

El alquiler de vivienda

El alquiler de una vivienda, tanto si es arrendador o arrendatario, conlleva siempre una serie larga y compleja de derechos y obligaciones que, en caso de incumplimiento, puede traer consigo diversas consecuencias, entre las que nos podemos encontrar con enfrentamientos entre las partes contratantes y, otras veces, con responsabilidades de índole económico o incluso legal.

Por tanto, si se desea alquilar una vivienda o dilucidar alguna duda respecto a los derechos y obligaciones que pueden derivarse de un contrato de arrendamiento, formalizado a partir del 1 de enero de 1995, se debe tener en cuenta que éste se encuentra regulado, desde dicha fecha hasta el momento actual, por la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994.

Debe considerarse que, a efectos de la aplicación de la ley vigente, se entiende por vivienda aquel edificio habitable cuya finalidad es la de satisfacer la necesidad de "primera vivienda" del arrendatario (inquilino).

Así, la ley no es de aplicación a las viviendas que se habitan por razón del cargo o servicio que se presta (por ejemplo, porteros, guardas, empleados, asalariados, funcionarios, militares, alumnos y personal de las Universidades... etc.), ni a las denominadas "viviendas suntuosas", aquellas que ocupan una superficie de más de 300 m², o cuya renta inicial es 5,5 veces el salario mínimo interprofesional; en ambos casos, las partes son libres para acordar todos los términos del contrato.

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Es aquel en el que el arrendador cede el uso y disfrute de una vivienda para uso habitual y permanente, por un tiempo determinado y a cambio de una renta.

Este concepto también se aplica al mobiliario, los trasteros, las plazas de garaje y cualquier otra dependencia, espacio o servicio accesorio a la finca arrendada.

Estos contratos de arrendamiento de viviendas destinadas a residencia habitual y permanente se regulan por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Éste puede realizarse de forma verbal o por escrito entre las partes contratantes:

- Arrendador o propietario que es la persona que cede el uso de la vivienda, y
- Arrendatario o inquilino que es la persona que adquiere el uso de la misma.

Si el contrato fuese verbal, para probarlo, es muy importante