



que el arrendatario posea recibos del pago de la renta, pues en otro caso no podría probarse el arrendamiento y se convertiría en un precario; el precarista viene obligado a abandonar la vivienda por el sólo requerimiento del propietario. No obstante, las partes pueden en cualquier momento obligarse recíprocamente a otorgar contrato escrito.

En la actualidad, lo más común es la formalización del mismo por escrito en el que debe constar como mínimo:

- La identidad del arrendador y arrendatario.
- Identificación de la finca arrendada.
- Duración del contrato.
- Renta inicial del mismo.
- Las demás cláusulas que las partes hubieran acordado.

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

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

LA DURACIÓN DEL CONTRATO

En principio, las partes pueden establecer libremente la duración del contrato de alquiler. Si este plazo de duración fuese inferior a 5 años, llegada la fecha del vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta alcanzar esta duración, salvo que sea el inquilino el que manifieste al propietario (con al menos 30 días de antelación a la fecha de extinción), que no tiene la intención de continuar en la vivienda alquilada.

Así, el arrendador estará legalmente obligado a prorrogar el contrato de arrendamiento hasta que la duración del mismo alcance los 5 años, con la única excepción de que el propietario-arrendador haya manifestado expresamente en el contrato que necesitará ocupar personalmente la vivienda antes del transcurso de este tiempo. En este caso concreto, el arrendador debe ocupar la vivienda en el plazo de 3 meses desde la extinción del contrato.