

## El alquiler de vivienda

Transcurrido el plazo de los 5 años, el propietario podrá negarse a renovar el contrato siempre que preavise al inquilino con un mes de antelación.

Si no se produce este aviso previo de extinción, el contrato de arrendamiento se prorrogará por otros 3 años más, salvo que sea el inquilino el que comunique al arrendatario su voluntad de no renovarlo. Como en el caso anterior, el propietario no podrá rechazar la prórroga del contrato.

Si en el contrato no se señala su plazo de duración, se entenderá que ésta es de 1 año.

### LA FIANZA

A la firma del contrato y por disposición legal, el inquilino está obligado a entregar al propietario una fianza en metálico equivalente a una mensualidad de renta.

La fianza es una garantía por los posibles daños y desperfectos que el inquilino cause en la vivienda (y que no deriven de un uso habitual o corriente).

El importe de la fianza se le devuelve íntegramente al inquilino cuando finalice el contrato siempre y cuando entregue la vivienda al propietario en perfecto estado. Si los desperfectos aludidos se producen, se descontarán los gastos de su reparación del importe de la fianza.

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

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.

Por último, la fianza podrá ser actualizada como en el caso de la renta una vez transcurridos los 5 primeros años de duración del contrato.

### LA RENTA

La renta, esto es, la cantidad que el inquilino abona al arrendador por el alquiler de la vivienda y será la que libremente se acuerde por ambas partes. Si se alquilan viviendas de protección pública, la renta viene tasada por la Administración.

Salvo acuerdo en contra, el pago de la renta será mensual y debe realizarse por anticipado dentro de los 7 primeros días de cada mes. En ningún caso el arrendador podrá exigir el pago anticipado de más de 1 mensualidad de renta.

Por otra parte, el pago se efectuará en metálico y en la vivienda alquilada, salvo que se acuerde una forma y lugar de pago (por ejemplo, en metálico, por domiciliación bancaria, mediante ingreso en cuenta... etc.).

Por su parte, el propietario-arrendador está obligado a entregar al arrendatario un justificante o recibo del pago de la renta, salvo que éste resulte debidamente acreditado por otros procedimientos (por ejemplo, con el resguardo del ingreso bancario). En él deberán figurar desglosadas las cantidades abonadas por los distintos conceptos (renta, comunidad de propietarios, IBI, fianza, etc.)

Respecto a la actualización de la renta, la ley establece que durante los 5 primeros años de duración del contrato la renta se incrementará de conformidad con la variación que en su caso experimente el Índice de Precios al Consumo (IPC).

La actualización de la renta se realizará transcurrido el primer año de vigencia del contrato y será exigible a partir del mes siguiente a aquel en el que el propietario comunique al inquilino el importe de la actualización.

Las partes están obligadas a mantener este sistema de actualización durante los 5 primeros años; a partir del sexto año, la actualización de la renta será la que libremente hayan pactado ambas partes, pero en ausencia de pacto se aplicará la variación porcentual del IPC.

### GASTOS GENERALES Y SERVICIOS INDIVIDUALES

Los gastos generales, es decir, aquellos que derivan del uso corriente del inmueble en general (tales como las cuotas de la comunidad de propietarios, la piscina, ascensores y garajes, servicios de vigilancia,... etc.) son de cuenta del propietario; sólo en caso de que así se pacte expresamente en el contrato de arrendamiento, serán asumidos por el inquilino.

Respecto a los servicios individuales, es decir, aquellos que el inquilino utiliza de forma independiente (agua, gas, teléfono, luz... etc.), serán abonados por el mismo salvo que las partes acuerden lo contrario. A estos gastos también se les denomina "cantidades asimiladas a la renta".

Tanto los gastos generales como los individuales se acreditarán mediante recibo de pago facilitado por el arrendador.