriores al fallecimiento.

Si al tiempo del fallecimiento del arrendatario no hubiera ninguna de estas personas, el arrendamiento quedará extinguido.

Si existiesen varias de las personas mencionadas, tendrán que ponerse de acuerdo entre ellas para determinar quien va a continuar con la subrogación. Si no existe acuerdo, el orden de preferencia será el establecido en la relación anterior, salvo en el caso de padres mayores de sesenta años, que tendrán preferencia sobre los descendientes. Entre los descendientes y entre los ascendientes tiene preferencia el más próximo en grado (hijos sobre nietos, padres sobre abuelos), y entre los hermanos, el de doble vínculo (hermano de padre y madre) sobre el medio hermano (hermano solo de padre o de madre).

Los casos de igualdad se resuelven en favor de quien tenga una minusvalía igual o superior al sesenta y cinco por ciento; si no se da esta situación, tendría preferencia el que tuviera mayores cargas familiares (más hijos, por ejemplo) y, en última instancia, en favor del descendiente de menor edad, el ascendiente de mayor edad o el hermano más joven.

El arrendamiento se extingue si en el plazo de tres meses desde la muerte del arrendatario el arrendador no recibe notificación por escrito del hecho del fallecimiento, con certificado de defunción expedido por el Registro Civil (en Cádiz está en el edificio de la antigua Cárcel Real, planta baja, Campo del Sur s/n) y de la identidad de la persona del que quiera subrogarse, indicando el parentesco que tenía con el fallecido y ofreciendo alguna prueba de que reúne los requisitos para subrogarse (fotocopia del libro de familia para demostrar el parentesco y certificado de empadronamiento en la vivienda arrendada, o certificado de minusvalía, en su caso, etc...)

TEN EN CUENTA QUE SI LA NOTIFICACIÓN NO SE HACE ANTES DE QUE TRANSCURRAN LOS TRES MESES SIGUIENTES A LA FECHA DEL FALLECIMIENTO DEL ARRENDATARIO, EL ARRENDAMIENTO SE EXTINGUE.

Por tanto es importante que te quedes con un duplicado de la comunicación que has hecho, en donde conste la fecha de notificación. Así si la presentas al administrador del propietario, pide que te selle la copia y que te ponga la fecha de entrega, puedes comunicarlo también por conducto notarial, por medio de Burofax con certificado de contenido o simplemente pidiéndole al propietario que te firme el duplicado de la notificación fechada, como prueba de la recepción efectuada en plazo.

Si en el contrato de arrendamiento se pacta un periodo inicial superior a cinco años (pongamos por ejemplo nueve años. Pueden ser cinco y medio o siete, o seis, etc.), las partes pueden pactar

que transcurridos los primeros cinco años de contrato no haya derecho de subrogación. De manera que si el arrendatario que firmó el contrato muere después de los cinco primeros años (supongamos que a los cinco años y un mes), aunque el contrato inicial se haya pactado por nueve años, no habrá derecho a subrogación por parte de ninguno de sus familiares y el contrato se termina en el momento de la muerte del titular arrendatario, sin esperar a que se cumplan los nueve años. Y si el arrendatario muere antes de los cinco años, por ejemplo en el tercero, la subrogación del familiar a quien corresponda sólo será hasta que se cumpla el año quinto (en este ejemplo sería por dos años más). Llegada esa fecha el contrato se terminaría, con independencia de que su duración inicial hubiera sido de nueve años (siguiendo el mismo ejemplo).

¿QUE OCURRE CON LAS SUBROGACIONES SI EL CONTRATO TIENE FECHA ANTERIOR AL 9 DE MAYO DE 1985?

En el caso del fallecimiento de un arrendatario ocurrido a partir del 1 de enero de 1995, cuyo contrato sea anterior a esa fecha, la subrogación sólo podrá tener lugar a favor de los siguientes familiares:

- Del cónyuge del arrendatario no separado legalmente o de hecho, bastando la mera convivencia, o la persona que hubiera venido conviviendo con el arrendatario de forma permanente en análoga relación de afectividad a la de cónyuge (parejas de hecho), con independencia de su orientación sexual, 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.
- En defecto del cónyuge, de los hijos que conviviesen con él durante los dos años anteriores a su fallecimiento.
- En defecto de los anteriores, se podrán subrogar los ascendientes del arrendatario que estuviesen a su cargo y conviviesen con él con tres años, como mínimo, de antelación a la fecha de su fallecimiento.

El contrato, en estos casos, se extingue al fallecimiento del subrogado, menos en el caso de los hijos que no estén afectados por una minusvalía igual o superior a un 65%. Si lo están también hasta el fallecimiento del hijo minusválido. Pero si el hijo subrogado no tiene este grado de minusvalía, sólo podrá tener la subrogación por dos años desde el fallecimiento del arrendatario o hasta que cumpla 25 años de edad, en el caso de que este plazo de duración sea superior a dos años desde la muerte del arrendatario. Después, en un caso u otro, el arrendamiento se extingue.

Ahora bien, si el que se subroga es el cónyuge y al tiempo de su fallecimiento hubiese hijos del arrendatario que conviviesen con aquél, podrá haber una segunda subrogación posterior a la del cónyuge. En este caso se podrá subrogar por dos años más el hijo del arrendatario o hasta que cumpla 25 años, si esta fecha es posterior, o hasta su fallecimiento si tiene una minusvalía igual o superior al 65%.

No caben más subrogaciones, en este caso.

Si antes del 1 de enero de 1995 ya se había producido una primera subrogación en el contrato, al amparo de lo que establecía el artículo 58 de la anterior Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, ahora ya sólo cabría a la muerte del primer subrogado una última subrogación, que sería o bien a favor del cónyuge del subrogado fallecido o de su pareja de hecho que reúna las mismas condiciones que ya hemos dicho anteriormente o, en su defecto, a favor de un hijo del subrogado por el mismo tiempo e idénticos supuestos a los ya dichos.

No cabe una segunda subrogación en este caso.

Si antes del 1 de enero de 1995 (ya hemos dicho que es cuando entraba en vigor la actual Ley de Arrendamientos Urbanos) ya se habían producido dos subrogaciones en el contrato de arrendamiento antiguo, hecho al amparo de la vieja Ley de Arrendamientos Urbanos (Texto Refundido de 1964), al fallecimiento del segundo subrogado no se permite ninguna subrogación más y el contrato se termina.

Capítulo 6 / La fianza

La fianza es una cantidad de dinero en metálico que el inquilino tiene que entregar al arrendador en el momento de firmar el contrato de arrendamiento. Sirve para asegurar que el inquilino va a cumplir con sus obligaciones: pagar la renta, los gastos que le correspondan (luz, agua, comunidad, etc.) y que va a cuidar la vivienda y sus enseres, no causando desperfectos.

La fianza es obligatoria; su importe en los casos de arrendamiento de vivienda, que es el que estamos tratando aquí, es de una mensualidad.

La fianza no se puede aumentar durante los primeros 5 años del arrendamiento. Pasados esos 5 años, si el contrato se prorroga, sí se puede variar la fianza, para más o para menos, hasta hacerse igual a una mensualidad de la renta vigente, según proceda al tiempo de la prórroga.

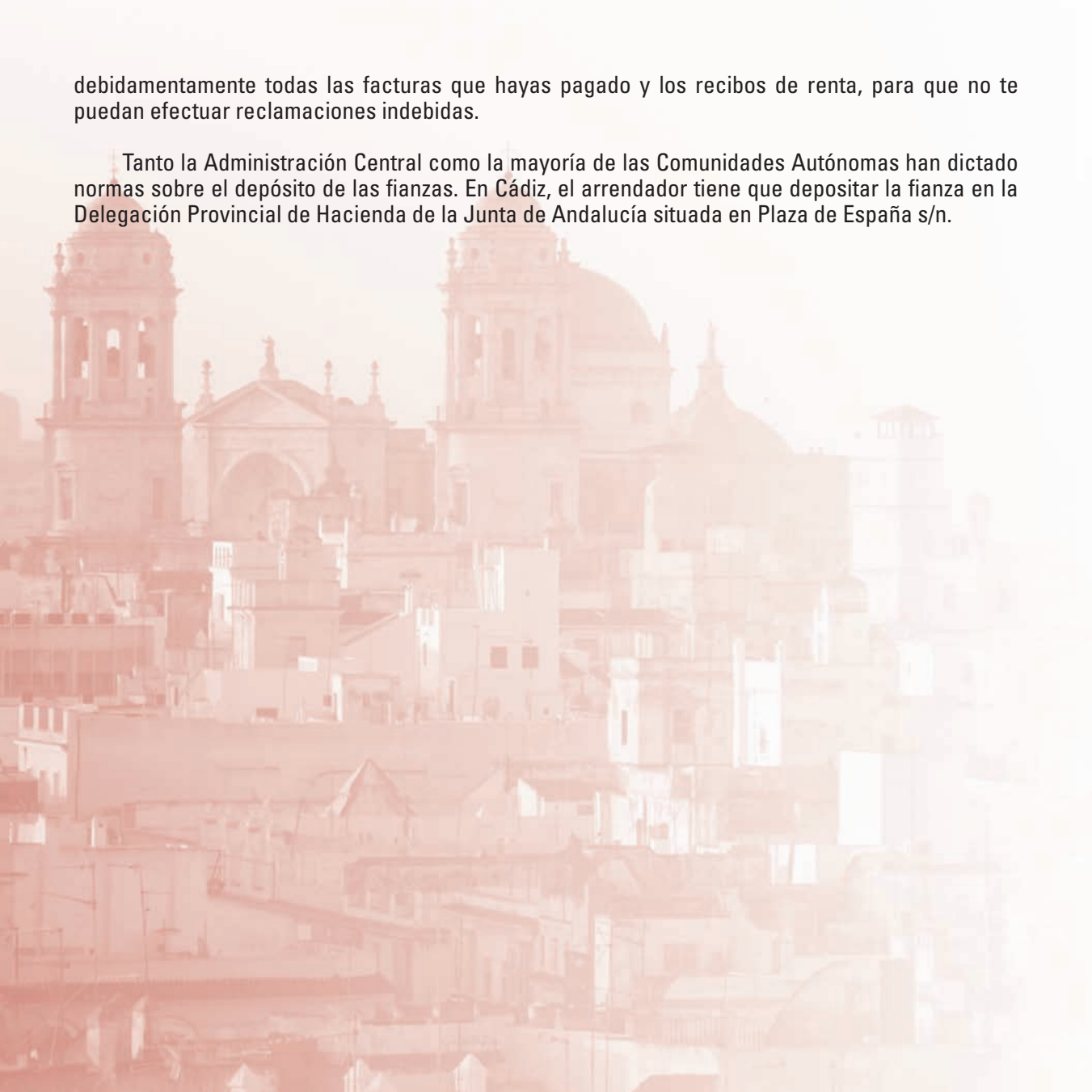
Cuando el contrato de alquiler finaliza, una vez devueltas las llaves al arrendador, éste debe devolver la fianza o el saldo restante en el plazo de un mes. Si tarda más, tendrá que abonar intereses.

No es correcto dejar de pagar el último mes de renta para pagarlo con la fianza y aunque es frecuente en la práctica que así se haga, el arrendador puede oponerse.

Si una vez finalizado el alquiler, el arrendador no te devuelve la fianza y tú consideras que has cumplido con todas tus obligaciones tendrás que reclamarle esta cantidad judicialmente, por eso es importante que en los contratos con muebles y enseres se formule el inventario y que guardes

debidamente todas las facturas que hayas pagado y los recibos de renta, para que no te puedan efectuar reclamaciones indebidas.

Tanto la Administración Central como la mayoría de las Comunidades Autónomas han dictado normas sobre el depósito de las fianzas. En Cádiz, el arrendador tiene que depositar la fianza en la Delegación Provincial de Hacienda de la Junta de Andalucía situada en Plaza de España s/n.



Capítulo 7 / La renta

Es el precio que se obliga a pagar el inquilino al arrendador a cambio del uso de la vivienda. La cuantía de la renta es libre y depende de lo que acuerden arrendador e inquilino en el contrato, salvo que la vivienda que se arrienda sea de Protección Oficial, en cuyo caso la renta no puede ser superior al precio legal establecido. En este caso es conveniente informarse de la renta máxima de la vivienda a través de la Delegación de Obras Públicas de la Junta de Andalucía e interponer allí denuncia en caso de que el arrendador solicite una renta por encima de la legal. Habitualmente el primer mes se paga por adelantado, junto con la fianza, pero el arrendador no puede exigir el pago anticipado de más de un mes.

La renta hay que pagarla en el momento, en el lugar y mediante el procedimiento que acuerden inquilino y propietario. Pero si no han pactado nada en el contrato, la renta debe pagarse mensualmente, dentro de los 7 primeros días del mes, en metálico y en la vivienda arrendada.

El arrendador tiene la obligación de entregar al inquilino un recibo o justificante del pago de la renta y el inquilino tiene derecho a exigirle ese recibo. **Es muy importante que exijas el recibo de haber pagado la renta porque si surge algún conflicto entre arrendador e inquilino, es el inquilino el que tiene que probar que la renta se ha pagado.**

La renta no se puede subir como el propietario quiera, sino tan solo actualizarla.

Durante los primeros cinco años de contrato, el propietario puede actualizar la renta anualmente con arreglo a la variación experimentada por el índice de precios al consumo durante cada año. A

partir del sexto año, la actualización se registrará por lo acordado entre arrendador y arrendatario. Si no hay acuerdo se actualizaría también anualmente con arreglo al índice de precios al consumo.

Para saber qué actualización te corresponde, puedes recurrir a la

Web : www.ine.es/daco42/daco421/lau.htm.

La renta actualizada se puede exigir a partir del mes siguiente a aquel en el que el arrendador o administrador comunica por escrito al inquilino el importe de la actualización (puede anotarlo en el recibo del pago de la renta del mes anterior al de la actualización).



Capítulo 8/ Gastos generales y de servicios

En los contratos celebrados a partir del 1 de enero de 1995, las partes podrán pactar que los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no se puedan individualizar y que correspondan a la vivienda arrendada o a sus accesorios, sean a cargo del arrendatario.

En los edificios en régimen de Propiedad Horizontal, la repercusión de tales gastos se hará en función de la cuota de participación (se refiere a la cuota ordinaria de comunidad).

En los edificios que no tengan hecha la división horizontal, la repercusión de tales gastos se hará en función de la superficie útil.

Para que el arrendador pueda exigirle el abono de estos gastos al inquilino, deberán constar por escrito, especificando el importe anual de dichos gastos a la fecha del contrato, porque durante los cinco primeros años de contrato, los gastos por servicios y suministros sólo se podrán incrementar anualmente y nunca por encima del doble del índice de precios al consumo.

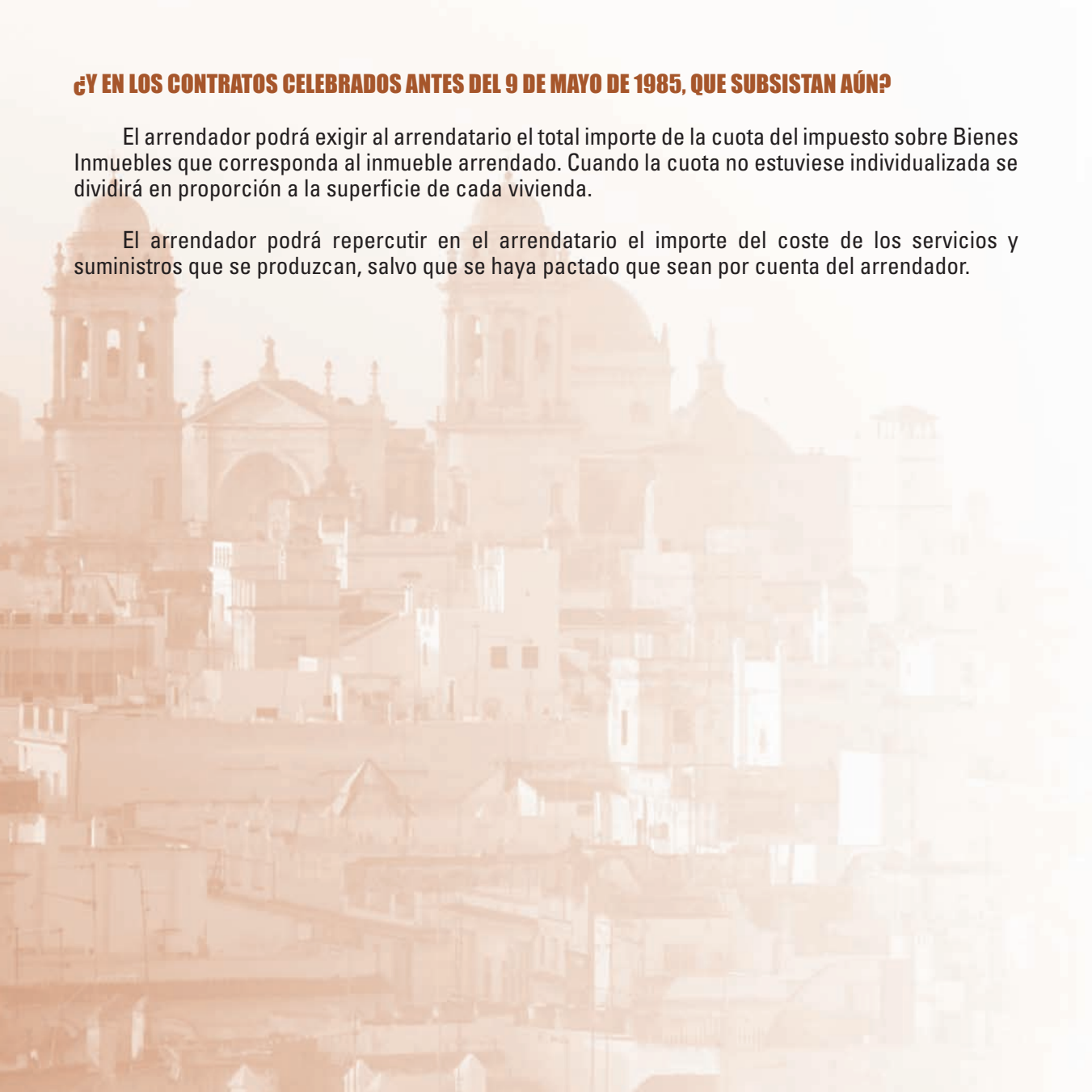
Se exceptúan los tributos e impuestos que recaigan sobre el derecho de propiedad, que no tienen esta limitación y se pueden repercutir en su totalidad, aunque el responsable frente a la administración por estos conceptos siempre es el propietario, quien posteriormente podrá exigirle el pago al inquilino en el supuesto de que así se haya pactado en el contrato.

Los gastos por servicios que se encuentren individualizados mediante aparatos contadores, serán en todo caso de cuenta del arrendatario.

¿Y EN LOS CONTRATOS CELEBRADOS ANTES DEL 9 DE MAYO DE 1985, QUE SUBSISTAN AÚN?

El arrendador podrá exigir al arrendatario el total importe de la cuota del impuesto sobre Bienes Inmuebles que corresponda al inmueble arrendado. Cuando la cuota no estuviese individualizada se dividirá en proporción a la superficie de cada vivienda.

El arrendador podrá repercutir en el arrendatario el importe del coste de los servicios y suministros que se produzcan, salvo que se haya pactado que sean por cuenta del arrendador.



Capítulo 9/ Las obras en la vivienda arrendada

DE CONSERVACIÓN

El arrendador está obligado a realizar todas las obras que sean necesarias para conservar la vivienda en condiciones habitables a fin de que sirva al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate lo haya provocado el arrendatario o si la vivienda se destruye por causa no imputable al arrendador.

Las obras de conservación en los contratos posteriores a 1 de enero de 1995 no dan derecho al arrendador a elevar la renta ni a repercutir estas obras en los inquilinos.

Cuando la ejecución de una obra de conservación no pueda esperar hasta que se termine el contrato de arrendamiento, el arrendatario tiene que soportarla, aunque le sea muy molesta o durante ella se vea privado de la vivienda. Si la obra dura más de veinte días la renta se tiene que disminuir en proporción a la parte de la vivienda de la que el arrendatario se vea privado.

El arrendatario debe poner en conocimiento del arrendador lo antes posible la necesidad de las reparaciones y a tal efecto exclusivamente podrá permitir al arrendador que lo verifique directamente por sí mismo o por los técnicos que designe para comprobar el estado de la vivienda. Una vez que ha comunicado al arrendador la necesidad de realizar las obras, si este no repara, puede realizar las que sean urgentes para evitar un daño inminente o una incomodidad grave y exigir de inmediato su importe al propietario.

Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda son a cargo del arrendatario.

TE SUGERIMOS QUE ACUDAS A LA DELEGACIÓN MUNICIPAL DE URBANISMO PARA DENUNCIAR EL INCUMPLIMIENTO DEL DEBER DE CONSERVACIÓN DE LA FINCA, POR PARTE DE LA PROPIEDAD, O SIMPLEMENTE, COMO MEDIDA PREVENTIVA, PARA COMPROBAR SI EL EDIFICIO HA PASADO LA ITE.

La obligación del propietario de un edificio de realizar las obras necesarias para su conservación no sólo le viene impuesta por la Ley de Arrendamientos Urbanos, si tiene alquilada la vivienda y, en todo caso, por el Código Civil, sino que también hay leyes administrativas que establecen una serie de medidas para obligar a los propietarios a cumplir con el deber de conservación de los edificios que les pertenecen. En este sentido, la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), en su artículo 155, regula el deber de conservación y rehabilitación de los propietarios de los inmuebles para mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

Además de los requerimientos municipales por obras de seguridad y las ejecuciones subsidiarias previstas en la LOUA para los propietarios que incumplen con el deber de mantener sus inmuebles en estado de seguridad, algunos Ayuntamientos, como el de Cádiz, han elaborado Ordenanzas para dotarse de instrumentos complementarios con los que lograr mayor eficacia en el objetivo de evitar el deterioro progresivo de las edificaciones y así obligan a los propietarios a efectuar, como medida preventiva, inspecciones técnicas periódicas generales de todos los edificios que cumplan 50 años de antigüedad e inscribirlos en un Registro específico que se ha creado en la Delegación Municipal de Urbanismo para llevar el control de las fincas que han superado estas ITES (Inspecciones Técnicas de Edificios) obligatorias.

¿QUÉ ES LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS?

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cádiz, en sesión celebrada el día dos de octubre de 1998, aprobó el Plan Básico para la Rehabilitación del Casco Antiguo y uno de los objetivos esenciales de dicho Plan era la erradicación de la infravivienda y de los edificios ruinosos. Para conseguir este objetivo se elaboró la Ordenanza Municipal sobre Conservación y Rehabilitación, en la que se establece, entre otras medidas, con carácter obligatorio la inspección técnica de edificios (ITE) de más de 50 años como mecanismo para evitar la degradación irreparable de la edificación y del patrimonio arquitectónico. Después de la primera Inspección Técnica, que ha de realizarse a los 50 años desde la construcción del inmueble, las sucesivas inspecciones

en el edificio se realizarán dentro del año siguiente a aquél en que hayan transcurrido diez años desde la anterior inspección.

Con estas inspecciones se detecta el estado general de la estructura y cimentación de la finca, de su fachada, en especial de los elementos que pudieran suponer un peligro para la vía pública, la conservación de las cubiertas y azoteas, así como el estado general de la fontanería y la red de saneamiento del edificio.

Por consiguiente, si la vivienda que tienes arrendada necesita obras de conservación o de seguridad y el dueño incumple su obligación de realizarlas, puedes dirigirte a la Delegación de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Cádiz y denunciar allí la situación. El Ayuntamiento enviará a un técnico para que visite la vivienda y compruebe si la misma reúne las condiciones de seguridad y salubridad necesarias para su uso, en caso contrario requerirá al propietario para que efectúe las obras que sean precisas y si no lo hace en el plazo que se le indique, podrá mandar ejecutarlas el propio Ayuntamiento de forma subsidiaria y a cargo del propietario o iniciar expediente expropiatorio, en los casos más graves, por incumplimiento del deber de conservación.

Por otra parte, si el edificio en el que se encuentra tu vivienda tiene más de 50 años y quieres asegurarte durante el alquiler o antes de formalizar el contrato que el estado de conservación es bueno, dirígete a la Delegación Municipal de Urbanismo y comprueba si la finca se ha sometido a la Inspección Técnica obligatoria y, en caso afirmativo, si el resultado ha sido favorable o se han acometido las obras requeridas tras la inspección. Al propietario que no haya realizado la ITE y se niegue a efectuarla o no ejecute las obras necesarias, tras los requerimientos municipales correspondientes, se le podrán imponer sanciones y provocar la ejecución subsidiaria por parte del Ayuntamiento, cargando los gastos que se originen al dueño del edificio.

HABITABILIDAD DE LA VIVIENDA

Cuando la ejecución en la vivienda arrendada de obras de conservación o las acordadas por la autoridad competente la hagan inhabitable, podrá el arrendatario desistir del contrato, sin indemnización alguna o pedir la suspensión que supondrá la paralización del plazo del contrato y la suspensión de pago de la renta, hasta la finalización de las obras.

Por tanto, cuando finalicen las obras, el arrendador debe notificar al arrendatario que puede retornar a la vivienda arrendada. A partir de ese momento se restablece la relación arrendaticia,

lo que quiere decir que vuelve a transcurrir el plazo de duración del contrato que había quedado suspendido y el arrendatario tiene la obligación de pagar las rentas de nuevo.

DE MEJORA

Son aquellas obras que sin ser imprescindibles, son convenientes para un mejor aprovechamiento y decoro del inmueble, tales como: instalaciones de ascensor, rehabilitación de fachada, instalación directa de suministro de agua, etc...

El arrendatario está obligado a soportar la realización por el arrendador de obras de mejora, cuya ejecución no pueda, razonablemente, retrasarse hasta la conclusión del arrendamiento.

El arrendador que pretenda realizar obras de mejora debe comunicarlo al arrendatario del siguiente modo:

- Notificación escrita al arrendatario con tres meses de antelación, comunicándole la naturaleza de la obra que pretende realizar, la fecha del inicio, la duración previsible y el coste.
- El arrendatario, recibida la comunicación tiene los siguientes derechos:
 - 1) Puede desistir del contrato en el plazo de un mes desde la notificación, en ese caso el arrendamiento se extinguirá en el plazo de dos meses desde el desistimiento, durante los cuales no podrán empezar las obras.
 - 2) Puede decidirse a soportar las obras y en ese caso tiene derecho a una reducción de la renta en proporción a la parte de la vivienda de la que se vea privado y a la indemnización de los gastos que las obras le obliguen a efectuar.
 - 3) No podrá desistir del contrato si las obras no afectan o lo hacen de modo irrelevante a la vivienda arrendada.

OBRAS DEL ARRENDATARIO

El arrendatario precisa el consentimiento por escrito del arrendador para realizar obras en la vivienda arrendada que modifiquen la configuración de la misma, o sus accesorios, como trasteros, garajes, etc... o que provoquen una disminución de la estabilidad o seguridad de la misma.

En caso de la realización de tales obras sin su consentimiento, el arrendador puede resolver el contrato y exigir al arrendatario que reponga las cosas al estado anterior, o bien conservar la modificación efectuada sin que el arrendatario pueda solicitar indemnización alguna.

OBRAS DEL ARRENDATARIO CON MINUSVALÍA

El arrendatario, previa notificación escrita al arrendador, podrá realizar en la vivienda las obras que sean necesarias para adecuar ésta a su condición de minusválido o a la de su cónyuge o de la persona con quien conviva de forma permanente como pareja de hecho, con independencia de su orientación sexual, o de los familiares que con él convivan. Si realiza las obras está obligado al término del contrato a reponer la vivienda al estado anterior, si así lo exige el arrendador.

La diferencia de estas obras con las que comentábamos en el apartado anterior es que en este caso no necesita autorización por escrito del arrendador para realizarlas, sólo tiene que notificarle que las va a efectuar. El tipo de obras a las que nos estamos refiriendo son las encaminadas para suprimir barreras arquitectónicas y de comunicación sensorial. Y desde luego no pueden afectar a la seguridad o consistencia de la vivienda.

Por otra parte, si las obras no se limitan al interior de la vivienda y afectan a algún elemento arquitectónico del edificio en Régimen de Comunidad Horizontal, debe pedir permiso a la Comunidad de Propietarios.

¿Y SI EL CONTRATO SE CELEBRÓ ANTES DEL DÍA 9 DE MAYO DE 1985?

El arrendador podrá repercutir al arrendatario el importe de las obras de reparación necesarias para mantener la vivienda en estado de servir al uso convenido. Esta repercusión la puede hacer de una de estas dos formas:

A) Conforme a lo establecido en el artículo 108 del Texto Refundido de la LAU de 1964, que es el porcentaje del 12% anual del capital invertido en las obras. Este porcentaje se divide entre todos los inquilinos de vivienda y arrendatarios de locales, si las obras son comunes, o solo entre los afectados si se limita a algunas viviendas y locales del inmueble, en proporción a las rentas que satisfagan, sin que en ningún caso pueda exceder el aumento del 50% de la renta anual.

B) Conforme a lo establecido en el apartado 10.3 de la disposición transitoria segunda de la LAU actual, de noviembre de 1994. Para que el arrendador pueda elegir esta segunda opción, es necesario que la reparación haya sido solicitada por el arrendatario o acordada por resolución judicial o administrativa (por ejemplo, obras que se realizan a requerimiento del Ayuntamiento).

La fórmula en este segundo caso es la siguiente: del capital invertido se deducirán las ayudas públicas percibidas por el propietario y se le sumará el importe del interés legal del dinero correspondiente a dicho capital calculado para un periodo de 5 años. El arrendatario abonará anualmente un importe equivalente al 10% de la cantidad referida en la regla anterior hasta su completo pago. Si son varios los arrendatarios afectados, esta cantidad se reparte entre ellos proporcionalmente a la cuota de participación del piso, si el edificio tiene constituida propiedad horizontal, o según la superficie de cada vivienda afectada, en caso de que no se llegue a otro acuerdo entre propietario e inquilino.

La cantidad anual pagada por el arrendatario no podrá superar la menor de las dos cantidades siguientes: cinco veces su renta vigente, más las cantidades asimiladas a la misma, o el importe del salario mínimo interprofesional, ambas consideradas en su cómputo anual.

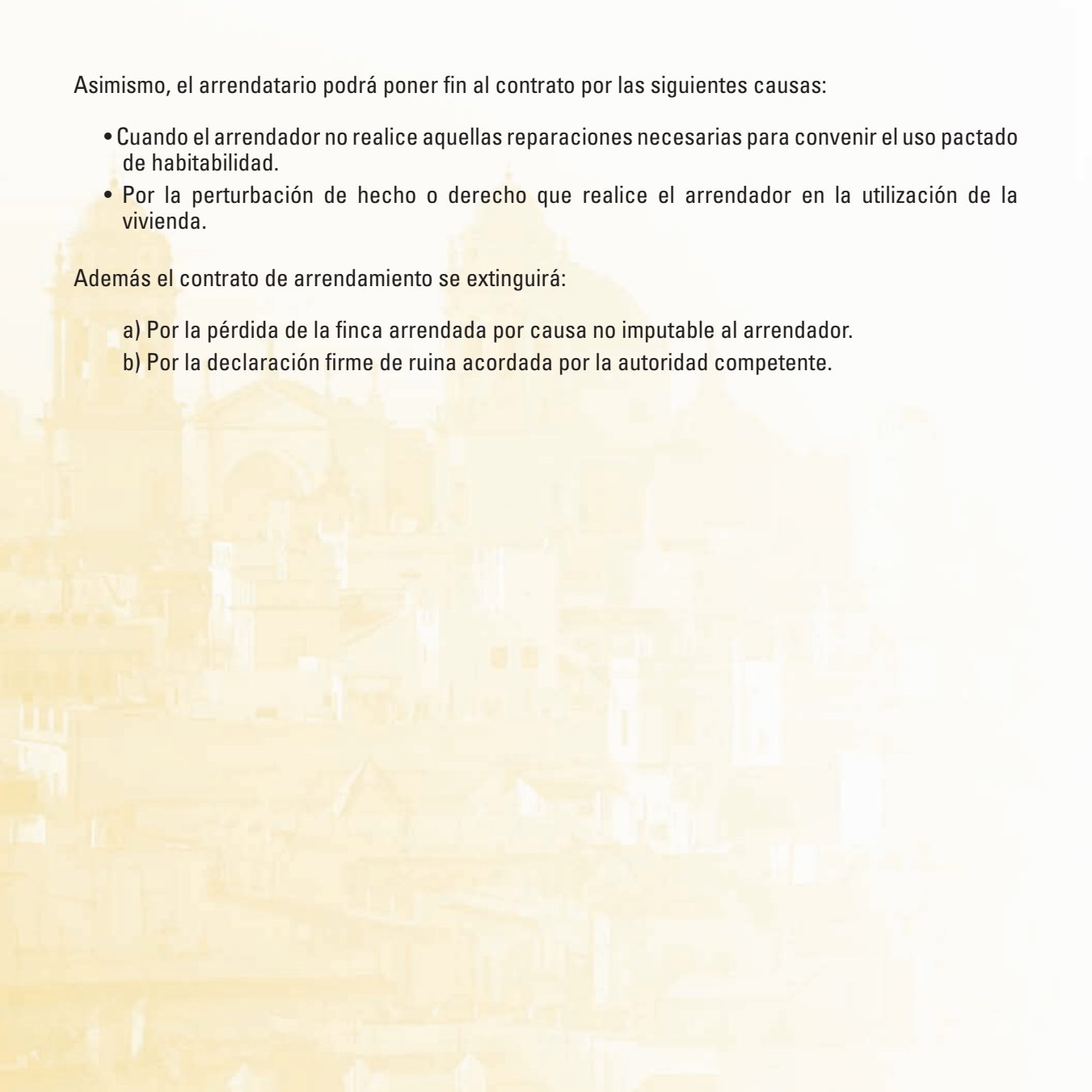
Capítulo 10/ Resolución del Contrato

El contrato de arrendamiento termina cuando las partes así lo quieran de mutuo acuerdo. Si no hay mutuo acuerdo, la LAU establece:

Que si una parte incumple las obligaciones del contrato, la otra parte puede exigir el cumplimiento de las mismas o instar la resolución.

Además, el arrendador podrá pedir la resolución por las siguientes causas:

- La falta de pago de la renta o de otras cantidades que deban ser pagadas por el inquilino.
- La falta de pago del importe de la fianza o de su actualización.
- Por el subarriendo, o la cesión de la vivienda sin consentimiento del propietario.
- Por la realización de obras no consentidas por el arrendador en la vivienda, cuando el consentimiento es necesario.
- Cuando se realicen daños o desperfectos en la vivienda con dolo o mala intención.
- Cuando se realicen en la vivienda actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
- Cuando la vivienda deje de estar destinada de forma primordial a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario o de quien la viniera ocupando efectivamente.



Asimismo, el arrendatario podrá poner fin al contrato por las siguientes causas:

- Cuando el arrendador no realice aquellas reparaciones necesarias para convenir el uso pactado de habitabilidad.
- Por la perturbación de hecho o derecho que realice el arrendador en la utilización de la vivienda.

Además el contrato de arrendamiento se extinguirá:

- a) Por la pérdida de la finca arrendada por causa no imputable al arrendador.
- b) Por la declaración firme de ruina acordada por la autoridad competente.

Capítulo 11 / Toma precauciones

Es muy importante que no firmes ningún documento sin que antes lo hayas leído y te hayas informado de lo que significa y de las consecuencias que pueden derivarse de lo que firmas.

- Si el propietario quiere extinguir tu contrato por alguna razón o tienes dudas sobre alguna repercusión nueva de obras que aparece en tu recibo o te ha subido la renta y no sabes si esa subida es o no correcta, debes acudir inmediatamente con toda esa documentación a buscar asesoramiento.
- Te sugerimos que acudas al Servicio Integral Municipal de Asistencia al Inquilino (S.I.M.A.I.), que el Ayuntamiento de Cádiz va a poner a tu disposición en el antiguo edificio de la Policía Local, sito en el Casco Antiguo de Cádiz, Campo del Sur s/n, planta baja, entrada por la C/ San Juan, donde se te proporcionará asistencia jurídica gratuita y se te informará de los demás servicios que tienes a tu disposición y alternativas por las que puedes optar, en caso de conflicto, para la defensa de tus derechos.

Mientras se adecúan estas dependencias, puedes acudir a los servicios jurídicos de PROCASA en Bóvedas de Santa Elena s/n., donde se te proporcionará asistencia jurídica gratuita y toda la información que precises.

- También puedes acudir inmediatamente a tu asociación de vecinos, allí encontrarás el apoyo necesario para no ceder en tus derechos y además te orientarán hacia adónde puedes dirigirte para obtener la información que necesitas para tu defensa.
- Si el edificio que habitas necesita obras de seguridad o conservación y el propietario no las ejecuta, dirige a la Delegación Municipal de Urbanismo. El Ayuntamiento enviará a un técnico

que comprobará el estado de seguridad del inmueble, dispondrá las medidas necesarias para tu protección y seguridad y para obligar al propietario incumplidor a que ejecute las obras precisas en el edificio. En el caso de que no se atiendan los requerimientos municipales por la propiedad, el Ayuntamiento puede iniciar expediente expropiatorio.

- Si decides alquilar un piso en un edificio de más de 50 años de antigüedad, como medida preventiva, puedes asegurarte del estado en que se encuentra acudiendo también a la Delegación de Urbanismo del Ayuntamiento de Cádiz y a través del registro municipal creado con esta finalidad podrás comprobar si la finca ha pasado la Inspección Técnica de Edificios (ITE) obligatoria y si el resultado ha sido favorable, lo que te permitirá, en caso afirmativo, concertar tu contrato de alquiler con mayor tranquilidad.

NO TE QUEDES CON LA DUDA, DEFIENDE TUS DERECHOS Y NUNCA DEJES QUE TE ASUSTEN NI QUE TE COACCIONEN.

Y RECUERDA...

- Que mientras vivas en la vivienda alquilada, el propietario no puede entrar en ella sin tu consentimiento y si lo intenta, o te coacciona, debes denunciarlo. El allanamiento de morada y las coacciones son delitos tipificados en el Código Penal.
- No te dejes presionar para tomar decisiones precipitadas, ni permitas que te traten sin respeto o con comportamientos violentos para doblegar tu voluntad. En caso de duda y antes de firmar cualquier documento, dile al propietario con toda tranquilidad y dignidad que antes de firmar o tomar una decisión tienes que asesorarte, como persona responsable que eres. Estás en tu derecho y no te lo puede impedir.
- Ten siempre presente que la vivienda que tienes alquilada es tu morada y el único que te puede desahuciar de ella es un Juez, previo juicio y con una sentencia firme. Si es la primera sentencia y no estás de acuerdo con ella, pídele opinión al abogado que te ha llevado el caso sobre la posibilidad de recurrirla. En el caso de que definitivamente hayas perdido el pleito, el Juzgado te avisará con tiempo suficiente durante la ejecución de la sentencia, comunicándote la fecha señalada para el último trámite que es el lanzamiento de la vivienda. En este caso, si es que no lo has hecho antes, debes organizarte definitivamente para entregar voluntariamente la posesión de la vivienda antes de llegar al lanzamiento, que solo te reportará más gastos y sufrimiento.

- La renta debes pagarla mensualmente durante los siete primeros días del mes, salvo que se haya pactado otro periodo de pago en el contrato. Es importantísimo que te quedes siempre con recibo o justificante del pago de todas las mensualidades. Cada recibo debes conservarlo, como mínimo, durante cinco años, que es el tiempo que tiene que transcurrir para que prescriba el derecho del arrendador a reclamar las rentas.
- Si el arrendador no te permite pagar la renta algún mes, debes dirigirte inmediatamente a la Oficina de Correos y remitirle su importe por giro postal, en el que conste con claridad que la cantidad que le giras es por el concepto de renta del mes concreto que corresponda por el alquiler de la vivienda que ocupas. Si el giro te llega devuelto, acude al Juzgado a efectuar la correspondiente consignación judicial con el resguardo del giro que el propietario rechazó y así todos los meses mientras te niege el cobro. Porque la consecuencia inmediata del impago de la renta y de las demás cantidades que correspondan al arrendatario es la facultad que tiene el arrendador de poder interponer un juicio de desahucio por falta de pago, en el que no cabe otra prueba para tu defensa que aportar el recibo o recibos correspondientes para demostrar que has pagado las rentas que te reclaman antes de la presentación de la demanda contra tí, o que hicistes las consignaciones judiciales en su momento y el propietario se negó al cobro.
- Si te enteras que el propietario ha vendido la vivienda a otro y no te lo ha comunicado previamente, infórmate de tus derechos, porque puede ocurrir que si la venta ha sido de tu vivienda aislada y no de todo el edificio completo, tengas derecho, si te interesa, a adquirir la vivienda antes que aquél a quien se la ha vendido. Esto es el derecho de adquisición preferente del inquilino.
- En caso de muerte del arrendatario, si eres un familiar que has convivido con el inquilino en la vivienda arrendada o pareja de hecho y quieres continuar en la vivienda arrendada, infórmate inmediatamente de la documentación y la forma en la que tienes que comunicar al propietario la subrogación, porque si no lo haces durante los tres meses siguientes a la fecha del fallecimiento el contrato se termina y pierdes el derecho a subrogarte.
- No olvides estas y las demás recomendaciones que te ofrecemos a lo largo de los capítulos de esta guía.

**NO TE ASUSTES
INFORMATE**



ÍNDICE

1. Introducción
2. Tipos de vivienda.
 - 2.1. Vivienda de nueva construcción
 - 2.2. Vivienda de segunda mano
 - 2.4. Vivienda libre
 - 2.4. Vivienda de Protección Oficial
3. Antes de comprar
 - 3.1. Estado físico
 - 3.2. Estado técnico
 - 3.3. Estado jurídico: titularidad y cargas
 - 3.4. Estado comunitario: gastos de la comunidad
 - 3.5. Estado urbanístico
4. La compra
 - 4.1. Entregas a cuenta: señal y arras
 - 4.2. El contrato de compraventa
 - 4.3. Cláusulas abusivas
 - 4.4. El precio
 - 4.5. La hipoteca
 - 4.6. Los gastos
 - 4.7. Los impuestos
 - 4.8. Las ayudas a la compra
5. Trámites posteriores a la compra
 - 5.1. La liquidación de impuestos
 - 5.2. La inscripción en el Registro de la Propiedad
 - 5.3. Comunicación de la venta a efectos de IBI
6. Régimen de Garantías
 - 6.1. Viviendas de nueva construcción
 - 6.2. Viviendas de segunda mano

1. Introducción

La compra de una vivienda es uno de los hechos de mayor trascendencia patrimonial en la vida de una persona, tanto por el desembolso económico que suele implicar, como por los cambios que conlleva en la vida del adquirente. Además, la compraventa de un inmueble es un acto jurídico y económico complejo que produce un gran número de consecuencias.

Por ello, antes de realizar cualquier trámite que pueda comprometer patrimonialmente al comprador de una vivienda, conviene que éste tenga a su alcance la suficiente información, clara y veraz, de manera que después no tenga que lamentar el haber tomado decisiones sin el debido conocimiento.

Esta guía, que no pretende ser exhaustiva, tiene como objetivo poner al alcance de cualquier potencial comprador de vivienda, una serie de consejos que contribuyan a una mayor claridad en la compraventa del inmueble.

2. Tipos de vivienda

2.1. Viviendas de nueva construcción

Las viviendas de nueva construcción son aquellas que lleva a cabo un empresario promotor sobre un solar. Suelen ser ofrecidas a la venta sobre planos, es decir, cuando la vivienda aun no ha sido construida o se encuentra en trámite de construcción. Si este es el caso, hay que tener especial cautela con las cantidades entregadas a cuenta al promotor antes de la entrega de las llaves, el cual está obligado por ley a garantizar el depósito de esas cantidades mediante un aval bancario o un seguro de caución.

2.2. Vivienda de segunda mano

Las viviendas de segunda mano, o de segunda transmisión, son aquellas que ya existen el mercado inmobiliario y que se transmiten entre particulares sin intervención de un promotor. No obstante, suele ser habitual que en esta operación de compraventa intervenga una Agencia Inmobiliaria que suele cobrar por sus servicios a comprador y vendedor, un porcentaje sobre el precio de venta de la vivienda.

2.3. Viviendas libres

Las viviendas libres son aquellas que no se encuentran sometidas a ningún régimen jurídico de protección y en consecuencia se pueden transmitir conforme a la libre voluntad de acuerdos de las partes.

2.4. Viviendas de Protección Oficial

Las Viviendas de Protección Oficial son aquellas que han sido así calificadas por la Administración Pública, lo que conlleva una serie de limitaciones para su compra:

- El precio máximo de la venta de estas viviendas (muy inferior al de mercado) viene establecido por el Ministerio de Fomento y por las Comunidades Autónomas.
- Los compradores deben reunir una serie de requisitos en cuanto a su nivel de renta familiar.
- No se pueden vender libremente sin antes obtener permiso de la Administración que ha concedido las ayudas.
- Este tipo de viviendas ha de ser destinado obligatoriamente a domicilio habitual y permanente del comprador.

3. Antes de comprar

3.1. Estado físico

Es conveniente realizar un primer análisis del estado en que se encuentra la vivienda que vamos a adquirir. Para ello, conviene visitar el inmueble y observar el estado en que se encuentran accesos, zonas comunes, instalaciones, distribución de la vivienda, posible existencia de grietas o humedades, superficie útil y construida, estancias con salida al exterior, conservación de suelos, techos y paredes, tomas de corriente y telecomunicaciones. Si la vivienda tiene trastero o garaje, visítelo igualmente. Ello nos dará una primera “impresión real” del estado del inmueble. Esta visita es importante, ya que la compraventa de una vivienda suele firmarse habitualmente bajo la figura del “cuerpo cierto”, es decir, se compra un todo a un precio determinado, no por metro cuadrado y por ello, una vez firmado, si la superficie es menor de la que figura en la escritura o en el Registro de la Propiedad, difícilmente podremos reclamar.

3.2. Estado técnico

Otra opción, sobre todo en viviendas de cierta antigüedad o que hayan sido rehabilitadas, es contratar los servicios de un técnico que revise la vivienda y determine el estado real en que se encuentra. Para ello, el comprador puede dirigirse al Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos, en donde le informarán debidamente.

3.3. Estado jurídico

En España existe un Registro público en el que se contiene la situación jurídica de los inmuebles: el Registro de la Propiedad, al que puede acudir cualquier persona y solicitar una nota simple informativa, en la que aparecerá detallada la situación de titularidad y cargas de la vivienda. Cuestiones fundamentales como quién es el verdadero dueño, existencia y situación de cargas (hipotecas, embargos, etc.), la descripción y superficie de la vivienda, si se trata de una vivienda libre o sujeta a algún régimen de protección pública (lo que limitará su precio) son aspectos que se reflejan en dicha nota simple informativa. Puede ser solicitada por cualquiera; su coste no es excesivo (en torno a 10 euros) y su consulta puede evitarnos disgustos y muchos problemas mayores. Para solicitarla en el Registro de la Propiedad, es necesario como mínimo los datos registrales de la finca o el DNI del vendedor.

Además, si la vivienda estuviera alquilada, el comprador está obligado a respetar el arrendamiento hasta que éste finalice, aunque desconozca su existencia, esté o no inscrito en el Registro de la Propiedad. No obstante, si el vendedor declaró en la escritura que la vivienda se encuentra libre arrendamientos, el comprador podrá exigirle responsabilidad por falsedad en documento público.

3.4. Estado de la vivienda respecto de la comunidad de propietarios.

La inmensa mayoría de las viviendas, se encuentran en edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal, con una comunidad de propietarios. Por eso, conviene comprobar que la vivienda se encuentra al corriente en el pago de las cuotas de dicha comunidad. Para ello, basta con pedir al vendedor que le aporte un certificado del Secretario de la comunidad de propietarios de que la vivienda se encuentra al corriente en los gastos de comunidad. Este certificado deberá aportarse a la escritura de compraventa.

Asimismo, conviene que pidamos al vendedor el último recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), a fin de acreditar que está pagado.

Estas dos cuestiones (estar al corriente en los gastos de la comunidad y en el pago del IBI) son importantes, dado que la vivienda que vamos a comprar queda afecta al pago de ambos conceptos, respondiendo la propia vivienda en caso de incumplimiento de dichas obligaciones.

3.5. Estado urbanístico

A fin de comprobar que la vivienda a adquirir cumple con la legalidad urbanística y que no se encuentra fuera ordenación o se trata de una construcción ilegal, conviene solicitar la información precisa en los servicios urbanísticos del Ayuntamiento. De esta forma evitaremos problemas posteriores con las empresas de suministro eléctrico, de agua, etc.



4. La compra

4.1. Entregas a cuenta: arras y opción de compra

Tanto en las viviendas de nueva construcción como en las de segunda mano, es habitual que antes de la formalización en escritura pública de la compraventa, el comprador entregue al vendedor lo que se denomina una señal, una cantidad a cuenta del precio pactado de venta. Además de asegurar la compra, tiene el sentido de disponer del tiempo necesario para tramitar el préstamo hipotecario necesario para el pago del resto del precio. La cantidad entregada será deducida de dicho precio, pero hay que tener en cuenta en qué concepto se entrega dicha cantidad, ya que si se entrega como arras de desistimiento, el comprador podrá “arrepentirse” de llevar a cabo la compra y únicamente perderá el dinero entregado a cuenta. Si el que desiste de la operación es el vendedor, estará obligado a devolver al comprador el doble de la cantidad entregada por éste. Pero si las arras son confirmatorias y el negocio no llega a buen término, la parte que quiera seguir adelante con la compra puede obligar a la otra a cumplir lo pactado.

Otra forma de asegurar la compra es mediante una opción de compra, en la cual se establece un precio y un plazo durante el cual, el vendedor “reserva” la vivienda al comprador. El importe entregado no tiene por qué considerarse parte del precio.

4.2. El contrato de compraventa

Es el documento en el que se formaliza la venta. Habitualmente se suele firmar un contrato de compraventa para posteriormente, elevarlo a escritura pública ante Notario, cuya elección corresponde al comprador. Esto tiene el sentido de que el contrato en sí no produce efectos más que

entre las partes que lo han suscrito, pero si queremos que tenga efecto general frente a terceros, debemos elevar la compraventa a documento público ante notario, para así poder inscribir el cambio de titularidad en el Registro de la Propiedad. Con ello evitaremos que otro pueda anteponer posibles derechos sobre la vivienda que hemos adquirido.

Respecto a la forma que ha de seguir el contrato de compraventa, hay diversas redacciones que habrán de pactar comprador y vendedor, pero antes de firmar conviene comprobar que el contrato incluye un contenido mínimo como es: datos personales del comprador y del vendedor, datos, características y cargas del inmueble, precio de la compraventa, forma de pago, atribución de los gastos de la operación, plazo para la entrega de llaves y elevación a escritura pública, efecto y alcance de la rescisión del contrato y fecha. El documento debe ser firmado en todas las páginas de ambas partes.

4.3. Cláusulas abusivas

Es habitual encontrar en los contratos de compraventa, sobre todo en la compra de viviendas nuevas, una serie de cláusulas que son abusivas para el comprador y que por ello se consideran nulas. Algunos ejemplos de este tipo de cláusulas son los siguientes:

- Atribución al vendedor del derecho de interpretar o modificar unilateralmente el contrato.
- Fechas de entrega meramente indicativas o condicionadas a la voluntad del promotor.
- Declaraciones de conformidad por el comprador respecto de hechos que no ha tenido ocasión de conocer.
- Obligación del comprador para subrogarse o pagar un préstamo solicitado por el promotor.
- Obligación del comprador de pagar reformas no acordadas previamente.
- Cobro al adquirente de gastos administrativos o bancarios no generados por él.
- Renuncia del comprador a su derecho a elegir notario.

4.4. El precio

Ha de ser fijado de común acuerdo por ambas partes y determinado con claridad y precisión tanto en su cuantía como en su forma de pago.

Suele ser práctica habitual establecer en la escritura de compraventa un precio inferior al real de venta, algo que no es aconsejable, ya que aquellas cantidades entregadas al vendedor y no reflejadas en el documento público de venta, no podrán ser objeto de deducción fiscal en el Impuesto sobre la Renta de la Personas Físicas, ni de reclamación en caso de que después sobrevenga algún problema.

Además, la Administración tributaria establece un valor fiscal mínimo, por lo que si la venta se formaliza por un precio inferior a ese valor fiscal, hacienda nos podrá reclamar los impuestos no declarados por la diferencia. Para ello, se establecen las denominadas “afecciones fiscales” que aparecen en la nota simple del Registro de la Propiedad. Esas anotaciones únicamente sirven para garantizar a la Administración que durante el plazo de cinco años, podrá revisar el valor de nuestra vivienda y exigirnos esa diferencia por el valor no declarado.

4.5. El préstamo hipotecario

La hipoteca es un derecho real de garantía que constituye el banco sobre la vivienda que vamos comprar, con la finalidad de asegurarse de que vamos a devolver el préstamo que le hemos solicitado. Este préstamo suele constituirse a un plazo largo, normalmente, de 12 a 30 años y a un tipo de interés fijo o variable. Los tipos de interés fijos nos garantizan una cuota fija, pero más alta. Y los variables pueden oscilar con la subida y bajada de los tipos de referencia, pero a cambio suelen ser bastante más bajos. El índice de referencia más comúnmente utilizado es el conocido como Euribor, un tipo de referencia del mercado interbancario europeo.

Puede suceder que la vivienda se encuentre gravada con una hipoteca. En ese caso podemos hacer dos cosas: cancelarla y constituir una nueva hipoteca, o bien que el comprador se subrogue en la hipoteca preexistente. Tanto la constitución de un nuevo préstamo, como la subrogación en el preexistente supone unos gastos distintos de los propios de la compra.

4.6. Los gastos

La compra de una vivienda implica una serie de gastos e impuestos que incrementan considerablemente el precio de la vivienda, y que salvo pacto en contrario, la ley distribuye de la siguiente forma:

- Al vendedor le corresponden los gastos de cancelación de cargas pendientes, la escritura pública, el IBI del año en que se vende la vivienda y el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos (la plusvalía municipal).
- Al comprador le corresponden los gastos de la primera copia de la escritura, el impuesto que grave la transmisión (IVA, si es vivienda nueva, o ITPAJD, si es vivienda usada) y la inscripción en el Registro de la Propiedad.
- Los gastos de gestoría, abogados, Agencia inmobiliaria, tasadores, etc. será sufragados por quien haya solicitado sus servicios profesionales.

4.7. Los impuestos

Dependiendo de si se trata de una vivienda nueva (comprada a un promotor) o una vivienda de segunda mano (comprada a un particular), la compra de una vivienda está gravada con los siguientes impuestos:

- Vivienda nueva. Está gravada con el Impuesto sobre el Valor Añadido. Este impuesto se paga directamente al promotor y el importe a pagar por este concepto es del 7% del precio, salvo que la vivienda sea de protección oficial de Régimen Especial, en cuyo caso será del 4%. Si adquirimos la vivienda conjuntamente con un garaje o un trastero, todo tributará al 7% (o al 4% si es VPO Régimen Especial), pero si adquirimos primero la vivienda y pasado un tiempo compramos el garaje por separado, éste tributará al 16% de IVA.
- Vivienda de segunda mano. Está gravada con el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPAJD). Este impuesto se paga en la Administración de la Comunidad Autónoma y el importe a pagar por este concepto es del 7% por ITP y del 1% por AJD. Si el comprador es menor de 35 años y destina la vivienda a domicilio habitual y permanente, los importes se reducen a un 3,5% por ITP y al 0,35% por AJD. El impuesto de Acto Jurídico Documentado (AJD) también se paga por el préstamo hipotecario al mismo porcentaje.

Además, el vendedor está obligado a liquidar el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos (la plusvalía municipal).

4.8. Ayudas a la compra

La compra de vivienda tiene una serie de ayudas, tanto si es vivienda de nueva construcción como si es vivienda de segunda mano, que varía en función de las circunstancias personales y familiares del comprador. Por eso, lo mejor es acudir directamente a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, en donde el comprador se podrá asesorar de las ayudas que pueden corresponderle en orden a sus condiciones personales y familiares. Puedes obtener más información en el teléfono de dicha Delegación Provincial (956 008 333) o en la página web de la Junta de Andalucía: www.juntadeandalucia.es



5. Trámites posteriores a la compra

5.1. La liquidación de impuestos

Para inscribir la escritura en el Registro de la Propiedad, previamente el comprador debe liquidar el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPAJD) en la Delegación Provincial de la Consejería de Economía y Hacienda de la Junta de Andalucía y en el plazo máximo de 30 días hábiles a contar desde la fecha de la firma de la escritura. Hecho esto, ya está en condiciones de depositar la escritura en el Registro de la Propiedad.

5.2. La inscripción en el Registro

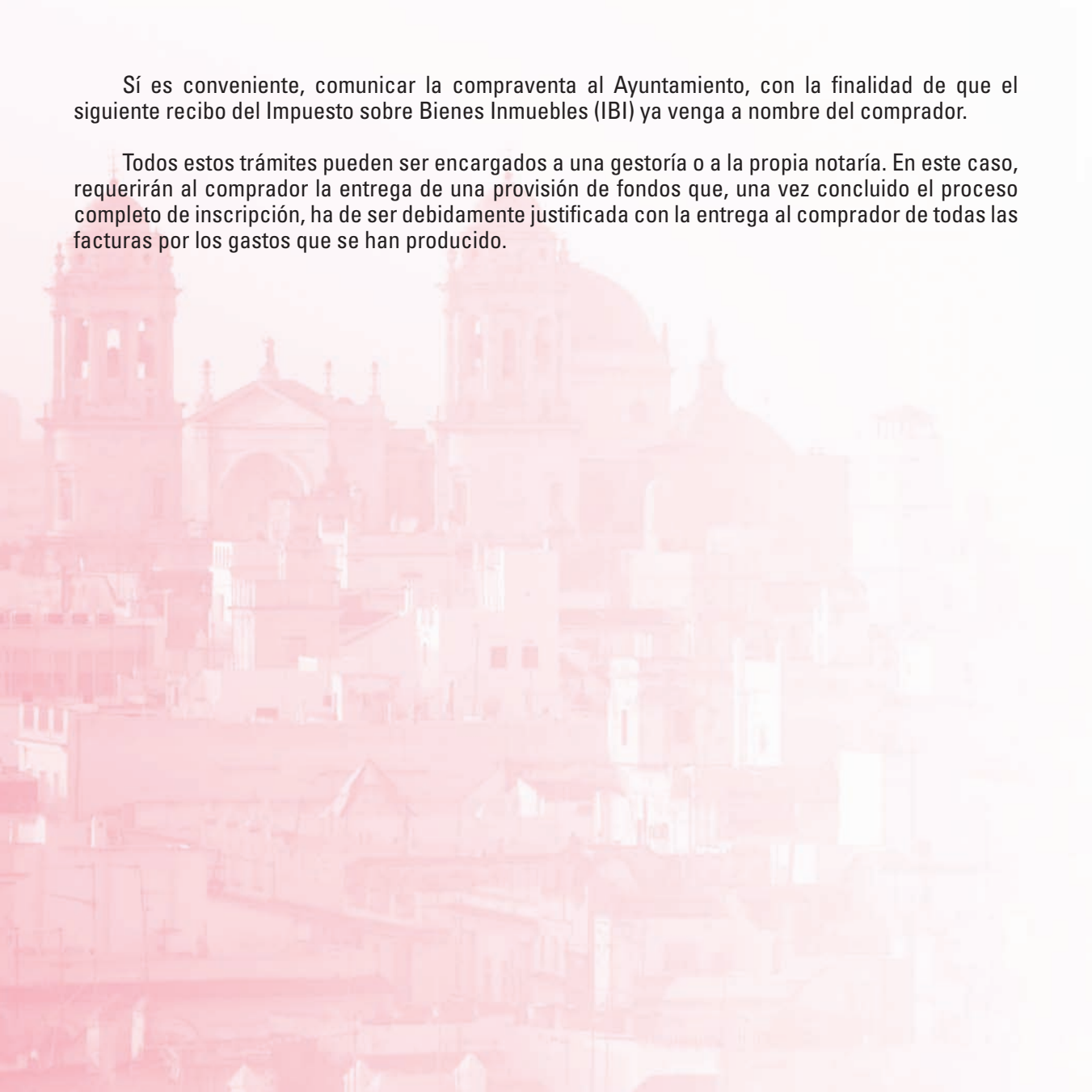
Una vez que se haya firmado la escritura de compraventa, hay que inscribir la compra de la vivienda en el Registro de la Propiedad. Es algo voluntario, pero si no se hace puede implicar graves consecuencias, ya que un tercero podría inscribir derechos preferentes sobre nuestra vivienda que tendrán más fuerza al estar inscritos.

5.3. Comunicación a efectos de IBI

En principio, el comprador debe comunicar al Catastro el cambio de titularidad. No obstante, si en la escritura de compraventa se ha hecho constar el número de referencia catastral de la vivienda, no será necesario realizar este trámite, ya que tanto los notarios como los Registros de la Propiedad están obligados a realizar esta comunicación al Catastro inmobiliario.

Sí es conveniente, comunicar la compraventa al Ayuntamiento, con la finalidad de que el siguiente recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) ya venga a nombre del comprador.

Todos estos trámites pueden ser encargados a una gestoría o a la propia notaría. En este caso, requerirán al comprador la entrega de una provisión de fondos que, una vez concluido el proceso completo de inscripción, ha de ser debidamente justificada con la entrega al comprador de todas las facturas por los gastos que se han producido.



6. Régimen de Garantías

Una vez formalizada la compraventa de la vivienda, el comprador dispone de un régimen de garantías que variará en función de que se trate de viviendas de nueva construcción o de viviendas de segunda mano.

6.1. Viviendas de nueva construcción. La ley establece los siguientes períodos y modalidades de garantía, a contar desde la entrega de la vivienda:

- 1 año para defectos de terminaciones y acabados (pintura, grifería, etc).
- 3 años para defectos que afecten a condiciones de habitabilidad de la vivienda (humedades, asilamiento térmico o acústico, etc).
- 10 años para daños que afecten a la estructura del edificio (cimentación, forjados, vigas, muros de carga, etc).

El promotor está obligado por ley a suscribir un seguro que cubra estas garantías.

6.2. Viviendas de segunda mano. La compra de una vivienda de segunda mano está protegida por las garantías generales establecidas en la ley para el caso de vicios ocultos que, de haberlos conocido el comprador, no la habría comprado o habría pagado menos precio por ella. El comprador dispone de seis meses contados desde la entrega de la vivienda.

Podríamos darnos por satisfechos en esta campaña si, por cualquier medio, consiguiéramos entre todos transmitir a los potenciales afectados la necesidad de obtener INFORMACIÓN, como medida preventiva para evitar coacciones y abusos. La información protege al ciudadano frente a los atropellos de quienes desprecian la dignidad y el respeto que toda persona merece en la defensa responsable de sus derechos.


*Promoción y Gestión de
Viviendas de Cádiz S.A.*



Ayuntamiento de Cádiz