



# Guía de la Inquilina en peligro



La autoría de la Guía de la Inquilina en Peligro ha sido un trabajo colaborativo entre La Traginera - Comunalitat de Ciutat Vella, Oasi Urbà, Comissió d'Habitatge de la Barceloneta, Acció Raval y Associació de Veïns i Veïnes del Casc Antic.

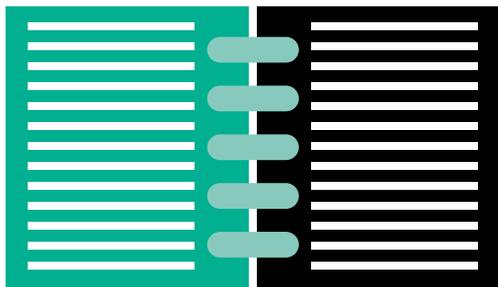
El contenido de esta guía no refleja necesariamente la opinión del financiador.

Todas las fotografías e imágenes que contiene esta publicación tienen autorización de reproducción o son de elaboración propia.

Maquetación elaborada por La Pera Comunicació.

# ÍNDICE

1. Glosario .....	4
2. El problema de la vivienda en Ciutat Vella .....	8
3. Introducción: Propósito Guía de la Inquilina en Peligro .....	10
4. Búsqueda de piso.....	11
4.1. Búsqueda de piso y estudio de solvencia .....	11
4.2. Información precontractual básica .....	12
4.3. Reservar la vivienda .....	13
5. Negociación del contrato .....	15
5.1. Conceptos básicos sobre los contratos de alquiler.....	15
5.2. Negociar la Renta.....	19
5.3. Negociar la Duración .....	21
5.4. Estado del piso e inventario.....	22
5.5. Fianza y otras garantías de pago.....	23
5.6. Otras Cláusulas comunes .....	24
6. Vivir de alquiler.....	26
6.1. Entrega de llaves y entrada al piso.....	26
6.2 Actualización de la renta y gastos asimilables .....	29
6.3 Obras y desperfectos en la vivienda .....	30
6.4 Modificación de las partes del contrato .....	34
6.5 Riesgo de impago .....	37
6.6 Pobreza energética .....	41
6.7 Problemas comunes de convivencia.....	43
7. Finalización del contrato, renovación y desahucio .....	45
7.1. Prórroga del contrato .....	45
7.2. Renovación del contrato .....	51
7.3 Salida voluntaria y reclamación de la fianza: ¿Cómo actuar? .....	53
7.4 Impago del alquiler.....	56
7.5 Desahucio Forzoso .....	58
8. Directorio de entidades y organizaciones.....	62
8.1 ¿Quiénes somos?.....	62
8.2 Entidades sociales y movimientos sociales/vecinales .....	63
8.3 Organismos municipales y autonómicos .....	63



# 1 - GLOSARIO

**Arrendador/a - Propiedad (Casero/a):** En un contrato de alquiler de vivienda, es quien cede el uso de una vivienda para que otra persona, llamada arrendataria o inquilina, pueda vivir en ella. A cambio de esa cesión, la arrendadora recibe de manos de la arrendataria una cantidad económica de forma periódica (normalmente de forma mensual) llamada renta. El arrendador de una vivienda suele (y debería) ser el propietario de la misma, aunque no es estrictamente necesario. También puede actuar como arrendadora una representante de la Propiedad, la usufructuaria de la vivienda o, incluso, alguien sin derecho real alguno sobre la misma.

**Arrendatario/a (Inquilino/a):** En un contrato de alquiler de vivienda, es quien recibe el uso de una vivienda de manos de la arrendadora, a cambio de pagar una cantidad económica de forma periódica (normalmente de forma mensual) llamada renta.

**Asistencia Jurídica Gratuita:** Derecho que se reconoce a las personas que disponen de pocos recursos económicos, y que permite participar en un procedimiento judicial (tanto en calidad de parte demandada como de parte demandante) sin coste alguno o a coste reducido. Las personas beneficiarias de la asistencia jurídica gratuita pueden ahorrarse los gastos de abogado, procurador, y las costas judiciales, entre otros.

**Burofax:** Servicio de envío urgente de comunicaciones que deja constancia del contenido de la carta y de su recepción por parte del destinatario. El burofax es el método de comunicación indicado para transmitir mensajes, realizar peticiones o plantear exigencias que puedan ser relevantes en un futuro juicio. El servicio de burofax es mucho más caro que una carta ordinaria (entre 20 y 40.-€), y puede contratarse a través de Correos o de otras empresas privadas, como notificados.

**Cantidades asimiladas a renta:** Son aquellas cantidades que se pagan junto con la renta básica del alquiler, pero que no forman propiamente parte de la misma. Se incluyen en este concepto determinados gastos adicionales que la arrendadora exige a la arrendataria a cambio del uso de la vivienda, cuyo impago genera un efecto idéntico al impago de la renta: la resolución del contrato del alquiler y, en su caso, el desahucio de la arrendataria. Entre los gastos asimilados a la renta se encuentran, entre otros, el IBI, los gastos de comunidad o, en determinados casos, los suministros de la vivienda.

**Carga de la prueba:** Responsabilidad de probar/demostrar la realidad o veracidad de determinado hecho o situación. Como regla general, la carga de la prueba recaerá siempre sobre aquella persona que alega un hecho o situación en positivo (p.e. "ya he pagado lo que se me reclama"), dada la mayor dificultad, o incluso la imposibilidad, de probar un hecho negativo (p.e. "la inquilina no me ha pagado el alquiler de este mes").

**Cesión:** En Derecho, transmisión de un derecho u obligación titularidad de la cedente (quien cede), en favor de la cesionaria (quien recibe). Por ejemplo, la arrendataria titular de un contrato de alquiler de vivienda puede ceder los derechos (derecho de utilizar la vivienda) y obligaciones (la obligación de cuidarla y pagar un alquiler) de dicho contrato a otra persona, que se convertirá en la nueva titular arrendataria del contrato. Esta cesión puede ser consentida (hecha con el conocimiento y el consentimiento de todas las partes afectadas) o incontestada (hecha sin el conocimiento ni el consentimiento de todas las partes afectadas), en cuyo caso la cesión podría conllevar la resolución del contrato.

**Cláusula abusiva:** En un contrato con consumidores, son todas aquellas cláusulas no negociadas individualmente (impuestas por una de las partes sin posibilidad de modificación o eliminación por la otra) y que perjudican excesivamente a la parte débil del mismo (el/la consumidor/a). En un contrato de alquiler de vivienda, la arrendataria o inquilina gozará siempre de la condición de consumidora y, por tanto, de parte débil del contrato. Las cláusulas abusivas son nulas de pleno derecho.

**Comunidad de Propietarios:** Entidad o agrupación jurídica que aglutina a propietarias de viviendas y locales de un mismo edificio, y que es responsable de gestionar y mantener dicho edificio en buenas condiciones de conservación y convivencia. Las comunidades de Propietarios suelen contratar a un administrador de fincas para facilitar la gestión del día a día de la comunidad. Si nuestra vivienda se encuentra en un edificio residencial, es probable que nuestro arrendador forme parte de una comunidad de Propietarios.

**Consignación de rentas:** Procedimiento judicial dirigido a depositar en la cuenta de un Juzgado el dinero del alquiler que la Propiedad se niega a recibir.

**Costas judiciales:** Gastos de defensa y representación judicial asumidos por las partes de un juicio. Entre estos, se incluyen los honorarios de las abogadas y procuradoras que han participado en el proceso judicial, entre otros conceptos menos comunes. A la parte que pierde un proceso judicial se le puede condenar a pagar las costas judiciales de su contrincante.

**Deber de conservación:** En los contratos de alquiler de vivienda, obligación que tiene la arrendadora de una vivienda de mantenerla en buenas condiciones de habitabilidad, de manera que la arrendataria pueda disfrutar de la misma sin sufrir incomodidades graves.

**Derecho de Adquisición Preferente:** Facultad o prerrogativa de adquirir determinado bien mueble (como un coche) o inmueble (como una vivienda) por delante y con preferencia de otras personas interesadas y, en ocasiones, en condiciones ventajosas.

**Derecho de Tanteo y Retracto:** Derecho de adquisición preferente que permite a la inquilina adquirir la vivienda alquilada igualando una oferta previa realizada por otra persona interesada y ya aceptada por la Propiedad de dicha vivienda. Este derecho es renunciable por contrato.

**Desistimiento:** Posibilidad que tienen las partes de un contrato ya firmado de dejar sin efecto dicho contrato. En el caso de los contratos de alquiler de vivienda, la arrendataria o inquilina puede desistir del contrato después de transcurridos 6 meses desde su firma. En cambio, la arrendadora no puede desistir jamás del contrato.

**Días hábiles/Días naturales:** Los días naturales son todos los días del año, sin excepción. Los días hábiles son los laborables (de Lunes a Viernes) y excluidos los festivos. Además, la mayoría de Juzgados (entre ellos los que tramitan los desahucios) consideran inhábil el mes de agosto y las fiestas de Navidad (desde el 25 de diciembre hasta el 6 de enero).

**Elemento común:** Partes o zonas de un edificio que prestan un servicio a todas sus ocupantes (la portería, las escaleras, el ascensor, los patios, etc), o que son necesarias para la correcta estabilidad, impermeabilización y conservación del edificio (los pilares, la estructura, las cubiertas, la fachada, las terrazas). Es responsabilidad de la comunidad de Propietarios mantener los elementos comunes del edificio en buen estado.

**Elemento privativo:** Partes o zonas de un edificio que son propiedad individual y separada de una persona. Por ejemplo, una vivienda o una plaza de parking. La responsabilidad de mantener estos elementos en buen estado corresponde a sus respectivas propietarias.

**Enervación:** Acción de debilitar o eliminar las razones que motivan un determinado suceso. En el ámbito de la vivienda y los contratos de alquiler, la enervación suele referir a la capacidad que tiene la arrendataria/inquilina de evitar su propio desahucio pagando todas las rentas y cantidades debidas a la arrendadora.

**Fianza:** Cantidad de dinero que se entrega a otra persona para garantizar el cumplimiento de un contrato o de una obligación. Al inicio de un contrato de alquiler de vivienda la inquilina o arrendataria está obligada a entregar a la arrendadora una fianza equivalente a una mensualidad de renta. En Catalunya, la fianza ha de ser depositada en el INCASOL, órgano administrativo que se encarga de guardarla hasta la finalización del contrato de alquiler.

**Garantía Adicional:** En los contratos de alquiler de vivienda, mecanismo que, como la fianza, sirve para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de la arrendataria. La garantía adicional puede consistir en una cantidad económica adicional a la fianza, en la constitución de un aval personal o de un aval bancario, entre otras.

**Giro postal:** Servicio postal a través del cual puede hacerse llegar dinero a un destinatario por medio de una empresa de mensajería, como Correos. Deja constancia del intento de pago al destinatario del dinero y, por ello, es de utilidad cuando la arrendadora de un contrato de alquiler se niega a recibir el dinero de la renta mensual.

**Gran tenedor:** Persona física o jurídica que tiene en propiedad un elevado número de inmuebles de carácter residencial (viviendas o similar). En 2024, en Catalunya el límite para ser considerado gran tenedor es de 5 viviendas. En el resto de España, ese límite se eleva hasta las 11 viviendas.

**Honorarios:** Remuneración económica que debe pagarse a una profesional liberal (una abogada, una procuradora, un agente inmobiliario, un arquitecto etc) a cambio de sus servicios.

**Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI):** Impuesto gestionado y cobrado por los Ayuntamientos que grava anualmente el valor de los bienes inmuebles (locales, pisos, oficinas, equipamientos, etc). Se encuentra regulado en la ley de Haciendas Locales, se calcula sobre el valor catastral del bien inmueble en cuestión, y lo paga la Propiedad de dicho bien. En caso de que se trate de un local o una vivienda alquilada, la Propiedad puede exigir a la arrendataria que se encargue de pagarlo.

**Índice de Precios al Consumo (IPC):** Índice estadístico, calculado y publicado mensualmente por el Instituto Nacional de Estadística (INE), que establece la variación (la subida o la bajada) del coste de la vida en un plazo de tiempo determinado.

**Mancomunidad:** En Derecho, fórmula para repartir la responsabilidad entre dos partes de un contrato que comparten derechos y obligaciones frente a un tercero (acreedor). En un contrato de alquiler de vivienda con dos arrendatarias mancomunadas, cada una de ellas responderá sólo del 50% de todas las obligaciones que deriven del contrato.

**Necesidad permanente de vivienda:** Concepto jurídico contenido en la LAU que refiere a la necesidad vital y continuada de toda persona de tener, se halle donde se halle, un espacio propio en el que residir de forma pacífica y segura. No confundir con la necesidad de vivienda permanente, concepto no jurídico y no previsto por nuestra ley, que haría referencia a la necesidad de tener un domicilio fijo en algún lugar del mundo al que llamar hogar.

**Novación contractual:** Proceso o acto de modificación de un contrato. Una novación puede ser modificativa si comporta un cambio tan pequeño en el contrato que permite que el mismo siga existiendo en sus mismos términos (excepto por los cambios menores introducidos por la propia novación), o extintiva, si comporta un cambio tan importante y esencial en el contrato que produce la muerte del contrato anterior y el nacimiento de un contrato nuevo.

**Obras que modifican la configuración de la vivienda:** Intervenciones sobre la vivienda que cambian la forma de la misma. Se consideran obras que modifican la configuración de la vivienda las que comportan el derribo o levantamiento de paredes y tabiques, la instalación de falsos techos, las que abren puertas donde no había ninguna, las que mueven vigas y, en general, cualquiera que comporte una alteración de la distribución o el tamaño original de los espacios y habitaciones de la vivienda.

**Pequeñas reparaciones:** Concepto jurídico indeterminado previsto en la LAU, que refiere a intervenciones puntuales de mantenimiento menor sobre distintos elementos de la vivienda, que resultan necesarias para su correcto disfrute. En general, se considerará pequeña reparación toda intervención de reducido coste económico dirigida a reparar un elemento de la vivienda que se ha roto o ha dejado de funcionar debido al desgaste por el uso ordinario que la inquilina hace de la propia vivienda. Los tribunales se han pronunciado en diversas sentencias sobre qué actuaciones concretas pueden ser consideradas como pequeñas reparaciones. A continuación, algunos ejemplos:

- Grifería.
- Sustitución de baldosas.
- Reparación de un cristal.
- Cambio de bombillas.
- Sellado con silicona de juntas.
- Atasco de la tubería del fregadero.
- Cambio de cisterna del WC.
- Sustitución de picaportes.
- Sustitución de la cuerda de la persiana.

**Procurador/a de los Tribunales:** Profesional jurídico que representa a las partes de un procedimiento judicial. En la práctica, la procuradora actúa como una intermediaria entre el Juzgado y la abogada, presentando escritos, recibiendo comunicaciones y hablando con los funcionarios judiciales cuando es necesario. Es un operador jurídico de obligatoria contratación en la mayoría de los juicios, y sus honorarios forman parte de las costas judiciales del proceso.

**Prórroga:** En Derecho, mecanismo para extender en el tiempo los efectos de una determinada situación. En los contratos de alquiler de vivienda, la prórroga comporta extender la duración del contrato, bajo sus mismas condiciones iniciales, más allá de su fecha pactada de finalización y hasta un momento futuro concreto. La propia naturaleza de la prórroga impide que puedan modificarse otras cláusulas esenciales del contrato de alquiler (como la renta), porque en ese caso no se estaría extendiendo la duración de un contrato anterior, si no configurando la existencia de un contrato nuevo.

**Registro de la Propiedad:** Institución pública que contiene y publicita información sobre los derechos, cargas y titularidades que afectan a los bienes inmuebles (pisos, casas, locales, masías, etc.) de un territorio concreto. El Registro de la Propiedad es un organismo extremadamente importante que ofrece información sobre a quién pertenece una determinada vivienda, cuántos metros cuadrados tiene, si está gravada por alguna hipoteca, etc.

**Renovación:** Acto de formalización de un contrato nuevo. Frente a la prórroga, que se limita a extender en el tiempo los efectos de un contrato anterior, la renovación conlleva el nacimiento de un contrato nuevo.

**Solidaridad:** En Derecho, fórmula para repartir la responsabilidad entre dos partes de un contrato que comparten derechos y obligaciones frente a un tercero (acreedor). En un contrato de alquiler de vivienda con dos arrendatarias solidarias, cada una de ellas responderá individualmente frente a la Propiedad del 100% de las obligaciones del contrato.

**Subarriendo:** Contrato por el que la inquilina principal (arrendataria) de una vivienda alquilada, cede a otra persona una parte de dicha vivienda a cambio de un pago periódico (normalmente mensual). En un contrato de subarriendo, la arrendataria del contrato original pasa a ser la subarrendadora, mientras que la nueva ocupante pasa a llamarse subarrendataria. La finalización del contrato de alquiler principal conlleva siempre la inmediata finalización de cualquier contrato de subarriendo.

**Subrogación:** En Derecho, acto por el que una persona sustituye a otra en los derechos y obligaciones de un contrato o relación jurídica determinada. En un contrato de alquiler, la subrogación puede darse por la muerte de alguna de las titulares originales (que son sustituidas por sus herederas), por la venta de la vivienda alquilada (subrogándose como parte arrendadora la compradora y nueva propietaria del piso), por el divorcio o separación de la arrendataria titular (siendo común en estos casos la subrogación como nueva inquilina del miembro de la pareja que se queda en el piso), entre otros supuestos.

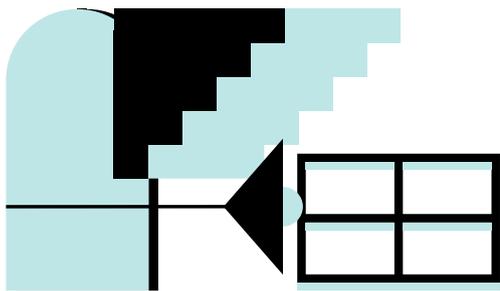
**Tácita reconducción:** Mecanismo de renovación de un contrato de alquiler por el mero paso del tiempo, que se activa una vez agotadas todas las prórrogas contractuales previstas en el contrato y en la LAU, cuando ninguna de las dos partes del contrato (inquilina y arrendadora) ha expresado su voluntad de finalizarlo, prorrogarlo o modificarlo, y cuando la renta mensual se ha seguido cobrando por parte de la Propiedad.

**Usufructo:** Derecho similar al de propiedad que otorga a una persona, llamada usufructuaria, la facultad de utilizar, administrar y alquilar en su favor (percibiendo las rentas) una propiedad inmobiliaria como, por ejemplo, una vivienda. El usufructo suele ser vitalicio (finaliza o se extingue con la muerte de la usufructuaria) y, a su extinción, quedan también extinguidos todos los contratos de alquiler que la usufructuaria hubiese firmado.

**Zona de mercado residencial tensionado:**

Concepto jurídico y administrativo previsto en la ley de vivienda estatal del año 2023, que se aplica a determinadas zonas del territorio español que tienen poca oferta de vivienda asequible o precios de alquiler de vivienda excesivamente elevados. La declaración de zona tensionada se realiza por las Comunidades Autónomas (Cataluña, Valencia, Galicia, etc), y con el visto bueno del Gobierno español central. Este mecanismo permite aplicar en dichas zonas tensionadas determinadas medidas extraordinarias para regular los precios del alquiler de vivienda, tales como la limitación de precios del alquiler o la prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento.





## 2 - EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN CIUTAT VELLA

La dificultad para acceder a una vivienda digna es, desde hace muchos años, el principal problema que deben afrontar muchas personas y familias en Barcelona, con especial incidencia en el distrito de Ciutat Vella. A pesar de que tener un techo constituye una de las principales necesidades humanas, y por tanto debería ser un derecho garantizado para toda la ciudadanía, desgraciadamente la precariedad y la inseguridad habitacional son una realidad muy frecuente.

Por un lado, desde hace décadas (sobre todo a partir de los Juegos Olímpicos de 1992), la ciudad de Barcelona se ha ido convirtiendo, cada vez más, en uno de los principales destinos turísticos a nivel internacional. Este sector económico poco a poco fue convirtiéndose en una fuente de negocio muy lucrativo para un reducido sector del país, así como (sobre todo) para capitales y fondos de inversión internacionales que llegaron a Barcelona atraídos por la altísima rentabilidad que podían sacar de las viviendas que iban adquiriendo: así, compraron viviendas e incluso edificios enteros para dedicarlos al arrendamiento por días o semanas, o bien orientándolos a población residente de alto poder adquisitivo, ofreciéndolos al mercado a precios muy elevados, inalcanzables para el vecindario que siempre había vivido en nuestros barrios. La especulación inmobiliaria fue creciendo de la mano del desarrollo del modelo de turismo masivo, hasta constituir la llamada burbuja inmobiliaria.

Por otra parte, las respuestas de las administraciones públicas han sido insuficientes. A pesar de los ocasionales intentos por hacer frente y limitar el poder de estos lobbies (Grupo o organización que ejerce presión en favor de determinados intereses) vinculados al negocio del turismo y la especulación inmobiliaria, y por ampliar el parque de vivienda pública de alquiler social o asequible, el problema no ha parado de crecer, siendo cada vez más alto el número de personas o familias que no pueden acceder a una vivienda digna. En cuanto al porcentaje de vivienda pública, seguimos en la cola de Europa.

El problema viene de lejos. Desde los años cincuenta, en España se ha promovido el sector de la construcción y el turismo como grandes motores del desarrollo económico, poniendo en marcha toda una estructura industrial cada vez más desvinculada de las necesidades reales de vivienda de la población. Las políticas públicas de vivienda se han limitado básicamente a dar facilidades para la compra con rebajas fiscales, desincentivando el alquiler, y por tanto dejando fuera del sistema a la parte más vulnerable de la población, es decir, quienes no tienen la opción de comprar.

Todo este proceso ha tenido consecuencias sociales letales para los vecinos y vecinas de Barcelona, y muy especialmente en los barrios del distrito de Ciutat Vella, donde el atractivo turístico es superior a otras zonas de la ciudad por ser céntrico, la proximidad al mar y el interés arquitectónico, artístico e histórico que posee. La gentrificación es como un cáncer que se ha ido extendiendo por nuestros barrios: la subida de precios de los alquileres, y también de compra, ha hecho que la población trabajadora y humilde que había residido en estos territorios desde siempre, poco a poco tenga que marcharse por la presión del incremento de precios, siendo sustituida por personas y familias con una capacidad adquisitiva mucho más alta, y cada vez más interés en vivir en barrios céntricos «reformados», embellecidos y con una oferta de locales de recreo más adaptada a sus gustos. Los comercios de proximidad, «de toda la vida», tampoco encajan con el modelo de la Barcelona «que se pone guapa», por citar el eslogan de las Olimpiadas mencionadas...

**Estos precios superiores no se corresponden con la calidad de los edificios. El 83'3% de los edificios del distrito se construyeron antes de 1960, y un 30% se encuentra en un estado deficiente de conservación. El 90% de las viviendas no dispone de rampas y/o ascensor, y la poca calidad del aislamiento térmico agrava las situaciones de pobreza energética.**

La inseguridad y el ruido son, también, consecuencias asociadas a este modelo socioeconómico, con la consecuente afectación sobre la salud y bienestar de las personas. La red comunitaria se ha debilitado... Condiciones precarias de trabajo en los sectores vinculados al turismo, masificación del espacio y transporte público... La lista de problemas que sufre la mayoría es larga, mientras un reducido grupo se enriquece.

La población obrera y trabajadora de nuestros barrios resiste con dificultad a esta expulsión, que se refleja en el gran número de desahucios que hemos sufrido, sin contar los «desahucios invisibles», causados por no renovaciones de contratos... Los y las «privilegiadas» que todavía conservan contratos indefinidos (anteriores a 1985) sufren todo tipo de presiones y acoso por parte de la propiedad para marcharse, y sobreviven en pisos y escaleras muy deterioradas y sin condiciones adecuadas de habitabilidad. Toda una forma de vivir que se va enterrando en el pasado, arrastrando vínculos interpersonales de convivencia y toda la red comunitaria y movimientos vecinales en las zonas afectadas...

## GRUPO DE TRABAJO DE VIVIENDA DE CIUTAT VELLA

Ante esta situación, y bajo el paraguas de La Traginera, Comunalidad de Ciutat Vella, colectivos y cooperativas del distrito comprometidas con la defensa del derecho a la vivienda hemos creado el Grup de Treball d'Habitatge de Ciutat Vella, con la voluntad de colaboración y coordinación para hacer frente conjuntamente a las consecuencias sociales de este modelo insostenible, desde la promoción de la organización vecinal y comunitaria, articulando iniciativas concretas que ayuden a paliar la precariedad habitacional, y apoyando las luchas y reivindicaciones ciudadanas orientadas a garantizar el derecho a la vivienda:

- Ningún desahucio sin alternativa habitacional; garantía de una vivienda digna para todos los vecinos y vecinas.
- Incremento del parque de vivienda de alquiler público, social y asequible.
- Eliminación de pisos turísticos. Decrecimiento turístico.
- Lucha contra la especulación inmobiliaria.
- Frenar la expulsión de vecinos y vecinas: itenemos derecho a seguir viviendo en nuestros barrios!

Defendemos una transformación radical del modelo de barrio, y de ciudad, orientada a la sostenibilidad ambiental y social, y enfocada a las necesidades de la población, que contemple el derecho a una vivienda digna como un derecho básico inalienable y elimine la pobreza energética.





# 3 - INTRODUCCIÓN: PROPÓSITO GUÍA DE LA INQUILINA EN PELIGRO

En esta línea hemos trabajado colectivamente la elaboración de la presente Guía de la Inquilina en Peligro, como una herramienta útil y práctica que permita el acceso fácil de la población a toda la información relevante para las personas que viven de alquiler. La iniciativa se inspira en la guía realizada por parte de la Comisión de Vivienda de la Barceloneta en 2018, por lo que nos la planteamos como una especie de actualización o revisión de la misma. El propósito fundamental de la presente guía es divulgar públicamente, de la manera más amplia posible, los derechos de los inquilinos e inquilinas, ya que conocer nuestros derechos es lo que nos permite defenderlos. En este sentido, ha sido inestimable para la realización de la guía la aportación de los aspectos legales, redactada por los abogados de la entidad Oasiurbà como miembros del grupo. También han colaborado en su elaboración las entidades La Traginera, Colectic, Acció Raval y la Comissió d'Habitatge de la Barceloneta. Por otro lado, también hemos querido plasmar en la guía toda clase de recursos que pueden ser de ayuda en situa-

ciones de riesgo de pérdida de la vivienda, tanto en lo que respecta a ayudas o servicios públicos como a colectivos y organizaciones vecinales donde nos podemos acercar para que nos orienten y apoyen, y por supuesto también para formar parte de estas redes de solidaridad y lucha popular por el derecho a la vivienda.

La Guía, redactada en un formato de pregunta — respuesta, se estructura en los momentos básicos por los que pasamos o podemos pasar en un proceso de alquiler:

- Búsqueda del piso
- Negociación del contrato
- Vivir de alquiler
- Finalización de contrato y desahucio.

E incluimos un Directorio de entidades y organismos y también un glosario de términos.





## 4 - BÚSQUEDA DE PISO

La búsqueda de piso es nuestro momento de mayor debilidad como inquilinas, pues tendremos que conseguir una vivienda que se adapte a nuestras necesidades económicas, de ubicación o de espacio, todo ello en un contexto de escasísima oferta residencial y elevada demanda.

Además, en el proceso de búsqueda de piso tendremos que enfrentarnos a las exigencias de las agencias inmobiliarias y de la Propiedad, que nos pedirán todo tipo de documentos personales, la entrega de canti-

dades económicas (como reservas o fianzas), así como la firma de contratos que pueden incluir cláusulas abusivas, itodo ello antes incluso de decidir si el piso nos interesa o no!

Para no perdernos en este proceso largo y desesperante, os será muy útil seguir estos consejos:

- **3.1** Búsqueda de piso y estudio de solvencia.
- **3.2** Información precontractual básica.
- **3.3** Reservar la vivienda.



### 4.1. BÚSQUEDA DE PISO Y ESTUDIO DE SOLVENCIA

#### 4.1.1 HE ENCONTRADO UN PISO QUE ME GUSTA, PERO LA AGENCIA QUE LO GESTIONA ME PIDE UN MONTÓN DE DOCUMENTACIÓN PERSONAL ¿ESTO ES LEGAL?

En los últimos años, se ha vuelto habitual que la propiedad y agencias inmobiliarias soliciten una enorme cantidad de documentación personal para averiguar la solvencia económica de las personas interesadas en la vivienda.

Si bien no estamos obligados a facilitar dicha documentación, lo cierto es que pedirla no es, hoy por hoy, ilegal. Por desgracia, si no aceptamos compartir la documentación que nos piden, lo más probable es que ni siquiera consideren nuestra oferta para alquilar la vivienda.

#### 4.1.2 ¿QUÉ DOCUMENTACIÓN SUELEN PEDIR LAS AGENCIAS?

Las agencias inmobiliarias intentan alquilar sus pisos a personas o unidades de convivencia que tengan ingresos de, al menos, el doble de lo que cuesta el alquiler mensual (p.e. para un piso de 1.000.-€/mes pedirán ingresos superiores a 2.000.-€/mes). Para comprobar

que cumplimos con dicho requisito, las agencias suelen solicitar una combinación de los siguientes documentos: DNI, informe de vida laboral, últimas nóminas, última declaración de la renta, últimas declaraciones trimestrales del IVA, etc.

#### 4.1.3 NO QUIERO COMPARTIR TODA ESTA DOCUMENTACIÓN ¿Y SI MIS DATOS PERSONALES ACABAN EN MANOS DE OTRA PERSONA, O SON UTILIZADOS PARA OTROS FINES AJENOS AL ESTUDIO DE MI SOLVENCIA PERSONAL?

Al pedirnos documentación, las agencias inmobiliarias deberían ofrecernos firmar un documento de protección de datos que garantice nuestra privacidad, o bien incluir esta cláusula en el correo electrónico donde enviamos la información.

Además, una vez finalizado el estudio de solvencia podemos solicitar a la agencia que elimine nuestra documentación de sus archivos. Si no cumple con al-

guna de dichas obligaciones (firma de un acuerdo de privacidad y cancelación de datos a solicitud nuestra), podremos denunciarlos ante la Agencia Española de Protección de Datos.

En todo caso, es recomendable poner una marca de agua a todos nuestros documentos (puedes hacerlo a través de programas como IMP), para asegurarnos que no se utilizan luego para otros fines no autorizados.

#### 4.1.4 NO CUMPLO CON LOS REQUISITOS DE SOLVENCIA QUE ME PIDE LA AGENCIA. ¿QUÉ PUEDO HACER?

Existen otras formas de 'asegurar' el pago del alquiler: puedes ofrecer una fianza más elevada (de hasta 3 meses de renta), o proponer la inclusión de un aval personal, es decir, que alguien responda por ti en caso

de que no cumplas con el pago de la renta mensual. Si aún así la agencia o la Propiedad no nos quiere alquilar el piso, no hay mucho que podamos hacer iHay que seguir buscando!

#### 4.1.5 ¿Y SI FALSIFICO ALGÚN DOCUMENTO PARA AUMENTAR DE MANERA FICTICIA MIS INGRESOS?

Los abusivos requisitos que exigen normalmente las agencias suelen ser inasumibles para la mayoría de las personas. Por ello, es comprensible que muchas se planteen "modificar" los documentos que se nos solicitan para convertirnos en inquilinas con más posibilidades a ojos de las agencias.

Lo primero que hay que comprender es que falsificar documentos constituye un delito penado por ley con elevadas multas e incluso con años de cárcel.

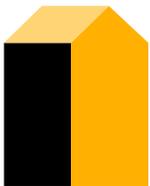
Además, muchos documentos cuentan con un código de seguridad (CSV o CEA), que permitirá a cualquiera que disponga de una copia del documento descubrir si lo hemos editado. El informe de vida laboral, la declaración de la renta anual y las declaraciones trimestrales del IVA llevan siempre CSV/CEA, por lo que es fácil descubrir si han sido falsificados.

#### 4.1.6 HAY UN PISO QUE ME GUSTA Y ME PUEDO PERMITIR PERO CREO QUE NO ME LO ALQUILAN POR RAZONES NO ESTRUCTAMENTE ECONOMICAS ¿QUÉ PUEDO HACER ANTE CONDUCTAS RACISTAS O DISCRIMINATORIAS?

Por desgracia, es habitual que las personas migrantes, racializadas y otros colectivos discriminados, se encuentren con agencias o arrendadoras que las discriminan por razón de su acento, su género, origen, capacidades o por su diversidad funcional. Este tipo de discriminación está prohibida por la Constitución Española y se castiga con sanciones económicas para quienes las cometen. Normalmente, lo más difícil es probar que se ha producido la discriminación, por eso es recomendable usar medios de comunicación por escrito (email, Whatsapp, etc) y grabar las llamadas telefónicas (es legal) para que exista constancia.

Si tenemos las pruebas, el siguiente paso será presentar una denuncia ante la Generalitat de Catalunya ([Denúncia per discriminació en gencat.cat](http://Denúncia_per_discriminació_en_gencat.cat)), el Ayuntamiento de Barcelona ([Servei d'atenció integral | OND en barcelona.cat](http://Servei_d'atenció_integral_OND_en_barcelona.cat)) o bien entidades sociales expertas en esta materia como [SOS Racismo](#) o [FACUA](#).

También podemos utilizar esas pruebas para intentar negociar con la propiedad o la persona de la agencia, amenazando con interponer la correspondiente denuncia ante la administración si no se nos ofrece un trato justo.



## 4.2. INFORMACIÓN PRECONTRACTUAL BÁSICA

### 4.2.1 ¿CÓMO PUEDO VERIFICAR QUE LA ARRENDADORA ES REALMENTE LA PROPIEDAD DEL PISO, Y QUE NO ESTOY SIENDO VÍCTIMA DE UN TIMO?

Si tenemos dudas sobre la identidad de la arrendadora, y queremos comprobar que realmente es la propiedad de la vivienda que me interesa alquilar, podemos acudir presencialmente al Registro de la Propiedad para solicitar una Nota Simple de la vivienda (Tiene un coste de 3,64€ + IVA por consulta en 2024). También pode-

mos solicitarla por internet en la Sede Electrónica de [los Registradores de España](#) (Tiene un coste de 9,02 + IVA € por consulta en 2024).

## 4.2.2 ¿QUÉ ES LA CÉDULA DE HABITABILIDAD?

La Cédula de Habitabilidad es un documento administrativo obligatorio que habilita a un determinado piso a ser utilizado como vivienda. La Cédula de Habitabilidad ofrece información técnica sobre el piso, como el número de habitaciones, la superficie, o el número máximo de personas que pueden habitarlo.

Alquilar un piso sin cédula de habitabilidad es una infracción administrativa muy grave por parte de la Propiedad, castigada con elevadas multas económicas. Sin embargo, los contratos de alquiler realizados sobre

un piso sin cédula son válidos, y a las inquilinas no se nos multará por vivir en uno que no la tenga. En casos de extrema gravedad, el Ayuntamiento podría verse obligado a desalojarnos si el piso está en muy malas condiciones de habitabilidad y supone un riesgo para nuestra salud o seguridad, con independencia de si tiene cédula o no. El documento de cédula de habitabilidad se debe pedir a la arrendadora.

## 4.2.3 ¿CÓMO PUEDO VERIFICAR SI EL PISO QUE ME INTERESA TIENE CÉDULA DE HABITABILIDAD EN VIGOR?

Podemos comprobar si el piso que nos interesa tiene Cédula de Habitabilidad vigente en el «Cercador de cédulas» en la página la web de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. Además, podemos exigirle a la

propiedad o a agencia inmobiliaria que nos entregue una copia de la misma antes de firmar el contrato. En todo caso, es aconsejable que comprobemos la autenticidad del documento a través del enlace anterior.

## 4.2.4 EL PISO QUE ME INTERESA ALQUILAR NO TIENE CÉDULA DE HABITABILIDAD EN VIGOR ¿QUÉ DEBO HACER?

Si descubrimos que el piso en el que estamos viviendo o el que nos pretenden alquilar no tiene cédula, pero aun así nos gusta y se adecúa a nuestras necesidades, podemos intentar aprovechar dicha circunstancia para mejorar las condiciones de nuestro contrato, informando a la Propiedad de que denunciaremos la

infracción a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya o al Ayuntamiento de Barcelona. Si el piso no nos gusta o no nos interesa vivir en él, podemos simplemente denunciar la infracción a la Administración para garantizar los derechos de posibles futuras inquilinas.



# 4.3. RESERVAR LA VIVIENDA

## 4.3.1 HE ENCONTRADO UN PISO QUE ME GUSTA, PERO ME EXIGEN ABONAR UNA CANTIDAD EN CONCEPTO DE RESERVA ¿QUÉ SIGNIFICA ESTO?

Algunas agencias inmobiliarias piden que la inquilina entregue una determinada cantidad económica para "reservar" el piso. A cambio de este pago, la agencia suele retirar el piso de los portales de comercialización, mientras nosotras decidimos si queremos alquilarlo, y la Propiedad decide si nos lo quiere alquilar.

Esta reserva no nos garantiza que nos vayamos a quedar con la vivienda, ya que la Propiedad puede, sim-

plemente, devolvernos la señal. Por otro lado, también tendremos derecho a renunciar a la firma del contrato, pero normalmente a costa de perder la reserva (salvo causa justificada).

Lo más importante es que la señal la paguemos por transferencia bancaria, nunca en efectivo, porque así tendremos registro de que hemos entregado la cantidad.

## 4.3.2 ENTONCES, ESTO DE LA RESERVA ¿ES LEGAL?

La entrega de una cantidad como señal es legal, siempre que previamente se firme un contrato de reserva en el que se especifiquen las condiciones básicas del futuro contrato de alquiler (dirección del piso, renta, duración, fianza etc), así como las consecuencias que tiene para ambas partes el incumplir con la reserva.



**Ejemplo:** Imagina que entregas una cantidad de 500 euros porque te han dicho que la renta mensual será de 500 euros, pero después te proponen un contrato de alquiler con una renta de 700 €. Está claro que han cambiado las condiciones, pero como no has firmado un contrato de reserva, no tienes forma de probarlo, y si no aceptas firmar el contrato de alquiler perderías la señal. En estos casos, busca asesoramiento legal.

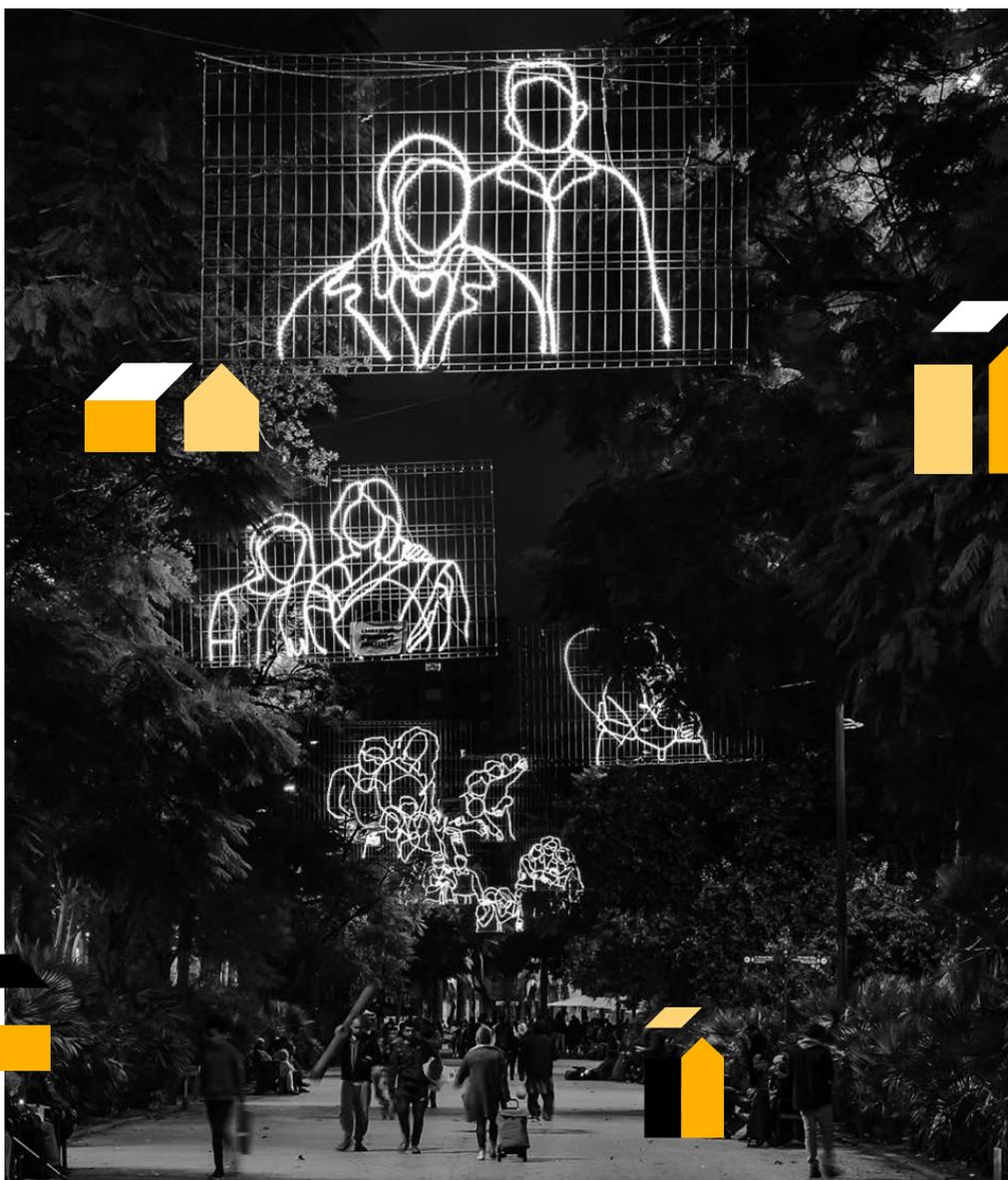
### 4.3.3 ¿QUÉ OCURRIRÁ CON MI RESERVA SI FINALMENTE NO FIRMO EL CONTRATO DE ALQUILER?

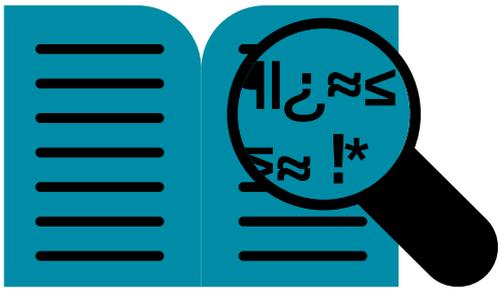
Las consecuencias de no firmar el contrato de alquiler tras pagar la reserva vienen siempre definidas por el propio contrato de reserva. Lo lógico sería que la reserva estableciera obligaciones simétricas para ambas partes, de forma que el incumplimiento del contrato sea tan perjudicial para la Propiedad como lo pueda ser para nosotras.

En la práctica, esto no es así, puesto que las agencias inmobiliarias suelen preparar contratos de reserva que otorgan a la Propiedad la posibilidad de no firmar el contrato de alquiler sin más consecuencias, mientras

imponen a la inquilina la pérdida de la reserva por hacer exactamente lo mismo.

Por tanto, es muy recomendable buscar asesoramiento en alguna entidad u organización especializada en la defensa del derecho a la vivienda antes de pagar una señal o de firmar un contrato de reserva, para evitar firmar acuerdos que nos impongan obligaciones abusivas o desproporcionadas.





# 5 - NEGOCIACIÓN DEL CONTRATO

Después de mucho buscar, tras haber visitado decenas de pisos y compartido cientos de datos y documentos personales con agencias inmobiliarias, por fin, hemos encontrado un piso decente que nos podemos permitir. Entonces, nos envían el contrato de alquiler y, mientras lo leemos, se nos erizan los pelos de la nuca y una pregunta sobrevuela constantemente nuestra cabeza: ¿ésta cláusula es legal?

La firma del contrato es un momento crítico en toda relación de alquiler, porque va a marcar nuestra relación con el piso y con la propiedad durante toda la duración del contrato. Por desgracia, también es el momento donde más vulnerables somos como inquilinas, ya que nuestra capacidad para negociar es prácticamente inexistente. Cuando buscamos piso, suele haber cientos de personas en nuestra misma situación.

La propiedad y las agencias inmobiliarias lo saben, y se aprovechan de ello para imponernos condiciones extremadamente desfavorables, cuando no abusivas, bajo la premisa de que si tú no firmas lo que te ponen delante otra persona lo hará!

Por ello, es muy importante entablar cualquier negociación para alquilar un piso o renovar un contrato de alquiler con un buen conocimiento sobre la ley aplicable y nuestros derechos. Además, es esencial contar con un buen asesoramiento legal. En este apartado, intentaremos dotar de los conocimientos necesarios para entender un contrato de alquiler y sus distintos apartados, con el objetivo de ayudar a contestar a la misma pregunta de siempre: ¿ésta cláusula es legal?

- **5.1** Conceptos básicos sobre los contratos de alquiler.
- **5.2** Renta.
- **5.3** Duración.
- **5.4** Estado del piso e inventario.
- **5.5** Fianza y otras garantías de pago.
- **5.6** Otras cláusulas comunes.



## 5.1. CONCEPTOS BÁSICOS SOBRE LOS CONTRATOS DE ALQUILER

### 5.1.1 ¿QUÉ ES UN CONTRATO?

Es un acuerdo, normalmente por escrito (aunque también puede ser verbal), que establece obligaciones para las partes que lo firman que son la arrendataria i arrendadora. En un contrato de alquiler de vivienda,

la Propiedad dispone de una vivienda, y se obliga a permitir que la inquilina utilice dicha vivienda durante un tiempo determinado; a cambio, la Inquilina se obliga a pagar un dinero mensual (renta) a la Propiedad.

### 5.1.2 COMO INQUILINA, NO ME GUSTA DAR MI NOMBRE Y MI DNI, NI FIRMAR CONTRATOS POR ESCRITO, PREFIERO LAS COSAS DE PALABRA

Grave error. Como inquilina la mejor protección de la que dispondrás es la que te da el contrato y la ley de Arrendamientos Urbanos (LAU). Sin un contrato escrito firmado tu posición como residente en la vivienda será

más débil, porque te resultará más difícil demostrar que vives allí en calidad de arrendataria y, por tanto, será más complicado que puedas beneficiarte de los derechos que te otorga la LAU.

### 5.1.3 ENTONCES, ¿LAS PARTES PUEDEN ACORDAR LO QUE QUIERAN EN EL CONTRATO?

No, en los contratos de alquiler de vivienda hay muchos límites impuestos por la ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), que en su mayoría benefician a la Inquilina. Dentro de esos límites, las partes pueden acordar lo que les parezca mejor. Por el contrario, los acuerdos que se salgan de los límites, se consideran cláusulas abusivas.



**Ejemplo:** La LAU establece que el deber de conservación de la vivienda es responsabilidad de la propiedad, y una cláusula que dijese lo contrario no sería válida (sería una cláusula abusiva). Sin embargo, se puede poner en el contrato que no se admiten mascotas, ya que la ley no nos dice nada al respecto, y por tanto tendremos que cumplirlo aunque nos perjudique.

### 5.1.4 CUANDO VOY A CONSULTAR LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS ME APARECEN MUCHAS VERSIONES, ¿CUÁL SE APLICA A MI CONTRATO?

La versión aplicable será la que estuviera vigente en la fecha de la firma del contrato, que se puede consultar en la propia [ley de Arrendamientos Urbanos](#) en la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado.



**Ejemplo:** Si el contrato lo he firmado un 24 de abril de 2024 la versión aplicable será la de la última actualización, publicada el 25 de mayo de 2023.

### 5.1.5 ¿QUÉ DEBO HACER SI ME PROPONEN UN CONTRATO CON CLÁUSULAS ABUSIVAS O QUE CREO QUE SON ILEGALES?

Hay que diferenciar las **cláusulas abusivas** de aquellas que simplemente **nos perjudican** como inquilinas. Paradójicamente, las primeras no son tan preocupantes, ya que al ser ilegales jamás serán efectivas y podremos anularlas incluso después de firmar el contrato. (un ejemplo clásico son los incrementos de la renta por encima del IPC).

Las segundas, sin embargo, sí que nos obligan a su cumplimiento, por lo que debemos tener mucho cuidado antes de aceptarlas. Si tenemos dudas sobre si una cláusula es abusiva o simplemente perjudicial, consultaremos con alguna entidad o profesional para que haga el análisis antes de la firma.

### 5.1.6 EN EL CONTRATO SE SEÑALA QUE “LAS CLÁUSULAS DE ESTE CONTRATO HAN SIDO NEGOCIADAS INDIVIDUALMENTE”, ¿QUÉ QUIERE DECIR ESTO?

Uno de los criterios para considerar una cláusula como abusiva es que no haya sido negociada individualmente, es decir, que haya sido impuesta por la Propiedad en el contrato sin que se nos ofrezca la opción de eliminarla o modificarla de ninguna manera. La gran mayoría de los contratos de alquiler se componen, en su práctica totalidad, de cláusulas no negociadas individualmente.

Algunos contratos de alquiler intentan, tramposamente, atribuir a sus cláusulas el carácter de cláusula negociada incluyendo una coletilla como la prevista en la pregunta. No obstante, esta previsión no tiene ningún valor, puesto que la carga de la prueba de demostrar que un contrato se ha negociado en condiciones de igualdad y sin cláusulas impuestas corresponde a la Propiedad.

### 5.1.7 ESTOY INTERESADA EN ALQUILAR UNA VIVIENDA PERO ME HAN PROPUESTO FIRMAR UN CONTRATO DE TEMPORADA, ¿EN QUÉ ME AFECTA?

Los arrendamientos de temporada están pensados para situaciones temporales de residencia, por ejemplo, cuando nos trasladamos a otra ciudad para estudiar un máster, para trabajar algunos meses en un bar durante la temporada de verano o, simplemente, porque nos apetece vivir un tiempo en un sitio diferente. Lo que determina si un contrato de alquiler de vivienda es de temporada o de larga duración, es si la vivienda cubre o no cubre nuestra **necesidad permanente de vivienda**.

Los contratos de temporada no incluyen la mayor parte de las medidas de protección de la inquilina que se recogen en la LAU. Por ejemplo, en ellos se puede

pactar que el deber de conservación de la vivienda corresponde siempre a la inquilina, o que ésta tendrá que abonar los honorarios de la agencia inmobiliaria, mientras que en los contratos de arrendamiento de vivienda la LAU impone estas obligaciones a la Propiedad.

Por ello, es una práctica cada vez más común entre las agencias y la Propiedad firmar contratos de temporada para intentar esquivar las obligaciones y limitaciones que les impone la LAU. Si nos ponen delante un contrato de alquiler de temporada, consultaremos inmediatamente con una entidad especializada en derecho a la vivienda.

### 5.1.8 ¡YA HE FIRMADO EL CONTRATO DE TEMPORADA! ¿ME ESTÁS DICRIENDO QUE NO PUEDO BENEFICIARME DE LA LAU?

No exactamente. Para que un contrato de temporada sea considerado como tal no es suficiente con que el contrato se defina a sí mismo de esta manera (por ejemplo, que en el título ponga “CONTRATO DE TEMPORADA”), sino que tiene que justificar correctamente la temporalidad, es decir, la razón por la cual no nos interesa vivir en esa casa más que algunos meses.

Además, incluso en el caso de que el contrato incluya una causa de temporalidad inventada (por ejemplo, que diga que veníamos a la ciudad a estudiar un curso de cocina aunque no sea cierto), es muy importante recordar que la carga de la prueba corresponde a la

Propiedad; es decir, que será su responsabilidad demostrar ante un Juzgado que realmente veníamos aquí a estudiar un curso de cocina. Si no puede hacerlo, y nosotras alegamos que siempre tuvimos intención de residir en la vivienda de forma permanente, el contrato de temporada será considerado fraudulento y quedará reconvertido en un contrato de alquiler de vivienda de larga duración con todas las de la ley.

En todo caso, antes de tomar cualquier decisión, consultaremos con algún profesional o entidad especializada en derecho a la vivienda.

### 5.1.9 EL CONTRATO DE ALQUILER QUE ME PROPONEN NO ES DE VIVIENDA, SINO DE “HABITACIÓN”. ¿EN QUÉ ME AFECTA ESTO?

Los contratos de alquiler de habitación caen dentro de lo que en Derecho se conoce como “vacío legal”. Esto significa que su regulación no está del todo clara. Hay dos corrientes mayoritarias sobre cómo deben interpretarse este tipo de contratos:

➤ La primera corriente considera que a los contratos de habitación jamás se les pueden aplicar los beneficios que la LAU reserva a los contratos de alquiler de vivienda, puesto que las habitaciones individuales no pueden cubrir la **necesidad permanente de vivienda** de la persona que la ocupa.

➤ La segunda corriente considera que a los contratos de habitación les son aplicables los mismos beneficios y límites que la LAU reserva a los contratos de vivienda, siempre que el alquiler incluya no solo el uso de una habitación, sino también el de las zonas comunes necesarias para cubrir la necesidad permanente de vivienda de la inquilina (baño, cocina, etc.)

Si nos proponen un contrato de alquiler de habitación lo más recomendable será pedir asesoría legal a alguna entidad especializada en derecho a la vivienda.

### 5.1.10 HE ENCONTRADO UN PISO QUE ME GUSTA Y SUPERADO LOS REQUISITOS DE SOLVENCIA ECONÓMICA Y AHORA LA PROPIEDAD ME HA ENVIADO UNA PROPUESTA DE CONTRATO. ¿QUÉ DEBO HACER?

Lo primero que debemos hacer es leer el contrato de arriba a abajo. Pediremos a la Propiedad el tiempo necesario para leerlo con calma y proponer las modificaciones que consideremos. No debemos dejarnos llevar por las prisas de la propiedad o de la agencia inmobiliaria.

En primer lugar, leeremos los datos identificativos del contrato (nombre, apellidos y DNI de la propiedad y de la persona inquilina, y dirección del piso), confirmando así que coinciden con la realidad.

En segundo lugar, leeremos las condiciones esenciales del alquiler (precio y duración), y comprobaremos que sean conformes con lo que habíamos acordado con la Propiedad.

Finalmente, revisaremos las cláusulas adicionales, donde se suelen esconder la mayoría de trampas y condiciones abusivas o perjudiciales y marcaremos todas aquellas que nos impongan obligaciones que nos parezcan excesivas o indebidas.

### 5.1.11 EL CONTRATO CONTIENE ERRORES EN LA IDENTIFICACIÓN DE LAS PARTES CONTRATANTES O DEL PISO. ¿QUÉ DEBO HACER?

Si el contrato tiene algún error en los nombres o documentos de identidad de alguna de las partes, o bien en la propia identificación o dirección de la vivienda, debemos pedir que se rectifiquen antes de firmar. Si la arrendadora se niega a corregirlos muy probablemente estemos ante alguna situación fraudulenta, como que

realmente no sea la Propiedad de la vivienda, o que la esté alquilando sin cédula de habitabilidad, así que el mejor consejo es que no firmes. Busca asesoramiento legal antes de hacerlo.

### 5.1.12 EN EL PISO VAMOS A RESIDIR VARIAS PERSONAS: ¿DEBERÍAMOS APARECER TODAS EN EL CONTRATO COMO INQUILINAS TITULARES?

Pues depende. Las personas que no firmen el contrato no serán inquilinas a efectos legales, y toda la responsabilidad de cumplir con los pagos o de mantener la casa en buen estado recaerá sobre las que sí han firmado en calidad de inquilinas. Por tanto, la respuesta a esta pregunta dependerá de la relación que tengamos con dichas personas y de las necesidades de cada una.

Lo lógico y recomendable es que todas aquellas personas que tengan intención de vivir en el piso hasta la finalización del contrato aparezcan como inquilinas

titulares, mientras que aquellas que solo tienen intención de permanecer durante una temporada, aparezcan como meras convivientes, facilitando así su desvinculación con el piso y el contrato en el momento de su marcha.

En todo caso, es recomendable que quien vaya a vivir en el piso aparezca en el contrato, bien como inquilina titular, bien como persona conviviente expresamente tolerada por la Propiedad.

### 5.1.13 FINALMENTE SEREMOS VARIAS INQUILINAS TITULARES EN EL MISMO PISO. ¿CÓMO SE REPARTE LA RESPONSABILIDAD ENTRE NOSOTRAS?

Cuando firmamos un contrato de alquiler junto con otras inquilinas titulares, entramos en una situación de comunidad. En una comunidad todas las inquilinas titulares ocupan una vivienda en situación de igualdad entre ellas y frente a la Propiedad y esto puede suscitar varias dudas: ¿Qué pasa si una de mis compañeras quiere marcharse del piso? ¿Qué pasa si alguien no paga su parte del alquiler?

Estas situaciones son siempre complejas, y la forma de dar respuesta a las preguntas antes planteadas es determinar si la relación que tenemos entre inquilinas es de solidaridad o de mancomunidad:

**A** Habrá mancomunidad cuando el contrato no diga nada al respecto y entre inquilinas titulares no exista una relación de afectividad (es decir, cuando sean meras compañeras de piso).

**B** Habrá solidaridad siempre que el contrato así lo diga expresamente, o cuando exista con la otra inquilina titular una relación de afectividad (es decir, que se trate de mi cónyuge o pareja de hecho).

### 5.1.14 EL CONTRATO DICE QUE SOMOS “ARRENDATARIAS SOLIDARIAS”. ¿CÓMO NOS AFECTA ESO?

Es lo más común. En una relación de solidaridad, todas y cada una de las inquilinas titulares somos responsables del cumplimiento del 100% de las obligaciones del contrato. En caso de incumplimiento, la Propiedad podrá reclamar a cualquiera persona indistintamente (o a todo el mundo a la vez), todo lo que se le haya dejado a deber por razón de impago o de daños físicos a la vivienda.

Por supuesto, la inquilina que hubiese pagado la parte que correspondía a las demás, podrá reclamar a las otras que le devuelvan el dinero.



**Ejemplo:** Mi amiga María y yo somos arrendatarias solidarias de la vivienda en que residimos. El alquiler es de 1.000.-€ al mes, y María y yo hemos acordado pagar 500.-€ cada una a la Propiedad. Un día, María pierde su trabajo y es incapaz de pagar su parte, de manera que, en 3 meses, la Propiedad ha dejado de recibir 1.500.-€ (3x500.-€). En este caso, la Propiedad podría reclamarme esa cantidad a pesar de que yo he pagado religiosamente mis 500.-€ mensuales. A su vez, yo podría reclamar ese dinero de vuelta a María, una vez se lo haya abonado a la Propiedad.

### 5.1.15 EL CONTRATO NO DICE NADA Y NO TENGO RELACIÓN DE AFECTIVIDAD CON MI COMPAÑERA DE PISO. ENTIENDO, PUES, QUE SOMOS “ARRENDATARIAS MANCOMUNADAS” ¿CÓMO NOS AFECTA ESO?

En una relación de mancomunidad, cada inquilina es individualmente responsable frente a la Propiedad del cumplimiento de su **cuota proporcional** de las obligaciones asumidas en el contrato. Es decir, que la Propiedad sólo podrá reclamar a cada inquilina la porción de alquiler que le corresponda personal e individualmente.

No obstante, todas las inquilinas son conjuntamente responsables del cumplimiento íntegro del contrato, de manera que el incumplimiento parcial de una sola de ellas permitirá a la Propiedad desahuciar a todas las inquilinas de la vivienda.



**Ejemplo:** Mi amiga María y yo somos arrendatarias mancomunadas de la vivienda en la que residimos. El alquiler pactado con la propiedad es de 1.000.-€ al mes, y a cada una nos corresponde pagar 500.-€. Un día, María pierde su trabajo y es incapaz de pagar su parte de manera que, en 3 meses, la Propiedad ha dejado de recibir 1.500.-€ (3x500.-€). En este caso, la Propiedad podrá desahuciar a las dos por incumplimiento, pero solo podrá reclamarme el 50% de la deuda acumulada.



## 5.2. NEGOCIAR LA RENTA

### 5.2.1 EL PRECIO DEL ALQUILER MENSUAL QUE APARECE EN EL CONTRATO NO ES EL MISMO QUE EL ACORDADO INICIALMENTE CON LA PROPIEDAD. ¿QUÉ DEBO HACER?

Si el precio del alquiler que pone en el contrato es más elevado que el acordado inicialmente, pediremos la inmediata rectificación del contrato. Si la Propiedad se niega y el nuevo precio no nos interesa, es posible

que pueda ejercerse una acción legal contra la propiedad por modificar las condiciones de la oferta inicial. En esta situación, buscaremos asesoramiento legal.

### 5.2.2 EL ALQUILER MENSUAL QUE ME PIDEN ME PARECE DESPROPORCIONADAMENTE ELEVADO. ¿NO EXISTE NINGÚN LÍMITE LEGAL?

En general, no hay un límite máximo para la renta de un contrato de alquiler. Sin embargo, a partir del 16/03/2024 todos los nuevos contratos que se encuentren en Zonas de Mercado Residencial Tensionado - Ministerio de vivienda y Agenda Urbana (la mayor

parte de Cataluña), quedan limitados a la renta del anterior contrato o, en caso de grandes propiedades (más de 5 viviendas), a la aplicación del Índice de alquiler de vivienda.

### 5.2.3 ADEMÁS DEL ALQUILER MENSUAL, EL CONTRATO ME IMPONE EL PAGO DE OTROS CONCEPTOS: EL IBI, LA TASA DE RESIDUOS, LAS CUOTAS DE COMUNIDAD O LA LIMPIEZA DE LA ESCALERA. ¿ESTO ES LEGAL?

Estos conceptos son conocidos como “cantidades asimiladas a la renta”, es legal exigirlos y no pagarlos es tan grave a ojos de la ley como no pagar el alquiler. En otras palabras, el impago de estos gastos puede conllevar que nos desahucien.

Sin embargo, para que estos gastos sean exigibles, es indispensable que así se haya acordado expresamente en el contrato, y que el propio contrato determine con precisión cuál es el importe exacto de cada uno de esos conceptos adicionales.



**Ejemplo:** Si el contrato nos impone el pago de las cuotas de comunidad de propietarios pero no especifica cual es el importe de dichas cuotas, entonces no tenemos obligación de pagar cantidad alguna por ese concepto.

### 5.2.4 ¿PUEDE LA PROPIEDAD EXIGIR EL PAGO ANTICIPADO DE LAS MENSUALIDADES DE RENTA?

La ley únicamente permite que se exija el pago anticipado de 1 mensualidad de renta, y en ningún caso se puede pedir una cantidad superior.

### 5.2.5 EL CONTRATO PREVÉ UNA RENTA PARA EL PRIMER AÑO, OTRA MÁS ELEVADA PARA EL SEGUNDO, OTRA PARA EL TERCERO, Y ASÍ SUCESIVAMENTE. ¿ESTO ES LEGAL?

No, la renta mensual acordada al inicio del contrato no puede revisarse al alza hasta su finalización (sí puede actualizarse). Es **abusiva**, y por tanto nula, cualquier cláusula que prevea un incremento progresivo del alquiler. Por tanto, la renta que paguemos al final del contrato deberá ser la misma que al principio (excepto actualizaciones e incremento de las **cantidades asimiladas a la renta**).

En caso de que nos hallemos ante un contrato con una cláusula así, y que la agencia o la propiedad se nieguen a retirarla, deberemos ser conscientes de que la única renta válida es la prevista para el primer año de contrato, y que los incrementos posteriores no podrán aplicarse. En cualquier caso, buscaremos siempre asesoramiento legal.

### 5.2.6 LA AGENCIA INMOBILIARIA QUIERE COBRARME UNA MENSUALIDAD DE ALQUILER COMO HONORARIOS, ¿ES LEGAL?

No, desde el 26 de mayo de 2023 la Propiedad tendrá que pagar siempre los honorarios en los arrendamientos de vivienda. En el caso de arrendamientos de temporada, si que será posible que te los cobren.

Si aún así la agencia insiste en reclamarnos esos honorarios, y siempre que el piso nos guste y nos interese, podemos pagar esta cantidad por transferencia bancaria (nunca en efectivo), y luego buscar asesoramiento legal para reclamar.

### 5.2.7 AL VISITAR EL PISO, LA AGENCIA INMOBILIARIA ME HA DICHO QUE DEBO PAGAR UNA CANTIDAD ECONÓMICA POR LA “PRESENTACIÓN DEL ITP Y EL CAMBIO DE SUMINISTROS”, ¿ES ESTO LEGAL?

Se trata de una estratagema de las agencias inmobiliarias; dado que no pueden cobrar sus honorarios a la Inquilina, intentan vendernos servicios que nadie quiere o necesita.

El cambio de suministros es un trámite sencillo de realizar; por otro lado, el ITP es un impuesto que la Inquilina tiene que declarar, pero la realidad es que nadie lo hace porque los arrendamientos de vivienda

están exentos (es decir, no tendremos que pagar nada al hacer la declaración del impuesto).

Aunque podemos negarnos a pagar estos servicios, es muy posible que entonces no nos alquilen la vivienda. Si los pagamos (siempre por transferencia bancaria), podríamos buscar asesoramiento legal para intentar reclamarlos posteriormente, especialmente si nos parece que el importe de los honorarios es desproporcionado.

### 5.2.8 ENTONCES, ¿CUÁNTO DINERO PUEDEN PEDIRME EL DÍA DE LA FIRMA?

Lo normal es que te pidan el pago de una mensualidad por adelantado (lo máximo que permite la LAU) y hasta tres meses en concepto de fianza y garantía adicio-

nal. En total, por lo tanto, podrían llegar a cobrarnos hasta cuatro mensualidades de renta como máximo a la firma del contrato.



## 5.3. NEGOCIAR LA DURACIÓN

### 5.3.1 ¿CUÁL ES LA DURACIÓN MÍNIMA QUE DEBE TENER EL CONTRATO DE ALQUILER?

Todos los nuevos contratos firmados a partir del 24 de enero de 2019 tienen una duración mínima de 5 años, si la Propiedad es una persona física, y de 7 años si es una empresa. Es decir, que si la Inquilina quiere

puede quedarse hasta 5 o 7 años en la vivienda, en función de si esta es propiedad de una persona o de una empresa, respectivamente.

### 5.3.2 LA PROPIEDAD HA PUESTO EN EL CONTRATO QUE EL ALQUILER TENDRÁ LA DURACIÓN DE UN AÑO, ¿SIGNIFICA ESTO QUE ÚNICAMENTE PODRÉ ESTAR ESE TIEMPO EN LA VIVIENDA?

No, para todos los arrendamientos de vivienda la Inquilina tiene la posibilidad de prorrogar el contrato hasta los 5 o 7 años de duración, dependiendo de si la Propiedad es persona física o empresa. En este caso,

no importa lo que señale el contrato, siempre que no sea un arrendamiento de temporada.

### 5.3.3 ¿PODRÉ ABANDONAR LA VIVIENDA ANTES DE QUE FINALICE EL PLAZO ESTABLECIDO EN EL CONTRATO?

Sí, se puede establecer una penalización, pero tendrá que estar incluida expresamente en el contrato. Esta indemnización será, como máximo, de una mensualidad de renta por cada año que quedara por cumplir del contrato. Esto significa que si la duración prevista en el contrato es de 1 año prorrogable hasta 5 o 7 años, no tendremos que pagar indemnización alguna si decidimos marcharnos una vez cumplido ese primer año, aunque el contrato se hubiese prorrogado.



**Ejemplo:** Si pago una renta mensual de 500 euros y me marcho a los 4 meses, tendré que pagar 1.000 euros como indemnización, correspondientes a los 2 meses que me faltaban para alcanzar la permanencia mínima de 6 meses.

### 5.3.4 ¿Y ME PUEDEN EXIGIR UN PAGO SI ME MARCHO DESPUÉS DE ESOS 6 MESES?

Sí, se puede establecer una penalización, pero tendrá que estar incluida expresamente en el contrato. Esta indemnización será, como máximo, de una mensualidad de renta por cada año que quedara por cumplir del contrato. Esto significa que si la duración prevista en el contrato es de 1 año prorrogable hasta 5 o 7 años, no tendremos que pagar indemnización alguna si decidimos marcharnos una vez cumplido ese primer año, aunque el contrato se hubiese prorrogado.



**Ejemplo:** Si la duración del contrato era de 5 años y nos marchamos después de que haya transcurrido 1 año, tendríamos la obligación de pagar hasta 4 meses de renta como penalización (siempre que el contrato así lo prevea).

Si la duración del contrato era de 10 años y nos marchamos después de que haya transcurrido 1 año, deberemos pagar hasta 9 meses de renta como penalización.

Pero si el contrato se firmó por 1 año prorrogable y nos marchamos cuando llevamos ya 3 años residiendo en la vivienda, no tendremos que pagar indemnización alguna.



## 5.4. ESTADO DEL PISO E INVENTARIO

### 5.4.1 EN EL CONTRATO PONE QUE EL PISO SE ENTREGA “EN PERFECTO ESTADO DE CONSERVACIÓN”, PERO LA VERDAD ES QUE PERFECTO NO ESTÁ, SE VE QUE HA SIDO HABITADO ANTES Y QUE NO SE HA REHABILITADO ANTES DE MI ENTRADA, ¿ES ALGO IMPORTANTE?

Cuando firmamos un contrato, estamos reconociendo la validez y certeza de las cláusulas y afirmaciones que se incluyen, siempre que no vayan contra la LAU (en cuyo caso serán **abusivas**). Por tanto, si firmamos un contrato que asegura que la vivienda está en perfecto estado, en el futuro se presumirá que esto era cierto, si bien podríamos desmontar o contradecir dicha presunción con otras pruebas (fotografías, videos, etc).

Así pues, en la medida de lo posible evitaremos reconocer en el contrato que el piso se halla en perfecto estado si resulta que no lo está. Si esto no es posible, tomaremos fotografías de todos los desperfectos dentro de los primeros 15 días de contrato y se las enviaremos a la Propiedad o agencia inmobiliaria, mediante correo electrónico o burofax, dejando así constancia de que el contrato firmado no refleja fielmente la realidad de la vivienda.

### 5.4.2 EN EL CONTRATO SE DICE QUE LA VIVIENDA “SE ENTREGA RECIÉN PINTADA Y LIMPIADA, Y ASÍ DEBE DEVOLVERLA EL INQUILINO”, PERO NO ES VERDAD, ¿QUÉ DEBO HACER?

Si firmas un contrato con una cláusula así, te estarás obligando a devolver la vivienda en ese mismo estado, es decir, recién pintada y limpiada. Lo mejor en estos casos es hablar con la Propiedad para que quite esa cláusula. Si no es posible, tomaremos fotos del piso

dentro de los primeros 15 días de contrato y se las enviaremos a la Propiedad o agencia por correo electrónico o burofax, dejando así constancia de que el contrato firmado no refleja fielmente la realidad de la vivienda.

### 5.4.3 EL CONTRATO ASEGURA QUE LA VIVIENDA SE ALQUILA AMUEBLADA. ¿QUÉ SIGNIFICA ESTO?

Las viviendas se suelen alquilar amuebladas o sin amueblar, siendo las primeras un poco más caras que las segundas. Una vivienda amueblada es una vivienda

que, además de los techos, suelos, paredes e instalaciones, incluirá de salida una serie de muebles útiles para el uso diario de la vivienda.

### 5.4.4 ENTONCES, ¿ESTOS MUEBLES FORMARÁN PARTE DEL ALQUILER DE LA VIVIENDA?

En efecto, los muebles que se encuentren incluidos en el contrato son parte del alquiler mensual que pagamos y, por tanto, tendremos derecho a solicitar su sustitución en el caso de que se rompan o dejen de funcionar. Por el contrario, no tendremos derecho a solicitar la sustitución de un mueble o elemento que no se haya incluido en el contrato de alquiler, bien porque ya era nuestro o porque lo compramos más tarde, bien porque simplemente no quedó reflejado en el inventario de la vivienda.

Por ello, es extremadamente importante que nos informemos con precisión de cuáles son exactamente los muebles que la vivienda incluye, así como sobre su estado actual de conservación. Las agencias y Propiedad suelen incrementar el alquiler mensual cuando la vivienda se alquila amueblada, pero lógicamente no es lo mismo que la vivienda incluya una lavadora vieja y un colchón sucio, que una cama doble, una nevera de alta gama y una tele de alta definición.

### 5.4.5 ¿QUÉ ES ESO DEL “INVENTARIO DE LA VIVIENDA”?

El inventario es un listado de todo el mobiliario incluido en la vivienda alquilada. Cuando la vivienda se alquila amueblada es muy importante que las partes incorporen al contrato un inventario de la vivienda, para dejar así constancia de todos los muebles que se incluyen con el alquiler mensual. También es recomendable incluir en el contrato un reportaje fotográfico actualizado sobre el

estado de la vivienda y de su mobiliario a fecha de la entrega de llaves. Ambos documentos deberían de ser firmados por las dos partes, previa revisión de que tanto el inventario como el reportaje fotográfico son conformes con la realidad.



## 5.5. FIANZA Y OTRAS GARANTÍAS DE PAGO

### 5.5.1 LA AGENCIA ME EXIGE 1 MENSUALIDAD DE FIANZA Y DOS DE “GARANTÍA ADICIONAL” PARA FIRMAR EL CONTRATO DE ALQUILER. HABÍA OÍDO HABLAR DE LA FIANZA PERO ¿QUÉ ES ESO DE LA GARANTÍA ADICIONAL?

Actualmente, la LAU permite a la propiedad exigir a sus inquilinas una mensualidad de fianza legal y dos mensualidades extraordinarias de garantía adicional. La garantía adicional no es otra cosa que un pago económico idéntico al de la fianza y que sirve al mismo propósito: asegurar el cumplimiento de nuestras obligaciones como Inquilinas. Al igual que la fianza, la Propiedad deberá devolvernos

esa garantía adicional al final del contrato, siempre que hayamos cumplido con todas nuestras obligaciones y entregado la vivienda en buen estado. Se llama garantía adicional porque, al contrario que la fianza, no es obligatorio exigirla.

### 5.5.2 ENTONCES, ¿CUÁL ES EL MÁXIMO DE MENSUALIDADES QUE ME PUEDEN EXIGIR POR ESTE CONCEPTO?

La ley permite a la Propiedad exigir hasta 1 mes de fianza y otros 2 de garantía adicional. En total, por tanto, podrán exigirnos hasta 3 mensualidades que la Propiedad deberá devolvernos al final del contrato.

### 5.5.3 LA PROPIEDAD ME PIDE UN “AVAL PERSONAL” ¿QUÉ ES ESO? ¿ES LEGAL PEDIRLO?

Un aval personal o avalista es una persona, normalmente de nuestra confianza (p.e. nuestro padre o madre), que firmará el contrato de alquiler junto a nosotras y se comprometerá a pagar el alquiler en caso de que no lo hagamos. Así, el avalista actúa como una garantía para la Propiedad, que sabe que si no pagamos, otra persona lo hará. Normalmente, la Propiedad exigirá que ese avalista tenga unos ingresos más elevados que nosotras.

Los avales personales son legales, y la LAU permite exigirlos. No obstante, es importante recordar que el compromiso del avalista sólo es válido hasta que se cumpla la duración fijada en el contrato y sus prórrogas legales (hasta 5 o 7 años), pero no alcanza a las prórrogas voluntarias que acordemos con la Propiedad después de finalizado el contrato.

### 5.5.4 LA PROPIEDAD ME PIDE UN “AVAL BANCARIO” ¿QUÉ ES ESO? ¿ES LEGAL PEDIRLO?

El aval bancario es otra garantía de pago que la Propiedad y las agencias suelen pedir. Se trata de un contrato que firmamos con un banco (p.e. CaixaBank), que a cambio de una comisión periódica (mensual o trimestral), se compromete a abonar a la Propiedad los alquileres que

no paguemos. Debemos tener siempre presente que, aunque el banco pague a la Propiedad, luego nos podrá exigir que le reembolsemos el dinero.

### 5.5.5 LA AGENCIA ME EXIGE CONTRATAR UN SEGURO DE IMPAGO DEL ALQUILER ¿ESTO ES LEGAL?

Los seguros de impago son otra garantía de pago cada vez más común. De forma muy similar al aval bancario, se firma un contrato con una aseguradora que, a cambio de un pago mensual, abonará a la Propiedad una parte de las rentas mensuales que como Inquilinas dejamos de pagar. La principal diferencia con el aval bancario es que el seguro de impago del alquiler es habitualmente contratado por la Propiedad de la vivienda, y no por la Inquilina.

La cuestión de si ese seguro de impago tiene que pagarlo la Propiedad, o si ésta tiene derecho a repercutir su coste

a la Inquilina, no ha sido todavía resuelta por los tribunales. Algunas sentencias, juicio ganado por el Sindicat de Llogateres a un fondo buitre, han considerado **abusiva** la cláusula que impone a la Inquilina el pago de este seguro. Es un buen precedente, que aún tiene que ser confirmado por los tribunales superiores. En todo caso, si nos encontramos con una cláusula como esta lo más aconsejable será contactar con alguna entidad especializada en el derecho a la vivienda.



## 5.6. OTRAS CLÁUSULAS COMUNES

### 5.6.1 EL CONTRATO ME IMPONE LA OBLIGACIÓN DE PAGAR LOS SUMINISTROS DE LA VIVIENDA. ¿ESO ES LEGAL?

En efecto, como Inquilinas de la vivienda estamos obligados a hacernos cargo de todos los suministros que consumamos en nuestro día a día. Entre estos se incluyen, normalmente, el agua, el gas, la luz y la telefonía.

### 5.6.2 ¿ES LEGAL QUE LA PROPIEDAD SE MANTENGA COMO TITULAR DE DICHO SUMINISTROS Y ME REPERCUTA SU COSTE A TRAVÉS DE LA RENTA MENSUAL?

Si el contrato así lo prevé, la Propiedad podrá mantenerse como titular de todos los suministros, pagarlos personal y directamente, y luego exigirnos su cobro a través de la renta mensual. En este caso, la Propiedad tiene la obligación de enviarnos copia de todas las facturas y comprobantes de pago de los suministros, para que podamos comprobar la realidad de los cargos. Sin embargo, lo aconsejable para todo el mundo es que los suministros estén siempre a nombre de la Inquilina. Así sabremos exactamente lo que consumimos.

### 5.6.3 LA VIVIENDA NO DISPONE DE CONTADORES INDIVIDUALES, PERO EL CONTRATO DICE QUE EL COSTE DE SU INSTALACIÓN ME CORRESPONDE A MÍ COMO INQUILINA. ¿ESTO ES CORRECTO?

La instalación de contadores individuales para controlar el consumo de agua y de luz de nuestra vivienda no es una obligación que la LAU imponga a la Propiedad. Sin embargo, habitualmente se entiende como un gasto que asume la Propiedad, y debemos intentar presionar para que sea ella quien lo pague.

### 5.6.4 LA PROPIEDAD ME EXIGE CONTRATAR UN SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL. ¿QUÉ ES ESO? ¿ES LEGAL QUE ME OBLIGUEN A CONTRATARLO?

Los seguros de responsabilidad civil sirven para cubrir los daños y perjuicios que causemos a terceras personas (vecinos y vecinas, personas que nos visiten, transeúntes) o a la misma Propiedad de la vivienda alquilada, como consecuencia de nuestras acciones (u omisiones) en relación con la vivienda que ocupamos.

Si bien la ley no nos obliga a contratar un seguro de este estilo, sí es legal que la Propiedad nos lo pida por contrato. En esos casos, estaremos obligadas a contratarlo, y no hacerlo podría ser una causa de incumplimiento y terminación del contrato.

### 5.6.5 LA PROPIEDAD ME EXIGE CONTRATAR UN SEGURO DEL HOGAR QUE CUBRA LOS DESPERFECTOS EN LA VIVIENDA. ¿QUÉ SIGNIFICA? ¿ES LEGAL QUE ME OBLIGUEN A CONTRATARLO?

Los seguros del hogar pueden incluir, además de una póliza de responsabilidad civil, el aseguramiento del deterioro que pueda sufrir nuestra propia vivienda por causas fortuitas, el desgaste por uso ordinario o el mero paso del tiempo.

Es muy habitual que la Propiedad y las agencias nos obliguen a contratar un seguro del hogar que cubra los desperfectos sobre la totalidad del continente (las paredes, techos, suelos, instalaciones) y del contenido (el mobiliario) de la vivienda. Este tipo de imposiciones son del todo **abusivas**, puesto que pretenden liberar a la propiedad de su deber de conservar la vivienda

en buen estado, que queda en manos de una aseguradora que pagamos nosotras.

Por tanto, si nos vemos en la obligación de contratar uno de estos seguros para firmar el contrato de alquiler, contrataremos uno lo más barato posible y que cubra exclusivamente nuestro mobiliario, dejando siempre fuera el continente. En caso de que la Propiedad nos fuerce a asegurar el continente, siempre podremos dar de baja o modificar el seguro después de firmar el contrato de alquiler. En estos casos, aconsejamos buscar asesoramiento legal.

### 5.6.6 EL CONTRATO ESTABLECE QUE LA PROPIEDAD PODRÁ ACCEDER A MI VIVIENDA CUANDO LE PLAZCA. ¿ESTO ES LEGAL?

Por supuesto que no. Aunque no sea nuestra Propiedad, la vivienda que alquilamos es nuestro domicilio personal y familiar y, por lo tanto, es constitucionalmente inviolable. Eso significa que nadie puede entrar en ella sin nuestro permiso o sin una orden judicial, ni siquiera la policía y, por supuesto, mucho menos la Propiedad o la agencia. Por tanto, cualquier cláusula que otorgue a la Propiedad el libre acceso a nuestro hogar es anticonstitucional y, por lo tanto, ilegal. También serán

**abusivas** las cláusulas que establezcan un régimen de visitas periódicas.

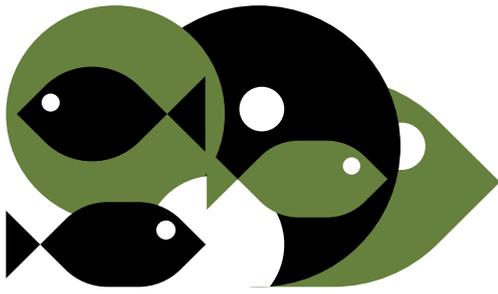
No obstante, sí es válida la cláusula que establece que la Propiedad tendrá derecho a comprobar, por sí misma o por medio de un técnico de su confianza, todos los desperfectos de la vivienda cuya reparación solicitemos.

### 5.6.7 EL CONTRATO PROHÍBE LA PRESENCIA DE PERROS, GATOS Y OTRAS MASCOTAS EN LA VIVIENDA. ¿ESO ES LEGAL?

La LAU no impone a la Propiedad la obligación de aceptar mascotas en la vivienda alquilada y, por lo tanto, es válida la cláusula que prohíbe a la Inquilina

mantener en ella a perros, gatos o cualquier otro tipo de animal.





# 6 - VIVIR DE ALQUILER

Tras una larga espera, tras visitar decenas de pisos y haber soportado las invasivas preguntas de otros tantos agentes inmobiliarios, tras haber negociado con sangre, sudor y lágrimas un contrato de alquiler más o menos justo a un precio no del todo abusivo, ha llegado el gran momento: has recibido las llaves de tu nuevo hogar y eres libre de entrar a vivir en él. Sin embargo, no todo ha acabado. De hecho, lamentamos decir que tu epopeya en el mundo del alquiler de vivienda no ha hecho más que comenzar.

Mientras vivimos de alquiler, tenemos el deber de proteger los derechos que nos confiere la ley: que nuestra

vivienda esté en buen estado, que no se nos altere la renta mensual de forma injustificada, que no intenten echarnos de nuestra vivienda antes de lo estipulado y sin causa justa, etc.

Además, mudarse a una nueva vivienda es una oportunidad de conocer nuestro nuevo barrio, interactuar con nuestras nuevas vecinas y, en general, para construir una buena relación de convivencia con nuestro entorno.

En este apartado, te ofrecemos algunos consejos para hacer frente a las situaciones más comunes que nos vamos a encontrar mientras vivimos de alquiler.

- **6.1** Entrega de llaves y entrada al piso.
- **6.2** Actualización de la renta y gastos asimilables.
- **6.3** Obras y desperfectos en la vivienda.
- **6.4** Modificación de las partes del contrato.
  - Salida de un inquilino.
  - Venta del piso por el arrendador.
  - Necesidad del arrendador.
  - Cesión y subarriendo.
- **6.5** Riesgo de impago.
  - ¿Qué hacer?
  - Ayudas y Subvenciones.
- **6.6** Pobreza energética.
- **6.7** Problemas comunes de convivencia.
  - Protocolo contra los narcopisos.
  - Protocolo contra el ruido en la calle.



## 6.1. ENTREGA DE LLAVES Y ENTRADA AL PISO

### 6.1.1 ES EL DÍA DE LA FIRMA DEL CONTRATO Y DE LA ENTREGA DE LLAVES DEL PISO: ¿COMO DEBO ACTUAR?

El día de la entrega de llaves ya deberíamos haber revisado la propuesta de contrato de alquiler y negociado sus cláusulas. Estaremos de acuerdo con el precio y con la duración del contrato, y conoceremos el estado de conservación de la vivienda y de los muebles incluidos en el alquiler.

Por tanto, el día de la entrega de llaves deberemos asegurarnos de lo siguiente:

**1** De que el contrato que firmamos es el mismo que habíamos revisado y aceptado.

**2** De que el inventario de la vivienda encaja con los muebles que realmente se incluyen en la vivienda alquilada.

**3** De que el estado general de la vivienda es bueno y encaja con el reportaje fotográfico incluido en el contrato de alquiler.

Por ello, lo aconsejable es siempre firmar el contrato en la misma vivienda, para poder realizar las últimas comprobaciones y, si es necesario, modificar el contrato, el inventario o el reportaje fotográfico para adecuarlos a la realidad.

### 6.1.2 CUANDO VOY A FIRMAR EL CONTRATO ME DOY CUENTA DE QUE NO ES EXACTAMENTE EL MISMO QUE ME ENVIARON POR CORREO ELECTRÓNICO Y QUE YO HABÍA ACEPTADO. ¿QUÉ HAGO?

En estos casos, lo mejor es no ir con prisas, porque un contrato casi siempre tendrá una apariencia distinta al que nos han enviado como borrador. Aunque la apariencia exterior haya variado un poco, eso no significa que el contenido sea diferente.

Por tanto, antes de firmar el contrato lo leeremos tranquilamente, revisando que se mantengan las condiciones esenciales (objeto, renta y duración), así como las accesorias que hubiésemos aceptado y, evidentemente, comprobaremos que siga siendo un **arrendamiento de vivienda** y no uno de temporada.

Si detectamos modificaciones de las que no habíamos sido informadas, evitaremos firmar el contrato y buscaremos asesoramiento legal de forma inmediata. En estos casos, será más probable obtener asesoramiento inmediato si ya habíamos contactado con anterioridad con alguna entidad especializada en el derecho a la vivienda, que conoce nuestro caso y que estará pendiente de que todo transcurra correctamente durante la firma.

### 6.1.3 EL INVENTARIO DE LA VIVIENDA INCLUIDO EN EL CONTRATO MENCIONA DETERMINADOS MUEBLES QUE NO SE ENCUENTRAN EN EL PISO. ¿QUÉ HAGO?

Esta situación es peligrosa para nuestros intereses y puede generarnos problemas en el futuro. Los muebles que aparecen en el inventario son muebles que estamos reconociendo recibir junto con la vivienda y, por tanto, cuando la devolvamos al final del contrato la Propiedad tendrá derecho a pedirnos la reposición del mobiliario que, estando en el inventario, no se halla dentro de la vivienda. Así pues, en este escenario tenemos dos opciones:

- 1 Solicitar que se elimine del inventario el mobiliario ausente.
- 2 Solicitar a la Propiedad que adquiera e incluya en la vivienda todo el mobiliario que se menciona en el inventario.

Optar por una u otra vía dependerá de lo mucho que nos interese tener ese mueble en concreto en nuestra vivienda.

### 6.1.4 LA VIVIENDA TIENE MÁS MUEBLES DE LOS QUE SE RECOGEN EN EL INVENTARIO. ¿QUÉ HAGO?

El mobiliario que no se menciona en el inventario de la vivienda ni aparece en el reportaje fotográfico no está formalmente incluido en el alquiler. En cierta forma, eso significa que si a la finalización del contrato esos muebles no se hallan en la vivienda (porque se han roto o porque nos los hemos llevado) la Propiedad lo tendrá muy difícil para exigirnos su reposición.

Por otro lado, al no formar parte del alquiler (por no estar incluidos en el inventario) no tendremos derecho a solicitar a la Propiedad que sustituya o repare esos muebles en caso de que se rompan o que dejen de funcionar.

Por tanto, según el tipo de mueble de que se trate y lo mucho que nos interese que queden incluidos en el alquiler, intentaremos o no negociar su inclusión en el inventario.

### 6.15 EL CONTRATO MENCIONA LA EXISTENCIA DE UN REPORTAJE FOTOGRÁFICO Y DE UN INVENTARIO QUE SE INCLUYEN COMO ANEXO, PERO YO NO LOS VEO POR NINGÚN LADO. ¿QUÉ PUEDO HACER?

Tanto el inventario de la vivienda como el reportaje fotográfico han de quedar firmados por ambas partes (propiedad e inquilina) para ser válidos. Por tanto, aunque el contrato señale la existencia de un inventario y de un reportaje fotográfico, si esos documentos no están incluidos en el contrato y no los firmamos, en la práctica es como si no existiesen.

Es normal que algunos contratos mencionen anexos (como inventarios o reportajes) que en realidad no existen. Esto ocurre porque las agencias y Propiedad suelen utilizar el mismo modelo de contrato para todos los pisos que gestionan. En estos casos, tenemos tres opciones:

- 1 Dejar las cosas como están (lo menos recomendable).
- 2 Solicitar que se elimine la referencia al inventario y al reportaje fotográfico para evitar confusiones (mejor que 1 y peor que 3).
- 3 Solicitar la preparación de un inventario y de un reportaje fotográfico según lo explicado en apartados anteriores (lo más aconsejable).

### 6.16 EN LA ÚLTIMA INSPECCIÓN DE LA VIVIENDA, ANTES DE FIRMAR EL CONTRATO, HE DETECTADO DETERMINADOS DESPERFECTOS QUE ME MOLESTAN Y ME GUSTARÍA VER REPARADOS. ¿CÓMO HE DE ACTUAR?

Esta fase es la más adecuada para solicitar la inclusión en el contrato y en el reportaje fotográfico de todos aquellos defectos que encontremos en la vivienda y su mobiliario. No solo para asegurarnos de que nos los reparen en un momento posterior del contrato, sino también para evitar que, en el futuro, nos culpen de haberlos provocado.

En estos casos, podemos solicitar varias cosas:

- 1 Que se describa en el propio contrato el estado real de la vivienda y de los concretos defectos que hemos detectado, incluyendo, si es posible, un compromiso por escrito de la Propiedad de repararlos en el futuro.

- 2 Si esto no es posible, entonces simplemente nos aseguraremos de que el reportaje fotográfico de la vivienda incluya fotografías en que se aprecien correctamente los defectos detectados.

En caso de que la Propiedad se niegue a hacer ninguna de las dos cosas procederemos según lo explicado en la siguiente pregunta aquí.

### 6.17 HE FIRMADO EL CONTRATO Y ACABO DE MUDARME A MI NUEVA VIVIENDA. EN APENAS UN PAR DE DÍAS HE ENCONTRADO VARIOS DESPERFECTOS QUE NO SE REFLEJAN EN EL REPORTAJE FOTOGRÁFICO NI SE MENCIONAN EN EL CONTRATO. ¿QUÉ PUEDO HACER?

Los primeros **15 días** desde que entramos en la vivienda son claves para identificar desperfectos y problemas que quizás no vimos antes de firmar el contrato, o que la Propiedad se negó a incluir en el reportaje fotográfico. Así, debemos hacer fotografías de todas las habitaciones, muebles y electrodomésticos de la casa, y fijarnos especialmente en todo aquello que esté roto, desgastado o en mal estado.

Lo antes posible, y en todo caso dentro de esos primeros 15 días, enviaremos todas esas fotografías por correo electrónico a la Propiedad o la agencia, des-

cribiendo el desperfecto y, si lo consideramos conveniente, solicitando su reparación. Guardaremos estos correos y fotografías con cuidado hasta la finalización del contrato.

De esta forma, dejamos constancia de que a pesar de que el contrato diga que la casa se entregó en perfecto o en buen estado, y de que el reportaje fotográfico firmado por ambas partes no muestre desperfecto alguno, la vivienda presentaba problemas y patologías desde antes de que entrásemos a vivir en ella.



## 6.2 ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA Y GASTOS ASIMILABLES

### 6.2.1 ¿PUEDEN SUBIRME LA RENTA DURANTE EL CONTRATO?

La renta mensual pactada es, en principio, inamovible. No obstante, la LAU permite su "actualización" anual si así se ha pactado en el contrato. Por tanto, si el contrato no prevé posibilidad de actualización, la renta no podrá variar hasta la finalización del contrato.

Esta actualización deberá practicarse con base en algún índice estadístico público que refleje correcta-

mente el incremento del precio de la vida. Sea cual sea el índice escogido en el contrato, el incremento de la renta en ningún caso podrá superar la variación porcentual del Índice de Precios al Consumo (IPC). Si el contrato no prevé la aplicación de un índice concreto, se aplicará por defecto el Índice de Garantía de Competitividad (IGC).

### 6.2.2 ¿CÓMO SE ACTUALIZA LA RENTA?

Se puede actualizar a partir del primer año desde la firma del contrato, y se podrá exigir la renta actualizada un mes después de que se nos haya notificado por escrito la actualización, siempre indicando el porcentaje de incremento que se aplica y la nueva renta incrementada. Esta notificación nos la pueden enviar por burofax, por correo electrónico, o a través del propio recibo mensual del alquiler del mes anterior a la actualización.



**Ejemplo:** Si el contrato se firmó el 1 de junio de 2024, la renta podría actualizarse a partir del 1 de junio de 2025. En este caso, la propiedad deberá enviarnos una carta, correo electrónico o burofax el día 1 de mayo de 2025 a más tardar, informándonos del porcentaje en que se incrementa la renta, el índice que se ha tomado como referencia para fijar dicho porcentaje, y la nueva renta mensual resultante.

### 6.2.3 LA ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA QUE ME HAN NOTIFICADO ME PARECE DESPROPORCIONADA. ¿QUÉ PUEDO HACER?

Debemos comprobar que el porcentaje aplicado sea el correcto. Si el índice utilizado es el IPC, lo podremos hacer en esta página web «[El IPC en un clic \(ine.es\)](http://ine.es)», si es uno distinto, comprobaremos en todo caso que no sea superior al IPC (que es el máximo permitido).

En caso de que el porcentaje aplicado sea incorrecto, enviaremos por escrito una comunicación a la Propiedad indicando nuestra disconformidad y propo-

niendo la actualización que consideramos correcta. Si la Propiedad no nos escucha, estaremos autorizados a pagar la renta que consideremos correcta (y no la que la Propiedad nos exige indebidamente) pero, en estos casos, aconsejamos buscar antes el asesoramiento de alguna entidad especializada en derecho a la vivienda, para evitar incurrir en un impago que provoque nuestro desahucio.

### 6.2.4 LA PROPIEDAD SE OLVIDÓ DE ACTUALIZAR LA RENTA EN EL MES INDICADO PERO, VARIOS MESES DESPUÉS, ME HA ENVIADO UNA COMUNICACIÓN DICIÉNDOME QUE ME LA ACTUALIZA. ¿ESTO ES LEGAL?

Si, aunque la Propiedad se olvide de actualizar la renta puntualmente en el mes en que, por contrato, hubiera podido hacerlo, ello no conlleva la renuncia de la Propiedad a su derecho de hacerlo posteriormente, incluso varios años después. En estos casos, la Propiedad está incluso autorizada por la LAU a acumular todas las actualizaciones que no realizó en años anteriores, y practicar una actualización mucho más acentuada de lo normal.



**Ejemplo:** Por contrato, la Propiedad puede actualizar la renta cada mes de junio del año en curso. Durante 2024, 2025 y 2026, se le ha olvidado hacerlo. En 2027, sin embargo, la Propiedad decide remediar su olvido y notifica una actualización del alquiler que incluye los porcentajes no incrementados durante los 3 años anteriores. Esto sería legal.

### 6.2.5 DESPUÉS DE OLVIDARSE DE ACTUALIZAR LA RENTA DURANTE VARIOS AÑOS, LA PROPIEDAD NO SOLO ME HA NOTIFICADO UNA ACTUALIZACIÓN QUE INCLUYE TODOS LOS INCREMENTOS NO PRACTICADOS SINO QUE, ADEMÁS, ME RECLAMA EL DINERO QUE, POR SU OLVIDO, HA DEJADO DE COBRAR DURANTE TODO ESTE TIEMPO ¿PUEDE HACERLO?

No. La LAU no permite el cobro retroactivo (a toro pasado) de todas las cantidades que se han dejado de pagar por culpa de la tardía actualización del alquiler por parte de la Propiedad. Cualquier cláusula del contrato que diga lo contrario es **abusiva** y, por tanto, nula.

Si la Propiedad insiste en cobrar dichas cantidades, te aconsejamos buscar el asesoramiento de alguna entidad especializada en derecho a la vivienda.



**Ejemplo:** Por contrato, la Propiedad puede actualizar la renta cada mes de junio del año en curso. Durante 2024, 2025 y 2026, se le ha olvidado hacerlo. En junio de 2027, sin embargo, la Propiedad decide remediar su olvido y notifica una actualización del alquiler que incluye los porcentajes no incrementados durante los 3 años anteriores (lo cual sería legal) pero, además, pretende que se le pague el dinero que ha dejado de cobrar desde 2024 por su negligencia. Esto es ilegal.



## 6.3 OBRAS Y DESPERFECTOS EN LA VIVIENDA

### 6.3.1 ¿QUIÉN TIENE LA OBLIGACIÓN DE MANTENER LA VIVIENDA EN BUEN ESTADO?

Como todas las cosas, las viviendas se desgastan y deterioran con el uso y por el paso del tiempo. Los electrodomésticos se rompen, la pintura se desconcha y las bombillas se funden. La responsabilidad de arreglar cada desperfecto dependerá en gran medida del caso concreto, pero la LAU nos ofrece la siguiente regla general:

- La Propiedad tiene el **deber de conservación** general de la vivienda, y deberá arreglar a su costa todos los elementos incluidos en el contrato (entre los que se encuentra el continente y los muebles del inventario).
- La Inquilina es responsable de las pequeñas reparaciones por el uso ordinario de la vivienda, y de los desperfectos generados por el mal uso de la misma.

### 6.3.2 ¿QUÉ SE CONSIDERAN PEQUEÑAS REPARACIONES?

Las pequeñas reparaciones son un concepto indeterminado incluido en la LAU que los tribunales definen como aquellos desperfectos menores que se generen a consecuencia del uso normal de la vivienda y que, por su escasa importancia y valor económico, han de ser reparados a cargo de la Inquilina. Podría tratarse del cambio de una bombilla, del grifo del lavabo, de la cuerda de la persiana, etc.

Lo más recomendable es definir en el contrato que se puede considerar pequeña reparación y que no,

aunque normalmente la Propiedad se aprovecha de esto para incluir un montón de actuaciones que no encajan en el concepto.

Una buena regla para determinar si una actuación puede ser o no considerada pequeña reparación, es atender al coste de la reparación. Normalmente, los tribunales suelen considerar que cualquier reparación que supere los 200-250-€, no tiene el carácter de pequeña y, por tanto, tendrá que hacerse cargo la Propiedad.

### 6.3.3 ¿QUÉ SE PUEDE CONSIDERAR COMO MAL USO?

Todo aquello que no queda dentro del uso normal de los elementos de la vivienda. Por ejemplo, si pego balonazos en la pared la pintura sufrirá un desgaste superior al normal, mientras que será normal el amarilleo de la pared por el paso del tiempo. Del mismo modo, es normal que se rompa una cuerda de persi-

ana de quince años de antigüedad, pero si rompo una cada dos meses muy probablemente estaré tirando con demasiada fuerza de ella. Otro ejemplo habitual de mal uso son las humedades por condensación que se forman en la vivienda por no ventilar la casa correctamente.

### 6.3.4 HE ENCONTRADO UN DESPERFECTO EN MI VIVIENDA Y QUIERO QUE ME LO ARREGLEN, ¿CÓMO TENGO QUE PROCEDER?

Primero debemos determinar si se trata de una pequeña reparación o de un desperfecto provocado por el mal uso, ya que en ambos casos sería nuestra responsabilidad arreglarlo.

En caso contrario, tenemos el derecho y el deber de notificar el desperfecto inmediatamente a la Propiedad o la agencia. Haremos esto lo antes posible, no solo para conseguir que nos lo arreglen rápido, sino tam-

bién para evitar que el problema empeore por culpa de nuestra inacción.

Para notificar la existencia del problema, lo más recomendable es hacerlo aportando fotografías o videos por algún medio de comunicación del que quede constancia (burofax, email, Whatsapp). Así, en el futuro podremos demostrar que cumplimos diligentemente con nuestra obligación de informar a la Propiedad

### 6.3.6 LA PROPIEDAD ME PIDE VISITAR LA VIVIENDA PARA COMPROBAR EL DESPERFECTO PERSONALMENTE. ¿ESTOY OBLIGADA A ABRIRLE LA PUERTA?

La Propiedad tiene derecho a visitar nuestra casa para comprobar la naturaleza y la magnitud del desperfecto y, en su caso, para decidir si lo arregla y como lo arregla. Esta visita la puede realizar personalmente la Propiedad o algún técnico designado por ella.

Por tanto, si queremos que nos arreglen algo, hemos de estar siempre dispuestas a permitir que la Propiedad acceda a nuestra vivienda.

### 6.3.7 ¡LA PROPIEDAD NO ME ESCUCHA O SE NIEGA A ARREGLAR EL PROBLEMA! ¿QUÉ PUEDO HACER?

Es habitual que las agencias y la Propiedad no arreglen voluntariamente los desperfectos, que tarden un mundo en hacerlo, o simplemente que lo hagan mal. Mientras tanto, tenemos que soportar la incomodidad día tras día. En estos casos, procederemos de la siguiente forma:

- 1 Nos armaremos de paciencia.
- 2 Enviaremos diariamente comunicaciones (siempre por escrito) a la Propiedad, notificando la evolución del problema y pidiendo su inmediata solución.

Si después de algunos días el desinterés persiste y el problema sigue sin arreglarse, tendremos que optar entre arreglar el problema nosotras mismas, demandar a la Propiedad ante los tribunales... o ambas! En todo caso, llegado este punto lo mejor será buscar asesoramiento legal en alguna entidad especializada en el derecho a la vivienda.

### 6.3.8 ¿Y NO PUEDO DEJAR DE PAGAR EL ALQUILER HASTA QUE LA PROPIEDAD ME ARREGLE EL DESPERFECTO?

No. Que la Propiedad incumpla con sus obligaciones no nos autoriza a incumplir con las nuestras y, por desgracia, el impago del alquiler puede tener consecuencias desastrosas.

No pagar el alquiler, aunque sea por una razón justificada (por ejemplo, que la Propiedad se niegue a arre-

glarnos un desperfecto), es una causa de desahucio, y ningún Juzgado tendrá interés alguno en saber por qué dejamos de pagar. ¡Simplemente nos pondrán de patitas en la calle!

Nunca, salvo en escenarios muy concretos, dejaremos de pagar el alquiler para presionar a la Propiedad.

### 6.3.9 PUES YO YA NO AGUANTO MÁS; ¡VOY A ARREGLAR EL DESPERFECTO YO MISMA! ¿PUEDO HACER OBRAS SIN EL CONSENTIMIENTO DE LA PROPIEDAD?

Como norma general, es siempre recomendable obtener el consentimiento expreso de la Propiedad antes de realizar cualquier tipo de actuación en la vivienda. No obstante, solo es obligatorio conseguir ese consentimiento si la obra que queremos hacer va a **modificar la configuración de la vivienda**. Además, la LAU prohíbe expresamente realizar cualquier tipo de obra que ponga en riesgo la estabilidad de la vivienda.

En sentido contrario, si la obra no modifica la configuración de la vivienda ni disminuye su estabilidad

podremos hacerla sin recibir el consentimiento de la Propiedad, aunque en todo caso es aconsejable notificar por escrito (burofax, email o Whatsapp) nuestra intención de hacerla, junto con una explicación de lo que queremos hacer y la duración prevista de los trabajos.

¡Cuidado! Modificar la configuración de la vivienda o hacer una obra que dañe su integridad es una causa de resolución del contrato, y la Propiedad no solo podría desahuciarlos sino también exigirnos que devolvamos la casa a su estado anterior.

### 6.3.10 FINALMENTE HE ARREGLADO EL PROBLEMA YO MISMA, PERO ME HA COSTADO UN OJO DE LA CARA. ¿PUEDO RECLAMAR EL DINERO DE LA OBRA A LA PROPIEDAD?

Por supuesto, tenemos derecho a reclamar a la Propiedad que nos reembolse el dinero de las obras de conservación que hayamos hecho en la vivienda. Para asegurar una reclamación exitosa tienen que cumplirse los siguientes requisitos:

- 1 Que la actuación cuyo importe reclamamos sea una **obra de conservación** que corresponda a la Propiedad.
- 2 Que hayamos notificado el desperfecto a la Propiedad con anterioridad y por escrito.
- 3 Que hayamos ofrecido a la Propiedad la posibilidad de arreglar el problema por sus propios medios.

4 Que hayamos comunicado a la Propiedad nuestra intención de arreglar el problema por nuestra cuenta si no hace nada al respecto, informando, si es posible, del presupuesto de la reparación que tenemos intención de ejecutar.

5 Que la Propiedad haya hecho caso omiso de nuestra reclamación o se haya negado a arreglar el problema.

6 Que busquemos asesoramiento legal en una entidad especializada en la defensa del derecho a la vivienda.

### 6.3.11 NO PUEDO O NO QUIERO PAGAR LA OBRA DE MI BOLSILLO. ¿QUÉ PUEDO HACER?

En estos casos, solo tenemos tres posibles soluciones:

- 1 Demandar a la Propiedad ante los tribunales para conseguir que un Juzgado la obligue a cumplir con sus obligaciones.
- 2 Denunciar la situación ante la Agència de l'Habitatge de Catalunya.
- 3 Resolver (terminar) el contrato, entregar las llaves a la Propiedad y reclamar una indemnización económica por incumplimiento de contrato.

Toma en consideración que todas estas vías son largas, y que dos de ellas requieren de una intervención en los Juzgados, que suelen ser caras. Si te encuentras en una situación así, te aconsejamos encarecidamente que busques asesoramiento legal en una entidad especializada en la defensa del derecho a la vivienda.

### 6.3.12 LA PROPIEDAD HA ACEPTADO REPARAR EL PROBLEMA, PERO LAS OBRAS ESTÁN SIENDO LARGAS Y EXTREMADAMENTE MOLESTAS. ¿QUÉ PUEDO HACER?

Cuando la reparación de un problema que amenaza la habitabilidad de la vivienda no puede retrasarse en el tiempo, estamos obligadas a soportar las obras, incluso aunque nos molesten mucho. No obstante, si esta obra dura más de 20 días y durante su ejecución una parte de nuestra vivienda queda inutilizable, tendremos derecho a exigir una disminución proporcional de la renta mensual.



**Ejemplo:** La Propiedad está haciendo obras en mi cocina para reparar unas graves filtraciones que provienen del piso de arriba. Como la obra dura más de 20 días, durante las cuales no puedo utilizar mi cocina, tengo derecho a reclamar que se me reduzca el alquiler mensual en un porcentaje equivalente a los metros cuadrados de vivienda que han quedado inutilizables hasta la finalización de la obra.

### 6.3.13 ¿Y QUÉ PASA SI LA OBRA CONVIERTE EN INHABITABLE TODA O CASI TODA MI VIVIENDA?

Si la obra es tan invasiva que nos vemos obligados a abandonar temporalmente la vivienda, tendremos derecho a suspender el contrato o a desistir del mismo.

La suspensión del contrato nos permitirá dejar de pagar el alquiler durante el tiempo que duren las obras. Además, durante ese mismo tiempo quedará paralizado el plazo de duración del contrato.

Por otro lado, el desistimiento del contrato implica la finalización del mismo. Si optamos por esta opción habiendo podido suspender el contrato, la LAU no nos concede derecho a exigir ninguna indemnización económica.

### 6.3.14 TENGO UNA FILTRACIÓN DE AGUA EN MI CASA Y LA PROPIEDAD SE NIEGA A ARREGLARLA PORQUE DICE QUE PROCEDE DEL VECINO DE ARRIBA. ¿QUÉ PUEDO HACER?

Los problemas o desperfectos que afectan a nuestra vivienda pueden tener su origen en otros pisos, o incluso en **elementos comunes** de la finca. En esos casos, es habitual que la Propiedad y la agencia decidan “lavarse las manos”, y dejen que nos encarguemos de reclamar la solución del problema al seguro, al vecino o vecina en cuestión, o a la **Comunidad de Propietarios**.

Aunque como Inquilinas del piso tenemos todo el derecho del mundo a reclamar personalmente a quien

sea, la Propiedad también tiene toda la responsabilidad de asegurar que podamos disfrutar tranquilamente de nuestra vivienda y, por tanto, está obligada a realizar todas las gestiones y reclamaciones pertinentes para resolver el problema de la forma más rápida y eficiente posible.

En caso de que nadie quiera hacerse cargo del problema, es muy aconsejable que acudamos inmediatamente a una entidad especializada en derecho a la vivienda.

### 6.3.15 EN MI CASA HACE MUCHO CALOR, ESPECIALMENTE EN VERANO: ¿PUEDO EXIGIRLE A LA PROPIEDAD LA INSTALACIÓN DE UN SISTEMA DE AIRE ACONDICIONADO?

La instalación de un sistema de aire acondicionado en una casa que no dispone de él, no se considera **obra de conservación**, sino **obra de mejora**. Las obras de mejora se diferencian de las de conservación en que no son estrictamente necesarias para la habitabilidad de la vivienda, y en que conllevan la instalación de un elemento nuevo que aumenta el valor de la propiedad, en vez de la mera reparación o sustitución de un elemento viejo con el que la vivienda ya contaba.

La Propiedad no está obligada a realizar obras de mejora en la vivienda. Por tanto, si queremos instalar un sistema de aire acondicionado o realizar cualquier otro tipo de actuación de mejora en nuestra casa, tendremos que hacerlo a nuestro cargo, salvo que lleguemos a un pacto distinto con la Propiedad.

### 6.3.16 SOY UNA PERSONA CON MOVILIDAD REDUCIDA Y MI VIVIENDA NO SE ADAPTA BIEN A MIS NECESIDADES. ¿QUÉ PUEDO HACER?

Si eres una persona mayor de 70 años o sufres alguna condición que reduce tu movilidad (o si convives con alguien que encaja en alguna de esas categorías), podrás hacer las obras de accesibilidad que consideres pertinentes en tu vivienda sin necesidad de recibir el permiso de la Propiedad, incluso las que **modifiquen la configuración de la vivienda**.

Sin embargo, tienes que tomar en consideración los siguientes puntos:

- 1 Las obras deberás pagarlas de tu propio bolsillo, y no podrás exigir su importe a la Propiedad.
- 2 Deberás notificar previamente a la Propiedad (aunque no necesitas recibir su consentimiento) tu intención de hacer las obras.
- 3 Las obras no pueden afectar a **elementos comunes** del edificio ni disminuir la estabilidad o la seguridad de la vivienda.
- 4 Al finalizar el contrato la Propiedad podrá exigirnos que devolvamos la vivienda a su estado anterior, enteramente a nuestro cargo.



## 6.4 MODIFICACIÓN DE LAS PARTES DEL CONTRATO

### 6.4.1 UNA DE LAS PERSONAS QUE FIGURABA COMO INQUILINA EN EL CONTRATO SE MARCHA DEL PISO, Y LA VA A SUSTITUIR OTRA, ¿HAY ALGÚN PROBLEMA?

Sí, para cambiar a las Inquilinas que aparecen en el contrato necesitaremos el consentimiento de la Propiedad. Si ésta no acepta el cambio de Inquilina, no tendrá efecto, por lo que la antigua Inquilina seguirá

considerándose como tal y por tanto responsable, y la nueva no tendrá los derechos y obligaciones que le conciernen, por lo que no estará protegida por la ley.

### 6.4.2 ENTONCES, ¿CÓMO PODEMOS CAMBIAR EL NOMBRE DE LAS TITULARES DEL CONTRATO?

Necesitaremos el consentimiento de la Propiedad y del resto de Inquilinas titulares para realizar una **renovación contractual**. Para conseguirlo, avisaremos por escrito a la Propiedad de que ha habido un cambio en las personas que residían en el piso, y daremos los datos de la nueva ocupante y los documentos que nos pidan de ella.

Si la Propiedad está conforme, deberá preparar un anexo modificativo del contrato, que firmarán todas las partes involucradas (Propiedad, Inquilinas actuales e Inquilinas salientes) y que recogerá la salida de la Inquilina que se marcha y la entrada de la nueva Inquilina.

### 6.4.3 ¿QUÉ OCURRE SI NO AVISAMOS A LA PROPIEDAD DE LA MARCHA DE LA INQUILINA SALIENTE, O DE LA LLEGADA DE LA INQUILINA ENTRANTE?

Se podría considerar una **cesión** incontestada del contrato de arrendamiento que daría la posibilidad a la Propiedad de extinguirlo y obligarnos a abandonar la vivienda. Por lo tanto, es muy recomendable que antes de la marcha de la Inquilina saliente (y de la llegada de la entrante) informéis a la Propiedad y solicitéis su permiso.

Si anticipáis que la Propiedad no aceptará el cambio, pero aún así os encontráis en la necesidad de dar entrada a una nueva persona en el piso, os aconsejamos buscar asesoramiento en alguna entidad especializada en derecho a la vivienda.

#### 6.4.4 QUIERO MARCHARME DEL PISO EN QUE VIVO COMO INQUILINA SOLIDARIA, PERO LA PROPIEDAD SE NIEGA A ELIMINAR MI NOMBRE DEL CONTRATO. ¿CÓMO ME AFECTA ESTO?

Es común que la Propiedad no acepte eliminar del contrato a una Inquilina solidaria que abandona el piso. Esto es así porque, al final, cuantas más personas aparezcan en el contrato, más fácil lo tendrá la Propiedad para cobrar los alquileres impagados.

En estos supuestos, lo mejor que podemos hacer es enviar un burofax a todas las partes involucradas (Propiedad e Inquilinas titulares), notificando nuestra

salida del piso, las razones de nuestra marcha, y nuestra intención de desvincularnos inmediatamente del contrato y de no hacernos cargo en el futuro de las obligaciones derivadas del mismo (p.e. la renta mensual).

En todo caso, si nos hallamos en esta situación, acudiríamos inmediatamente a una entidad especializada en derecho a la vivienda.

#### 6.4.5 A MI PISO LE SOBRA UNA HABITACIÓN Y, COMO VOY UN POCO JUSTA DE DINERO, HE PENSADO EN ALQUILARLA A OTRA PERSONA. ¿PUEDO HACERLO?

El **subarriendo** de habitaciones no es de por sí ilegal, pero tiene que cumplir las siguientes condiciones:

- 1 Ha de ser aceptado por escrito por la Propiedad; si no, se trataría de un subarriendo incontestado y, por tanto, ilegal.
- 2 Ha de ser parcial, no total. Esto significa que solo podemos alquilar una parte del piso mientras seguimos residiendo en él. El subarriendo total del piso está prohibido por la LAU.

3 El precio del alquiler que cobremos por subarrendar la habitación no puede ser superior al precio del alquiler que pagamos mensualmente a la Propiedad. ¡Lucrarse con el subarriendo es una práctica prohibida!

Si incumplimos cualquiera de esas 3 condiciones, estaremos subarrendando el piso de forma ilegal e incumpliendo nuestro contrato de alquiler. ¡Si la Propiedad se entera podría resolver nuestro contrato y desahuciarlos!

#### 6.4.6. HE OBTENIDO EL CONSENTIMIENTO DE LA PROPIEDAD Y VOY A SUBARRENDAR UNA HABITACIÓN. ¿QUÉ DERECHOS Y OBLIGACIONES TIENE MI NUEVA COMPAÑERA DE PISO?

Cuando alquilamos una habitación a otra persona nos convertimos en subarrendadoras del piso, mientras que la nueva ocupante será una subarrendataria. Como subarrendadoras del piso tendremos los mismos derechos y obligaciones que la Propiedad (o arrendadora) tiene respecto de nosotras: podremos cobrar un alquiler o exigir una fianza y, a cambio, tendremos que mantener a nuestras subarrendatarias en el uso pacífico de la vivienda.

Al igual que nosotras, la subarrendataria tendrá derecho a vivir en el piso mientras pague puntualmente el alquiler, y tendrá que marcharse tan pronto como finalice nuestro contrato con la Propiedad. Por tanto, la duración mínima del subarriendo viene determinada por la duración del contrato de alquiler principal. Cuando acabe el segundo, terminará también el primero.

#### 6.4.7. ¿ES NECESARIO FORMALIZAR UN CONTRATO DE SUBARRIENDO POR ESCRITO?

Al igual que ocurre con los contratos de arriendo o de alquiler, no es necesario formalizar un contrato de subarriendo por escrito para que este exista. Basta con que haya un acuerdo de voluntades, que puede recogerse por escrito o quedarse en el plano verbal.

Sin embargo, exactamente igual que con los contratos de alquiler, es extremadamente recomendable reco-

ger por escrito todos los pactos y acuerdos a los que hayamos llegado con nuestros subarrendatarios. Así nos aseguramos una relación de subarriendo saludable, donde todo el mundo conoce sus derechos y sus obligaciones, y en la que se minimizan los malos entendidos o las prácticas abusivas.

### 6.4.8 LA PROPIEDAD VA A VENDER EL PISO QUE ALQUILO Y EN EL QUE RESIDO ¿TENGO QUE MARCHARME?

No. La LAU protege a la parte **arrendataria** en caso de que la Propiedad venda el piso a otra persona. En estos supuestos, la compradora se convertirá en la nueva **arrendadora** de la vivienda. Pasaremos a ingresar el alquiler mensual a la cuenta bancaria indicada por la nueva Propiedad, que estará obligada a respetar nuestro contrato hasta que hayan transcurrido los primeros 5 o 7 años (en función de si la anterior Propiedad era un particular o una empresa) desde que se firmó el contrato.



**Ejemplo:** Tras firmar un contrato de alquiler en enero de 2022 con la Sra. Marta, mi piso es vendido al Sr. Juan en enero de 2024. Desde ese momento, el Sr. Juan se convierte en el nuevo arrendador del contrato y, por tanto, pasaremos a ingresarle los alquileres a su cuenta bancaria. A cambio, él tendrá que mantenernos en la vivienda hasta, como mínimo, enero de 2027.

### 6.4.9 MI CONTRATO TIENE UNA DURACIÓN PACTADA SUPERIOR A 7 AÑOS, ¿QUÉ OCURRE EN CASO DE VENTA DE LA VIVIENDA?

En caso de que nuestro contrato tenga una duración pactada superior a 5 o 7 años (en función de si la Propiedad es particular o empresa), la nueva Propiedad sólo estará obligada a respetar nuestro contrato hasta su finalización si el contrato está inscrito en el **Registro de la Propiedad**. En caso de que no lo esté, la nueva Propiedad podrá echarnos una vez transcurrido el plazo mínimo de duración de la LAU y la Propiedad anterior (quién firmó el contrato con nosotras) deberá pagarnos una indemnización equivalente a una mensualidad de renta por cada año de contrato que falte por cumplir.



**Ejemplo:** En enero de 2022 firmé un contrato de alquiler por una duración de 10 años con el BBVA, pero el contrato no fue inscrito en el Registro de la Propiedad. En enero de 2024, el BBVA vende mi piso al Sr. Juan. El Sr. Juan está obligado a respetar mi contrato hasta enero de 2029, pero no hasta enero de 2032 (tal y como inicialmente estaba pactado). Por tanto, el BBVA tendrá que abonarme una indemnización equivalente a 3 mensualidades de renta (una por cada año que restaba por cumplir).

### 6.4.10 LA PROPIEDAD ME HA COMUNICADO LA VENTA DE MI VIVIENDA A OTRA PERSONA. ¿NO TENGO DERECHO A IGUALAR LA OFERTA Y ADQUIRIRLA PARA MI?

Sí, la LAU prevé un **derecho de adquisición preferente**, pero en la mayoría de los contratos de alquiler se establece una “renuncia” de la Inquilina a ese

derecho. Debemos revisar el contrato; si encontramos mención a esa renuncia al derecho de adquisición preferente, significa que no podremos igualar la oferta.

### 6.4.11 NO VEO RENUNCIA ALGUNA A MI DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE Y ESTOY INTERESADA EN ADQUIRIR LA VIVIENDA. ¿CÓMO LO HAGO?

Nuestro **derecho de adquisición preferente** puede activarse desde el momento en que recibimos noticia o comunicación de la venta del piso, del precio de venta y del resto de las condiciones de la compraventa. Desde ese instante, tendremos 30 días **naturales** para enviar una comunicación (por burofax) a la Propiedad notificando nuestra intención de igualar la oferta y

de adquirir la vivienda con preferencia sobre la otra persona. Esto se conoce como **derecho de tanteo**.

En todo caso, es del todo aconsejable buscar asesoramiento en una entidad especializada en el derecho a la vivienda tan pronto como recibamos esa comunicación de venta.

### 6.4.12 ESTOY INTERESADA EN ADQUIRIR LA VIVIENDA, PERO LA PROPIEDAD NO ME HA COMUNICADO FORMALMENTE LA TRANSMISIÓN DEL PISO NI LAS CONDICIONES DE LA VENTA ¿QUÉ PUEDO HACER?

Si la Propiedad no nos comunica formalmente la venta del piso y las condiciones esenciales de la transmisión (principalmente el precio de la operación), tendremos derecho a exigir del nuevo adquirente información precisa sobre esas mismas condiciones, y la nueva Propiedad estará en todo caso obligada a proporcionarla.

Una vez recibamos comunicación o noticia de las condiciones de la transmisión, tendremos 30 días naturales

para notificar (por burofax) al nuevo adquirente nuestra intención de igualar la oferta y adquirir el piso. Esto se conoce como **derecho de retracto**.

En todo caso, es del todo aconsejable buscar asesoramiento en una entidad especializada en el derecho a la vivienda tan pronto como recibamos noticia de la venta del piso.

### 6.4.13 ¿LA PROPIEDAD DE MI VIVIENDA HA FALLECIDO! ¿QUÉ OCURRIRÁ CON MI CONTRATO?

Nuestro contrato de alquiler sigue en vigor, sólo que ahora las personas herederas de la Propiedad fallecida serán las nuevas arrendadoras, que tendrán que respetar nuestro derecho como **arrendataria** hasta la finalización del contrato.

Únicamente en el caso de que la **arrendadora** fallecida no fuese la propietaria sino **usufructuaria** (un caso poco común), podría nuestro contrato quedar extinguido al fallecimiento de aquél, siempre y cuando la nueva Propiedad del piso quiera echarnos. Si nos sigue cobrando la renta, el contrato se mantiene por los años que queden por cumplir.



## 6.5 RIESGO DE IMPAGO

### 6.5.1 ¿QUÉ HACER?

En caso de que estemos teniendo problemas para pagar el alquiler, hay que planificar adecuadamente los pasos que debemos seguir si algún día llegamos a realizar un impago del alquiler. Dependerá mucho de la relación con la Propiedad, ya que tal vez sean comprensibles si hay algún mes de impago, pero aun así hay una serie de mecanismos que debemos preparar.

En primer lugar, e incluso antes de que no podamos pagar el alquiler, deberíamos acudir al centro de Servicios Sociales de referencia. Tal vez podamos aumentar los ingresos con algún tipo de ayuda a la que tengamos derecho y desconocemos. Además, siempre es conveniente que conozcan el caso y puedan trabajar en resolverlo con tiempo.

Si estamos en la situación del impago, es importante pedir una cita en la Oficina d'Habitatge lo antes posible. Los técnicos de la oficina pueden tomar varias vías posibles. Sean ayudas económicas para intentar paliar la deuda asumida, mediando con la Propiedad o verificando que las condiciones del contrato y la deuda son legales.

Además, también deberíamos acudir a alguna entidad que defienda los derechos de las Inquilinas, compartir nuestra experiencia suele aliviar la presión y angustia que genera esta situación, colaborar con personas que estén en una situación similar, que otros vecinos y vecinas también nos puedan ayudar, que nos puedan asesorar en el procedimiento.

## 6.5.2 AYUDAS Y SUBVENCIONES

### AYUDAS PARA EL PAGO DEL ALQUILER

#### ¿A quién van dirigidas las ayudas para pagar el alquiler?

Las ayudas van dirigidas a aquellas personas que cumplen los requisitos económicos exigidos por la administración. Se divide por franjas de edad, menores de 35 años, de 35 a 65 años, y mayores de 65 años:

[Ayuda pago de alquiler de 18 a 35 años](#)

[Subvención pago alquiler de 35 a 64 años](#)

[Subvención para el pago de mayores de 65 años](#)

Las ayudas al alquiler sólo se pueden solicitar en el momento en el que la convocatoria está abierta, habitualmente entre finales de marzo y mayo (comprobar las fechas año a año a través del 010). Se pueden solicitar presencialmente o por internet.

Los requisitos económicos son iguales para los tres grupos (3.05 veces el IRSC - Index de Renda de Suficiència de Catalunya) y un precio mensual del alquiler de 900 euros.

Además de la información de la unidad de convivencia (DNI, NIE o pasaporte, fecha de nacimiento y relación con el solicitante) y la información sobre la propiedad, se solicitan tres documentos:

- Los recibos de alquiler (O bien un comprobante bancario, o el recibo **sellado por la persona administradora**)
- Un certificado de titularidad o el documento de [solicitud de transferencia bancaria](#)
- El contrato de alquiler, tiene que estar vigente y tiene que finalizar, al menos, en enero del año siguiente.

### RENOVACIÓN DE AYUDAS

[LINK](#)

#### ¿Quién puede pedir la renovación de las ayudas recibidas?

**Destinatarias:** Para aquellas personas que ya fueron beneficiarias de la ayuda al alquiler y continúan en riesgo de exclusión social.

**Requisitos:** Un alquiler de máximo 900 euros y unos ingresos de 3.05 veces el IRSC. [Tablas ingresos](#)

#### Documentos:

Los documentos relacionados con la primera solicitud y otros que demuestren la necesidad de recibir la ayuda.

- [Tabla de ingresos de ayudas no superior a 2,35](#)
- Declaración del IRPF familiar del año anterior
- Otros documentos relacionados con la primera solicitud

### AYUDA A PERSONAS EN RIESGO DE EXCLUSIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL

[LINK](#)

**Destinatarias:** personas que se encuentren en emergencia de exclusión residencial, personas que pertenezcan a la mesa de valoración de situaciones de emergencia sociales y económicas de Cataluña, de las mesas de emergencia del ámbito local y casos sin hogar del área básica de emergencia sociales.

## PAGO DE DEUDA DE ALQUILER:

[LINK](#)

**Destinatarias:** ayuda para evitar la exclusión social y la permanencia en la vivienda evitando el embargo.

**Requisitos:**

- Informe socioeconómico de los Servicios Sociales de atención primaria o especializada.
- La persona que lo solicita debe ser la titular de contrato, o cesión de uso o de un contrato de subarrendamiento.
- Deudas debidamente justificadas.
- Pago estable de los primero seis meses después de la firma del contrato.
- El importe del pago del alquiler no puede superar los 900 euros.
- Mínimo 12 meses de vigencia de contrato.
- La ayuda en principio es por 12 meses y se puede ampliar a 24 meses.
- Asegurar la posibilidad de continuar con el pago.

**Documentación:**

- [Formulario de solicitud de ayuda pago de alquiler.](#)
- DNI -NIE.
- Volante de convivencia de todas las personas que viven en la vivienda.
- Informe socioeconómico emitido por Servicios Sociales.
- Justificante de ingresos de cada una de las personas que conviven y están en edad laboral
- Informe de vida laboral emitido por la tesorería de la Seguridad Social.
- Original o copia compulsada del contrato.
- Si aplica: fotocopia de demanda de desahucio, justificante de solicitud de abogado o nombramiento y documento de compromiso firmado por la propiedad.
- Otros.

[Tablas de ingresos. Ajustes y servicios](#)

## PRESTACIONES POSTERIORES A LA MEDICIÓN MUNICIPAL :

[LINK](#)

**Destinatarias:** la ayuda se brinda otorgada después de una mediación entre las partes y el Ayuntamiento, permite mantener la vivienda y evitar la exclusión social.

Se prioriza si lleva un proceso en la Red de viviendas de inclusión de Barcelona en los últimos 6 meses o en recurso residencial para mujeres víctimas de violencia machista referenciadas por el servicio SARA, ABITS, departamento de feminismos y LGBTI del Ayuntamiento de Barcelona y personas en emergencia social que hayan perdido su vivienda y tengan un nuevo contrato de alquiler.

Personas que hayan sido atendidas por el servicios de mediación de la Red de Oficinas de Vivienda de Barcelona y que hayan firmado un contrato de alquiler a través de la Bolsa de Vivienda de Alquiler.

### 6.5.3 AYUDAS, SUBVENCIONES Y PRESTACIONES EN VIVIENDA

#### AYUDAS PARA REHABILITAR EL INTERIOR DE LA VIVIENDA PARA LA PERSONA INQUILINA O LA PROPIEDAD.

Estas subvenciones están dirigidas a las personas propietarias e inquilinas, que quieran adoptar medidas para mejorar la eficiencia energética de su domicilio habitual. Subvenciones destinadas a actuaciones u obras de mejora de la eficiencia energética en las viviendas unifamiliares o pertenecientes a edificios plurifamiliares.

#### ¿CUÁLES SÓN LOS REQUISITOS NECESARIOS PARA RECIBIR LAS AYUDAS?

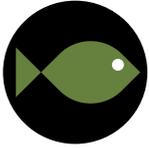
- El inicio de las actuaciones subvencionables debe ser posterior al 1 de febrero de 2020.
- No serán subvencionables las actuaciones de inversión en generadores térmicos que utilicen combustible de origen fósil, si bien las mismas podrán incluirse en el certificado energético de proyecto final.
- Las viviendas por las que se solicite la ayuda de este programa deben constituir el domicilio habitual y permanente de las personas propietarias, usufructuarias o arrendatarias en el momento de presentar la solicitud. Esta circunstancia podrá acreditarse mediante certificación o volante de empadronamiento.
- El plazo de ejecución de las obras no puede superar los 12 meses contados desde la fecha de concesión de la ayuda y tendrán que haber finalizado antes del 30.6.2026.
- Esta ayuda es compatible con cualquier otra ayuda pública para el mismo objeto, siempre que no se supere el coste total de las intervenciones y que las demás ayudas lo permitan.
- Serán compatibles con cualquier otra ayuda pública de fondos europeos para distintas actuaciones.
- Son compatibles con las ayudas del programa 1, ayudas a las actuaciones de rehabilitación de barrios, o el programa 3, de ayudas a las actuaciones de rehabilitación de edificios, de la misma convocatoria, siempre que quede acreditado que no se subvenciona el mismo coste.

#### ¿QUÉ PLAZO HAY PARA RECIBIR LAS AYUDAS Y QUÉ CUANTÍA?

El coste mínimo de la actuación debe ser de 1.000 €. El importe de la subvención es de un 40% del coste de las obras con un máximo de 3.000 €. Esta ayuda puede solicitarse hasta un plazo, o hasta agotamiento de los fondos.

#### ¿QUÉ TIPO DE ACTUACIONES SON SUBVENCIONABLES?

- Son subvencionables aquellas actuaciones realizadas, siempre y cuando, al menos, cumplan una de las siguientes condiciones:
- Reducción de la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración de al menos un 7%.
  - Reducción del consumo de energía primaria no renovable de al menos un 30%.
  - En caso de que modifique o sustituya elementos constructivos de la envolvente térmica que cumplan con los valores límites de transmitancia térmica y de permeabilidad al aire de las tablas 3.1.1.a y 3.1.3.a del CTE DB HE-1.
  - En todos los casos las reducciones de demanda o consumo se tendrán en cuenta por comparativa del Certificado de Eficiencia Energética existente antes de la actuación y el propio certificado posterior a la actuación.



## 6.6 POBREZA ENERGÉTICA

### 6.6.1 ¿QUÉ ES LA POBREZA ENERGÉTICA?

Es la incapacidad de un hogar de satisfacer una cantidad mínima de servicios de la energía para sus necesidades básicas, como mantener la vivienda en unas condiciones de climatización adecuadas para la salud (18C° a 21C° en invierno y 25C° en verano, según los criterios de la OMS).

### 6.6.2 ¿A QUIÉN VAN DIRIGIDAS LAS AYUDAS CONTRA LA POBREZA ENERGÉTICA?

La ley protege a las personas y unidades familiares en situación de vulnerabilidad económica —o riesgo de exclusión residencial—, ante los cortes que puedan acordar las compañías suministradoras de electricidad, gas y agua potable por falta de pago.

Los motivos por los que se puede considerar que una persona o unidad familiar está en riesgo de exclusión residencial pueden ser, según la [ley 24/2015](#):

Tener ingresos inferiores a:

- 2 veces el IRSC (Indicador de renda de suficiència (IRSC). Departament d'Economia i Hisenda (gen-cat.cat)), si se trata de personas que viven solas. (comprobar en la actualidad)
- 2,5 veces el IRSC, si se trata de unidades de convivencia de más de una persona. (comprobar en la actualidad)
- 3 veces el IRSC, en caso de personas con discapacidades o con gran dependencia.

### 6.6.3 ¿QUÉ HACER SI NO PUEDO PAGAR LA FACTURA O RECIBO UN AVISO DE CORTE DEL SERVICIO?

Debe dirigirse a los Servicios Sociales de su municipio (o, si hay, al punto de asesoramiento energético - PAE) para que puedan elaborar un informe conforme usted se encuentra en riesgo de exclusión residencial, y así evitar el corte de los suministros. Si a pesar de disponer del informe de vulnerabilidad la compañía le corta el

servicio, es necesario que contacte inmediatamente con los Servicios Sociales municipales para revertir la situación. Si la empresa suministradora le pide autorización para usar sus datos y solicitar a los servicios sociales el informe de riesgo de exclusión residencial, debe darla, si no lo ha hecho ya.

### 6.6.4 AYUDAS PARA REDUCIR EL GASTO DE LOS SUMINISTROS

#### ¿QUÉ ES EL BONO SOCIAL?

El bono social es un descuento que deben hacer las empresas comercializadoras de referencia de suministro eléctrico a los personas consumidoras en situación de vulnerabilidad económica, en función de su nivel de ingresos y del cumplimiento de determinados requisitos. Estos descuentos oscilan entre el 25% y el 40% del importe de la potencia y el consumo. Para

más información es necesario dirigirse a las empresas de suministro eléctrico o consultar sus sitios web ([www.bonosocial.gob.es/](http://www.bonosocial.gob.es/)).

## ¿CUÁLES SON LOS REQUISITOS NECESARIOS PARA SOLICITARLO?

- Se debe cumplir alguno de los siguientes requisitos: (comprobar los requisitos en la actualidad)
- Percibir una renta anual menor al 50% de los umbrales establecidos para ser considerado persona consumidora vulnerable, incluyendo, en su caso, el incremento previsto para los casos en los que concurran las “circunstancias especiales”.
- Si posee el título de familia numerosa, la unidad de convivencia debe percibir una renta anual inferior al 2 x IPREM de 14 pagas: 16.800€.
- Si la persona consumidora o todos los miembros que tienen ingresos en la unidad de convivencia perciben pensión mínima, y no perciben otros ingresos cuya cuantía agregada anual supere los 500 euros, la persona consumidora o la unidad de convivencia a la que pertenezca debe percibir una renta anual inferior 1 x IPREM de 14 pagas: 8.400€.
- Si la persona consumidora o algún miembro de su unidad de convivencia es beneficiario del Ingreso Mínimo Vital, se aplicarán los criterios de renta definidos en el primer punto.
- Si además si es una persona consumidora en riesgo de exclusión social, porque se está siendo atendido por los Servicios Sociales de una administración autonómica o local que paguen al menos el 50% de la factura, no se tendrá que hacer frente a la factura eléctrica y, en caso de imposibilidad temporal para hacer frente al pago, no se podrá interrumpir el suministro eléctrico. (comprobar los requisitos en la actualidad)

## BONO SOCIAL TÉRMICO

El bono social térmico es un programa de ayudas para compensar los gastos térmicos ocasionados a las personas consumidoras más vulnerables por el uso de la calefacción y el agua caliente o cocina. Tienen derecho al bono social térmico todas aquellas personas con derecho al bono social eléctrico.(comprobar los requisitos en la actualidad)

([www.agricultura.gencat.cat/ca/departament/bo-social-termic](http://www.agricultura.gencat.cat/ca/departament/bo-social-termic))

## BONIFICACIONES DEL CANON DEL AGUA

La Agencia Catalana del Agua dispone de bonificaciones sobre el canon del agua en los usos domésticos. La ciudadanía puede ampliar los tramos de consumo y acogerse a la tarifa social del canon del agua .La tarifa social del canon del agua consiste en la aplicación de un tipo 0 siempre y cuando el consumo de la factura no supere el primer tramo del tributo. Si lo supera, se aplicará a las tarifas vigentes una reducción del 50% de su valor. Esta bonificación ayuda a garantizar la

cobertura de las necesidades básicas de agua y establecer un valor del canon adaptado a las situaciones de vulnerabilidad de la población menos favorecida.

(comprobar los requisitos en la actualidad)

(<https://aca.gencat.cat/ca/laca/canon-i-altres-tributs/canon-de-laigua/domestic/bonificacions-del-canon-de-laigua/>)



## 6.7 PROBLEMAS COMUNES DE CONVIVENCIA

### 6.7.1 NARCOPISOS

En este apartado se exponen dos luchas vecinales del Raval que durante años han sido una reivindicación por parte de los vecinos y vecinas del barrio. Estos problemas de convivencia, el ruido y los narcopisos, y el texto aquí presentado, se recogen desde la ex-

periencia propia que han tenido personas que forman parte de la asociación Acción Raval quienes con sus luchas incansables siempre han estado denunciando esta situación y la presentan a continuación.

#### CONSEJOS PARA ACTUAR FRENTE A LA PRESENCIA DE NARCOPISOS

Las crisis recientes dejaron numerosas viviendas y locales sin uso, dando lugar al fenómeno conocido como narcopisos. A pesar de redadas y acciones policiales, el fenómeno persiste y se adapta. En el distrito de Ciutat Vella, diversos factores como el tráfico de drogas, la especulación inmobiliaria, el turismo masivo, abusos del ocio nocturno, desahucios y mala gestión de residuos contribuyen a la expulsión de los vecinos y de las vecinas.

Las intervenciones policiales alivian temporalmente la situación, pero no la resuelven completamente, ya que el problema se traslada a otros barrios y afecta a otras personas.

- 1 **No te enfrentes a las personas traficantes.** Se usa la violencia y hay una red organizada.
- 2 **Llama al 112 (emergencias).** Solicita que, cuando acuda la patrulla, te llamen por teléfono y no a tu vivienda para preservar el anonimato. También puedes **usar la aplicación Barcelona a la Butxaca**.
- 3 **Localizar a la Propiedad del piso o local** afectado por el tráfico de drogas e informarle de la situación a través de una **llamada telefónica, correo electrónico o enviando un burofax certificado con acuse de recibo** para asegurar que reciba la información. Aunque bancos y grandes inmobiliarias a menudo no asumen su responsabilidad, es crucial involucrar a la Propiedad. En caso de desconocer la identidad de la Propiedad, recomendamos **consultar con la administración de fincas o solicitar una nota simple en el registro de la propiedad**, de manera presencial o en línea.
- 4 **Reunir al mayor número de vecinos y vecinas** del mismo bloque o área afectada, elaborar un documento con información detallada sobre la situación (descripciones, videos, fotos, etc.) y un contacto. **Se busca obtener la firma de tantos vecinos y vecinas como sea posible, incluyendo nombre y DNI.** Contactar con la asociación de vecinos y vecinas o colectivo que trabaje esta problemática, os pondrán en contacto con las autoridades

Además, el cierre de narcopisos ha generado un efecto no deseado y ha sido el consumo en la calle puesto que antes consumían drogas en viviendas y locales. Por esta razón, es crucial que la lucha contra el tráfico de drogas vaya de la mano con políticas sociales relacionadas con la vivienda y la atención a las y los usuarios de drogas. Mientras se aboga por estas políticas, se recomienda seguir ciertos pasos al detectar la presencia de un local o piso utilizado para el tráfico de drogas:

- de seguridad, o acudir a la comisaría y solicitar contacto con el departamento de policía **comunitaria de los Mossos o la policía de barrio de la Guardia Urbana, para entregar las firmas y agilizar el cierre del punto de venta.**
- 5 **Se desaconseja publicar fotos y vídeos en redes sociales** de narcotraficantes o personas consumidoras que **puedan poner al descubierto desde donde se han hecho, aumentando el riesgo de represalias mafiosas y entorpecer las investigaciones policiales.** Por otro lado, algunos medios de comunicación las **utilizan para publicar noticias mal enfocadas** que estigmatizan al barrio.
- 6 **En el caso de encontrarte con jeringuillas,** puedes llamar a *Educadors de carrer de l'Equip de Salut Comunitària* (934 12 63 24 o 722 56 06 00) para su recogida o la **aplicación Barcelona a la Butxaca**.
- 7 **No contrates a empresas como "Desokupa",** ya que suelen recurrir a **prácticas ilegales, usando el dinero** pagado por la Propiedad o Comunidad de Propietarios por sus servicios **para pagar una parte a las mafias. Esto fomenta las actividades delictivas.** Confiar en las herramientas disponibles como las Asociaciones de Vecinos (AA VV), la administración, las distintas fuerzas policiales y el sistema judicial para abordar el problema.

## 6.7.2 RUIDO EN LA CALLE

### CONSEJOS PARA DENUNCIAR LAS MOLESTIAS POR RUIDO

**Cómo enfrentarse a problemas relacionados con los ruidos procedentes de pisos turísticos, residenciales o bares.**

Antes de iniciar cualquier actuación, hay que tener claro que se trata de un proceso largo y difícil, en el que la propiedad del piso turístico o del bar no nos van a facilitar la vida. Muy probablemente, la única vía para solucionar el problema sea la judicial.

Así que, si **quieres paz, prepárate para la guerra y compra una carpeta.**

**Pasos a seguir:**

- 1** Mediar con la propiedad del espacio hostelero, la vivienda o el piso turístico para buscar una solución. **Hazlo tres veces**, no pierdas los nervios y anota fecha y hora.
- 2** Enviar un burofax (copia certificada y acuse de recibo). Guárdate la factura. Puede que no hagan caso o que no lo requieran recibir, pero **a efectos judiciales, sirve**. En el documento hay que **reflejar que pese a haber tratado de solucionar el problema por la vía amistosa, no ha sido posible**. Añade también los perjuicios para la salud.
- 3** Es el momento de **buscar un abogado**. El consejo es que busques a un **especialista contra el ruido (es caro) o solicita justicia gratuita**.
- 4** **Ve a tu médico de cabecera, la falta de sueño afecta a la salud mental y física**. Puedes pedir que te vea un psiquiatra, **pide los informes médicos** y guárdalos en tu carpeta.
- 5** Presenta una instancia **al Ayuntamiento**. En la misma, **deja constancia del perjuicio y solicita** además, según la ley de procedimiento administrativo: **licencia del establecimiento o del piso turístico, permiso de veladores (solo para bares, etc.) y expediente de sanciones**. Se trata de demostrar que has agotado todas las vías: diplomática, administrativa y que, por tanto, solo te queda la vía judicial.
- 6** Necesitas **pruebas de sonometría**. El proceso es el siguiente: **llamas a la policía (Guardia Urbana)**, vienen, redactan acta. Al día siguiente **pones una denuncia en comisaría**. Su actuación se adjuntará con tu denuncia. **Pide copia y guárdala en tu carpeta**.
- 7** **Recuerda: anota fechas y horas detalladas en tu denuncia**, asegurándote de que coincidan con los eventos. **Familiarízate con la legislación relevante, como la ley 16/2002, de 28 de junio**, que establece los niveles de dBa. **Reúne documentación**, incluyendo el **padrón, copia simple, poder notarial y contrato de la vivienda**. Anticipa posibles desafíos a las sonometrías policiales y busca pruebas periciales que respalden el exceso de ruido. En casos con menores, considera involucrarlos y solicita derivación a salud mental, respaldando con informes escolares. Guarda facturas de gastos relacionados con los cambios que has hecho en tu vivienda para poder descansar, **mantén la calma y prepárate para un proceso prolongado**.



# 7 - FINALIZACIÓN DEL CONTRATO, RENOVACIÓN Y DESAHUCIO

Más pronto que tarde, sea por el mero paso del tiempo, sea por interés propio, sea por exigencia de la Propiedad, nuestro contrato llegará a su fin y nos tocará lidiar con el amplio abanico de efectos y consecuencias que suelen desarrollarse durante las etapas finales de la relación de alquiler. Puede que la Propiedad quiera echarnos de nuestra casa sin causa justificada, puede que hayamos dejado de pagar el alquiler, puede que hayamos encontrado un lugar mejor y queramos marcharnos o puede, simplemente, que toque renovar o prorrogar nuestro contrato para continuar unos años más en nuestra vivienda.

En este apartado, ponemos a tu disposición algunos consejos para conseguir la prórroga o la renovación de tu contrato, para hacer frente de forma efectiva al desahucio instado por la Propiedad, o para asegurar una salida ordenada y en nuestros propios términos que reduzca al mínimo las posibilidades de perder la fianza o de tener que hacer frente a reclamaciones posteriores por parte de la Propiedad.

- **7.1** Prórroga del contrato.
- **7.2** Renovación del contrato.
- **7.3** Salida voluntaria: ¿cómo actuar?
- **7.4** Impago del alquiler.
- **7.5** Desahucio forzoso.

## 7.1. PRÓRROGA DEL CONTRATO

### 7.1.1 MI CONTRATO ESTÁ A PUNTO DE FINALIZAR PERO ME GUSTARÍA SEGUIR RESIDIENDO EN LA VIVIENDA. ¿QUÉ DERECHOS TENGO?

Cuando el contrato de alquiler se acerca a su finalización, entramos en el llamado “régimen de prórrogas”, que se encuentra regulado en la LAU. Como Inquilinas, es muy importante que conozcamos exactamente cómo funciona este sistema de prórrogas, puesto que es habitual que la Propiedad y la agencia intenten aprovecharse de nuestro desconocimiento para proponernos subidas imprevistas del alquiler, o incluso para expulsarnos de la vivienda, a pesar de que la LAU nos ofrece determinados mecanismos para alargar la vida de nuestro contrato. Este sistema de prórrogas se divide en varias etapas:

- 1 La prórroga obligatoria.
- 2 La prórroga legal tácita.
- 3 La prórroga voluntaria.
- 4 La tácita reconducción.
- 5 La prórroga extraordinaria
- 6 La prórroga extraordinaria en zonas de mercado residencial tensionado.

### 7.1.2 ¿QUÉ ES ESO DE LA PRÓRROGA OBLIGATORIA?

Cuando nuestro contrato llega a la finalización del plazo pactado en sus cláusulas, debemos distinguir dos posibles escenarios:

- 1 Que el plazo pactado en el contrato fuese inferior a la duración mínima fijada por la LAU.
- 2 Que el plazo pactado en el contrato fuese igual o superior a la duración mínima fijada por la LAU.

Esta prórroga alargará el plazo del contrato **por anualidades**, con las mismas condiciones pactadas inicialmente. En el primer escenario (plazo inferior a la duración mínima), se activará la llamada prórroga obligatoria del

contrato. Esta prórroga alargará el plazo del contrato, con las mismas condiciones pactadas inicialmente, hasta el plazo mínimo fijado por la LAU (5 o 7 años actualmente). Tal y como su nombre indica, la prórroga es obligatoria para la Propiedad, pero voluntaria para nosotras.



**Ejemplo:** En enero de 2023 firmé un contrato de alquiler con 1 año de duración pactada. En enero de 2024, por tanto, mi contrato llega a su teórica finalización, pero en este caso, y siempre que nosotras queramos, podremos activar la prórroga obligatoria para alargarlo 1 año más, y así sucesivamente, hasta alcanzar la duración mínima de 5 (enero de 2028) o 7 años (enero de 2030).

### 7.1.3 ¿CÓMO PUEDO ACTIVAR LA PRÓRROGA OBLIGATORIA DEL CONTRATO?

No has de hacer absolutamente nada, más que continuar residiendo en la vivienda pagando puntualmente el alquiler. A la finalización del plazo de duración pactado (y de las sucesivas prórrogas) la prórroga obligatoria se activará **automáticamente**, salvo que nosotras como inquilinas manifestemos expresamente nuestra voluntad de no continuar residiendo en la vivienda.

### 7.1.4 A PESAR DE NO HABER ALCANZADO ESE PLAZO DE DURACIÓN MÍNIMA LEGAL, LA PROPIEDAD ME HA MANDADO UN BUROFAX DICRIENDO QUE HAY QUE RENOVAR EL CONTRATO. ¿CÓMO HE DE ACTUAR?

En muchas ocasiones la Propiedad o la agencia nos proponen una renovación del contrato (con una subida de la renta) cuando se acerca la finalización del plazo contractual pactado, ignorando que la Inquilina puede continuar con el contrato gracias a la prórroga obligatoria. En este caso, podemos hacer alguna de las siguientes acciones:

**1 No hacer nada:** Es posible seguir pagando el alquiler y residiendo en la vivienda, haciendo caso omiso de las amenazas de la Propiedad. La LAU nos ampara aunque no digamos nada.

**2 Oponernos formalmente:** Aunque no es estrictamente necesario, es recomendable contestar (burofax o email) a la comunicación de la Propiedad, negándonos a cualquier subida o modificación del contrato, y comunicando nuestra intención de aprovecharnos de la prórroga obligatoria que nos otorga la LAU.

**3 Buscar asesoramiento:** Aunque tengamos claros nuestros derechos, siempre es aconsejable que busquemos asesoramiento en alguna entidad especializada en el derecho a la vivienda.

### 7.1.5 ¿HAY ALGUNA EXCEPCIÓN QUE PERMITA A LA PROPIEDAD FINALIZAR EL CONTRATO ANTES DE QUE SE HAYA CUMPLIDO EL PLAZO DE DURACIÓN MÍNIMA?

Sí. La Propiedad puede exigirnos la devolución de la vivienda una vez transcurrido el primer año de contrato, cuando tenga necesidad de ocuparla para sí misma, o para alguno de sus padres, hijos o hijas (biológicas o adoptivas), o para su cónyuge (pareja o esposo/a) en el caso de que se haya separado o divorciado. Esta necesidad debe ser "sobrevvenida"; es decir, que no podía existir en el momento en que se firmó el contrato, si no que se ha producido luego por circunstancias imprevisibles.



**Ejemplo 1:** Borja, propietario de nuestra vivienda, se divorció en enero de 2022 y tuvo que abandonar su vivienda habitual para dejársela a su exmujer. En ese momento, Borja podría reclamarnos la devolución de la vivienda que nos está alquilando y negarnos la prórroga del contrato, alegando necesitar la casa para vivir él mismo.

**Ejemplo 2:** Borja se divorcia en enero de 2022 y abandona la vivienda de su exmujer. A pesar de que tiene otro piso en Barcelona, decide alquilárnoslo a nosotras en marzo de 2022 para marcharse a vivir a su chalet de la Cerdaña. En abril de 2023, Borja se ha cansado de esquiar todo el día, así que decide volver a Barcelona y reclamarnos la devolución del piso, alegando necesitarlo después de su divorcio. En este caso, no habría necesidad "sobrevvenida", porque la causa alegada por Borja ya existía cuando nos firmó el contrato.

### 7.1.6 ¿CÓMO FUNCIONA ESTE MECANISMO PARA RECUPERAR EL PISO POR NECESIDAD DE LA PROPIEDAD?

Para activar este mecanismo, han de darse los siguientes requisitos:

- 1 **Ha de estar expresamente previsto en el contrato:** si no aparece, la Propiedad no puede hacer uso de él.
- 2 **Ha de haber transcurrido, al menos, 1 año de contrato:** por tanto, hasta como mínimo el 2º año de contrato, no podrá activarse.
- 3 **El contrato ha de estar en periodo de prórroga obligatoria:** es decir, que si el contrato se pactó por 3 años prorrogables, la Propiedad no podrá recuperar el piso hasta que haya transcurrido ese plazo.
- 4 **Han de ofrecernos una antelación mínima de 2 meses para abandonar el piso.**
- 5 **La Propiedad ha de ocupar la vivienda en el plazo de 3 meses desde que la desalojemos.**
- 6 **La Propiedad debe indicarnos claramente los motivos por los cuales necesita recuperar la vivienda. Estos motivos deben ser sobrevenidos.**
- 7 **La Propiedad no puede tener otra vivienda libre de similares características y apta para cubrir su necesidad permanente de vivienda.**

### 7.1.7 ¿QUÉ OCURRE SI LA PROPIEDAD O SUS FAMILIARES NO OCUPAN LA VIVIENDA EN EL PLAZO DE 3 MESES?

Si la Propiedad o los familiares indicados por aquella no ocupan la vivienda en el plazo de 3 meses desde que nosotras nos marchamos (o la ocupan para otros propósitos distintos al de vivir en ella), la LAU nos ofrece un plazo de 30 días para exigir una de las siguientes dos soluciones:

- 1 La devolución de la vivienda, que podremos disfrutar durante un nuevo plazo de 5 años (o el periodo de duración mínima que corresponda). En este caso, podremos reclamar también los gastos que nos haya ocasionado el desalojo de la vivienda.
- 2 Alternativamente, podremos reclamar una indemnización equivalente a un importe de 1 mensualidad de renta por cada año de contrato que quedase por cumplir en el momento del desalojo.

Normalmente, siempre será más beneficioso el retorno a la vivienda, teniendo en cuenta que la indemnización rara vez representará una cantidad muy elevada.

### 7.1.8 LA PROPIEDAD ME HA NOTIFICADO QUE NECESITA RECUPERAR LA VIVIENDA POR NECESIDAD DE SU HIJO, Y ME DA DOS MESES PARA MARCHARME. ESTA POSIBILIDAD ESTABA RECOGIDA EN EL CONTRATO, PERO ME CONSTA QUE LA PROPIEDAD TIENE OTRAS VIVIENDAS QUE PODRÍA UTILIZAR. ¿AÚN ASÍ TENGO QUE MARCHARME?

Esta es una cuestión delicada. La necesidad del hijo o la hija tiene que estar bien justificada, ya sea por motivos laborales, de estudios, o de deseo y capacidad de empezar a vivir de forma independiente. Además, también debe acreditarse que la Propiedad no tiene otra vivienda para ofrecerle a su hijo o hija en el municipio que le interesa.

Cuando existen dudas de este tipo, resulta más interesante no abandonar la vivienda hasta que no se nos hayan facilitado todos los documentos que prueben esta situación. Si la Propiedad no los facilita, contactaremos con una entidad especializada en la defensa del derecho a la vivienda.



**Ejemplo:** Si el hijo o la hija de la Propiedad quiere ocupar nuestra vivienda porque va a empezar a trabajar en Barcelona, tendrá que acreditar que tiene un contrato de trabajo en esta ciudad (o lo suficientemente cerca).

### 7.1.9 ¿QUE PUEDE CONSIDERARSE COMO CAUSA JUSTIFICADA DE NECESIDAD?

No hay un listado cerrado de causas de necesidad que podrían justificar la terminación de nuestro contrato de alquiler. Las más comunes son:

- 1 Que la Propiedad no tenga otro sitio en el que vivir.
- 2 Que la Propiedad necesite una vivienda más grande (quizá porque ha tenido hijos).
- 3 Que la Propiedad o sus hijos necesiten mudarse a nuestra ciudad por razones laborales, de estudios u otras.
- 4 Que el hijo o hija de la Propiedad se haya casado, o tenga el deseo y la capacidad de emanciparse de sus padres.

En todo caso, la notificación que nos envíe la Propiedad tendrá que identificar con claridad cuál es la causa concreta que motiva la necesidad de recuperar la vivienda.

### 7.1.10 SOSPECHO QUE LA PROPIEDAD TIENE OTRAS VIVIENDAS A SU DISPOSICIÓN QUE PODRÍA UTILIZAR SIN ECHARME A MÍ DE LA MÍA ¿CÓMO PODRÍA COMPROBARLO?

Conocer si la Propiedad tiene otras viviendas en la misma ciudad (o cerca) es relativamente sencillo, pidiendo un Certificado de Localización de la ley 12/2023. Este certificado nos ofrecerá un listado de los inmuebles que la Propiedad tiene inscritos a su nombre.

estar alquilados a otras personas, no tener cédula de habitabilidad, ser demasiado grandes o demasiado pequeños, etc. A pesar de ello, saber que la Propiedad tiene otros inmuebles en cartera es el primer paso para oponernos a la causa de necesidad alegada.

Sin embargo, toma en consideración que el hecho de que la Propiedad tenga otros inmuebles en tu misma ciudad no significa que estos sean aptos para cubrir su **necesidad permanente de vivienda**. Podrían

### 7.1.11 ¡LA PROPIEDAD NECESITARÁ LA VIVIENDA, PERO YO TAMBIÉN! ¿DE VERDAD HE DE MARCHARME EN ESE PLAZO DE 2 MESES?

Evidentemente, una cosa es lo que diga la ley y la otra la realidad. Si decidimos no marcharnos voluntariamente de la vivienda en el plazo que nos ofrece la Propiedad, esta no tendrá otro remedio que negociar con nosotras o interponer un desahucio (con todos los gastos económicos y temporales que ello conlleva).

Por tanto, lo más aconsejable en caso de que recibamos una carta que nos reclama la devolución de la vivienda por necesidad de la Propiedad, será actuar de la siguiente manera:

- 1 Acudir a una entidad especializada en el derecho a la vivienda.
- 2 Revisar minuciosamente la solicitud de la Propiedad, para asegurarnos de que se cumplen todos los requisitos exigidos por la LAU para desalojarnos.
- 3 En caso afirmativo, negociar un plazo más elevado para abandonar la vivienda y exigir el pago de una indemnización económica.
- 4 En caso negativo, negarnos en redondo a abandonar la vivienda.

### 7.1.12 ESTOY A PUNTO DE ALCANZAR EL PLAZO DE DURACIÓN MÍNIMA DE LA LAU, Y YA NO HAY MÁS PRÓRROGAS OBLIGATORIAS. ¿QUÉ PUEDE OCURRIR?

Bien porque nuestro contrato tiene una duración pactada que alcanza o supera el plazo mínimo legal, bien porque se han producido ya varias prórrogas obligatorias hasta alcanzar esa duración mínima, llegará un momento en que la Propiedad estará autorizada a expulsarnos de la vivienda por finalización del plazo, o a proponernos una **renovación del contrato** (con subida de precio).

En este caso, es muy importante recordar que la Propiedad está obligada a notificarnos su intención de expulsarnos o de renovar el contrato con una antelación mínima. Para contratos firmados en 2019, esa antelación es de 4 meses.

Si la Propiedad no realiza esa notificación respetando el plazo de preaviso pertinente, se producirá la llamada prórroga legal tácita.

### 7.1.13 ¿QUÉ ES ESO DE LA PRÓRROGA LEGAL TÁCITA?

La prórroga Legal tácita se encuentra también regulada en la LAU. Esta prórroga se activa cuando, habiendo alcanzado el contrato su duración mínima, ni la Propiedad, ni nosotras como inquilinas, hemos notificado a la otra parte con el preaviso pertinente (actualmente 4 meses para la Propiedad, 1 mes para las inquilinas) nuestra intención de terminarlo o de modificarlo.

En este caso, el contrato se prorrogará otra vez. La duración de esa prórroga dependerá de la ley aplicable al contrato. Para contratos firmados en marzo de 2019 o más tarde, será de hasta 3 años.



**Ejemplo:** Si tenemos un contrato de 5 años de duración que termina el 23 de mayo de 2024, la propiedad tendría que habernos avisado el 23 de enero de que no quería que continuáramos en la vivienda, por burofax u otro medio que acredite la recepción del mensaje. Si no avisó, o hizo el aviso después de esa fecha, el contrato se prorrogará anualmente hasta, como máximo, el 23 de mayo de 2027, salvo que prefiramos marcharnos antes.

### 7.1.14 MI CONTRATO HA ALCANZADO LA DURACIÓN LEGAL MÍNIMA Y LA PROPIEDAD ME HA COMUNICADO, DENTRO DEL PLAZO DE PREAVISO LEGAL, SU VOLUNTAD DE PRORROGARLO. ¿ES LEGAL ESTA PRÓRROGA?

Sí. Alcanzado el plazo de duración mínima, las partes pueden decidir prorrogar voluntariamente los efectos del contrato, durante tantos años como deseen. Esto se conoce como **prórroga voluntaria**.

### 7.1.15 LA PROPIEDAD ME PROPONE LA PRÓRROGA VOLUNTARIA DEL CONTRATO, PERO PRETENDE SUBIRME EL ALQUILER MENSUAL. ¿ES LEGAL QUE ME SUBA EL PRECIO?

Es una práctica común que la Propiedad y las agencias, alcanzada la **duración mínima** del contrato, nos propongan prorrogarlo (en vez de renovarlo) durante uno o más años, a cambio de una subida del alquiler mensual. Esta práctica, del todo abusiva, persigue evitar los efectos de una **renovación** del contrato, y ligarnos a un régimen de prórrogas infinito con sucesivos incrementos anuales de la renta mensual.

Es importante recordar que “prorrogar” un contrato significa simplemente extender en el tiempo la duración de sus efectos, sin que se permita modificar ninguna de sus cláusulas esenciales (entre ellas, el precio). Por tanto, cualquier cláusula incluida en un acuerdo de prórroga voluntaria que implique una subida del alquiler mensual será **abusiva**, con todo lo que ello conlleva.

### 7.1.16 ENTONCES, ¿UNA PRÓRROGA VOLUNTARIA CON SUBIDA DEL PRECIO ES ILEGAL? ¿CÓMO ME AFECTA ESTO?

Hay varias interpretaciones, ya que esta es una cuestión complicada. La más extendida es la que dice que la subida del precio es ilegal, pero la prórroga del contrato es válida. Esta interpretación puede resumirse de la siguiente manera:

- En las prórrogas voluntarias con incremento de precio, el contrato se considerará válidamente extendido por todos los años que hayamos acordado.
- No obstante, el incremento del precio será ilegal y, por tanto, tendremos derecho a reclamar todo el dinero que hayamos pagado de más a razón de esta subida improcedente.



**Ejemplo:** Mi contrato firmado en mayo de 2019 ha alcanzado en mayo de 2024 su duración mínima. En enero de 2024, la Propiedad me comunicó su voluntad de prorrogarlo hasta mayo de 2026, pero con un incremento de 100.-€ de la renta mensual. En caso de que aceptemos, el contrato quedaría prorrogado hasta 2026, pero no tendríamos que pagar los 100.-€ adicionales que nos pide la Propiedad (o podríamos reclamarlos de vuelta en caso de que lo hayamos hecho).

### 7.1.17 LA PROPIEDAD SOLO ACEPTA PRORROGAR EL CONTRATO SI ACEPTO UNA SUBIDA DEL ALQUILER. ¿QUÉ PUEDO HACER?

En este caso, y con la norma explicada en la pregunta anterior en mente, una solución aconsejable podría ser firmar la prórroga que nos ofrece la Propiedad (incluyendo el aumento del precio), asegurándonos así la permanencia en la vivienda durante unos años más. Luego, podríamos simplemente no pagar el alquiler incrementado que nos exige la Propiedad, o pagarlo con intención de reclamarlo luego.

En cualquier caso, lo más recomendable será acudir inmediatamente y antes de hacer nada a una entidad especializada en derecho a la vivienda.

### 7.1.18 MI CONTRATO HA ALCANZADO LA DURACIÓN MÍNIMA LEGAL, HA FINALIZADO YA EL PLAZO DE PRÓRROGA (LEGAL O VOLUNTARIA), PERO LA PROPIEDAD NO ME HA DICHO NADA Y ME SIGUE COBRANDO EL ALQUILER. ¿QUÉ OCURRE AHORA?

Cuando habiendo terminado el plazo de duración mínima del contrato, finaliza el plazo de duración de cualquiera de sus prórrogas (legales o voluntarias), y la Propiedad se mantiene en silencio y nos sigue cobrando el alquiler durante, al menos, 15 días desde la fecha de finalización de la última prórroga, el contrato entra en **tácita reconducción**.

### 7.1.19 ¿QUÉ ES ESO DE LA TÁCITA RECONDUCCIÓN?

Cuando un contrato entra en régimen de Tácita Reconducción, significa que este se irá renovando mes a mes, si la renta está fijada por meses, o año a año, si estaba establecida por años.



**Ejemplo 1:** Mi contrato tiene pactada una renta de 1.000.-€ al mes. Por tanto, una vez entre en tácita reconducción, mi contrato se renovará por períodos mensuales.

**Ejemplo 2:** Mi contrato tiene pactada una renta de 12.000.-€ al año, que se pagan por mensualidades anticipadas de 1.000.-€ cada una. En este caso, la renta está fijada con carácter anual y, por tanto, una vez entre en tácita reconducción mi contrato se renovará por períodos de un año.

### 7.1.20 LAS PRÓRROGAS DE MI CONTRATO HAN FINALIZADO, ESTOY EN UNA SITUACIÓN ECONÓMICA DIFÍCIL Y LA PROPIEDAD QUIERE QUE ABANDONE LA VIVIENDA, ¿HAY ALGO QUE PUEDA HACER?

Si firmamos nuestro contrato de alquiler en una fecha posterior al 25 de mayo de 2023, es posible que podamos acogernos a una prórroga extraordinaria de un año de duración. Para ello, tendremos que acreditar que nos hallamos en situación de vulnerabilidad social y económica. Para acreditar esa situación, tendremos que aportar un informe de Servicios Sociales emitido hace menos de 12 meses.

Esta prórroga sólo será de obligatoria aceptación para aquellas personas propietarias que sean consideradas **Gran Tenedor de Vivienda**, que en Cataluña se establece como aquella persona (particular o empresa) que tenga más de 5 viviendas en propiedad. Por tanto, si la Propiedad de nuestra vivienda no es Gran Tenedor, no tendrá la obligación de aceptar esta prórroga extraordinaria.

### 7.1.21 NO CUMPLO CON LOS REQUISITOS DE LA PREGUNTA ANTERIOR, ¿HAY ALGO QUE PUEDA HACER?

Una última modalidad de prórroga es la prórroga Extraordinaria que se aplica en Zonas de Mercado Residencial Tensionado (ZMRT), que permite una prórroga adicional de 3 años por plazos anuales. Para que esto se aplique es necesario que se cumplan varias condiciones:

- 1 Que la vivienda se encuentre en una ZMRT.
- 2 Que el contrato haya sido firmado después del 26 de mayo de 2023, cuando entró en vigor la ley.

3 Que no se acuerde con la Propiedad la firma de un nuevo contrato con una renta limitada.

4 Que no haya un acuerdo firmado con la Propiedad que establezca la renuncia a este derecho, o bien le dé un contenido distinto.

En consecuencia, debemos estar atentas a que en nuestro contrato no se haya incluido algún tipo de renuncia a esta prórroga y, si se ha hecho, contactaremos con una entidad especializada en derecho a la vivienda.



## 7.2. RENOVACIÓN DEL CONTRATO

### 7.2.1 SE ACERCA LA FECHA DE FINALIZACIÓN DE MI ACTUAL CONTRATO DE ALQUILER Y HE RECIBIDO UNA CARTA DE LA PROPIEDAD PROPONIENDO LA RENOVACIÓN ¿QUE SIGNIFICA ESTO?

Cuando un contrato de alquiler llega a su fin, este puede prorrogarse o, simplemente, extinguirse. En el caso de que el contrato se extinga, y ambas partes tengan interés en mantener la relación de alquiler, entonces

tendremos que proceder a la renovación del contrato extinguido. Un contrato renovado es un contrato totalmente nuevo y, por tanto, sus acuerdos y pactos pueden ser renegociados por completo.

### 7.2.2 ENTONCES ¿PRORROGAR UN CONTRATO NO ES LO MISMO QUE RENOVARLO?

No, son dos cosas completamente distintas. Una prórroga consiste simplemente en extender en el tiempo los efectos de un contrato anterior, manteniendo intactas el resto de sus condiciones esenciales (incluida la renta), mientras que una renovación implica la firma de un nuevo contrato, aunque se haga en la misma vivienda y con las mismas partes implicadas.

A diferencia de la prórroga, en la renovación es posible poner un precio completamente nuevo y podría cambiar la ley aplicable al contrato (en caso de que se hubiera aprobado alguna modificación de la LAU entre el contrato anterior y el renovado).

### 7.2.3 LA PROPIEDAD ME HA ENVIADO UNA PROPUESTA DE RENOVACIÓN DEL CONTRATO ¿CÓMO DEBO ACTUAR ANTE ESTA SITUACIÓN?

Cuando recibamos la comunicación por parte de la Propiedad en la que se nos comunique la finalización del contrato y se nos proponga su renovación, lo primero que haremos será comprobar si realmente es necesario renovar el contrato. En otras palabras, revisaremos si la Propiedad puede pedir la finalización del contrato o si, por el contrario, nos encontramos dentro del plazo de duración mínima o de alguna de las prórrogas contractuales

En caso de que sea procedente la renovación entraremos en una nueva fase de negociación del contrato,

donde serán del todo aplicables todas las normas y consejos incluidos en el apartado de negociación de contrato de esta guía. La principal diferencia es que nuestra posición negociadora será mucho más fuerte que antes, puesto que, a diferencia de cuando buscamos piso, cuando renovamos contrato ya nos encontramos en posesión de la vivienda que queremos alquilar.

En todo caso, es muy aconsejable buscar asesoramiento en alguna entidad especializada en derecho a la vivienda.

### 7.2.4 ME INTERESA RENOVAR MI CONTRATO DE ALQUILER Y SEGUIR RESIDIENDO EN MI PISO, PERO LA PROPIEDAD ME EXIGE UNA SUBIDA DEL ALQUILER TOTALMENTE INASUMIBLE, ¿QUÉ PUEDO HACER?

Lo primero será comprobar si nos encontramos en una Zonas de Mercado Residencial Tensionado, como Barcelona en 2024, lo que impide que se pueda subir la renta con respecto al anterior contrato o, en caso de grandes tenedores, con respecto al Índice de alquiler de vivienda.

Si no estamos en una ZMRT, podemos negociar con la propiedad que no suba el alquiler, o que la subida sea aceptable. En nuestro favor tenemos que el proceso de desahucio es lento y costoso, y que la propiedad

suele preferir mantener a una persona cumplidora que arriesgarse a buscar una nueva que les pueda generar problemas.

En todo caso, es muy aconsejable buscar asesoramiento legal que nos ayude a valorar nuestras posibilidades, y encarar el proceso de negociación con tranquilidad y sin prisas. Nadie nos echará inmediatamente si el contrato se extingue y no hemos alcanzado un acuerdo de renovación.

### 7.2.5 LA AGENCIA ME QUIERE COBRAR LOS GASTOS DE FORMALIZACIÓN DEL NUEVO CONTRATO. ¿PUEDE HACERLO?

No, al igual que ocurre con los **honorarios de la agencia inmobiliaria**, este importe debe ser pagado por el propietario, pues así lo exige la LAU.

### 7.2.6 ANTES DE RENOVAR EL CONTRATO, LA PROPIEDAD ME PIDE QUE INCREMENTE LA CANTIDAD QUE DEJÉ EN CONCEPTO DE FIANZA AL INICIO DEL ANTERIOR CONTRATO. ¿TENGO QUE HACERLO?

Si, la fianza se corresponde de forma obligatoria con una mensualidad de la renta y, por tanto, debe actualizarse cuando el importe de la renta es modificado. Así, si teníamos depositada una fianza de 1.000 € y la

nueva renta mensual son 1.200 €, deberemos aportar esos 200 € de diferencia para que la Propiedad pueda actualizar la fianza.



## 7.3 SALIDA VOLUNTARIA Y RECLAMACIÓN DE LA FIANZA: ¿CÓMO ACTUAR?

### 7.3.1 MI CONTRATO HA TERMINADO, LA PROPIEDAD ME AVISÓ CON ANTELACIÓN Y QUIERO DEJAR LA VIVIENDA, ¿CÓMO PUEDO ASEGURARME DE QUE ME DEVUELVAN LA FIANZA?

Es habitual que la Propiedad intente quedarse con la fianza y las garantías adicionales que depositamos al inicio del contrato. Aunque no hay una fórmula mágica para evitarlo, podemos seguir los siguientes pasos para aumentar nuestras posibilidades de conseguirlo:

**1 Antes de entrar a la vivienda:** Incluir en el contrato un inventario y un reportaje fotográfico del piso que acrediten el estado de la vivienda a fecha de inicio del contrato.

**2 Durante la vida del contrato:** Notificar por escrito y mediante fotografías todos los problemas y desperfectos que encontremos en el piso desde el día de nuestra entrada, especialmente durante los primeros 15 días.

**3 A la salida del piso:** realizar visita conjunta a la vivienda, preparar un nuevo reportaje fotográfico, y firmar un documento de entrega de llaves completo.

En estos casos siempre conviene buscar asesoramiento en una entidad especializada en derecho a la vivienda.

### 7.3.2 ¿QUÉ ES ESO DEL DOCUMENTO DE ENTREGA DE LLAVES?

El documento de entrega de llaves es un acuerdo escrito que la Propiedad y la Inquilina suelen firmar a la finalización de un contrato de alquiler, justo el día en que abandonamos el piso y devolvemos las llaves a la Propiedad. Este documento sirve, fundamentalmente, para tres cosas:

**1** Demostrar que hemos abandonado la vivienda y devuelto la posesión del piso a la Propiedad en una fecha concreta.

**2** Demostrar el estado general de la vivienda a fecha de finalización del contrato, e indicar si existen desperfectos o problemas que deben solucionarse.

**3** Acreditar el estado de los contadores de suministros (agua, luz, gas) a la fecha de devolución de la vivienda.

Es habitual y muy aconsejable que este documento incluya un reportaje fotográfico completo y firmado por ambas partes, que refleje correctamente el estado del piso y de cuenta de los desperfectos hallados en la vivienda.

### 7.3.3 ¿QUÉ OCURRE SI LA PROPIEDAD QUIERE INCLUIR EN EL DOCUMENTO DE ENTREGA DE LLAVES DESPERFECTOS QUE YA ESTABAN EN LA VIVIENDA CUANDO YO ENTRÉ A VIVIR EN ELLA?

El documento de entrega de llaves deja constancia del estado del piso a su devolución a la Propiedad. El hecho de que aparezcan en él desperfectos que no sean de nuestra responsabilidad, bien porque respondan a un desgaste por uso ordinario, bien porque ya se hallaran en la vivienda cuando entramos a vivir en ella, no significa que hayamos de responsabilizarnos de los mismos (o que la Propiedad quede automáticamente autorizada a descontar su reparación de la fianza). Para intentar que la Propiedad no se aproveche de esos desperfectos para reducir nuestra fianza, nos aseguraremos de lo siguiente:

**1** De que el acuerdo de entrega de llaves no nos atribuya expresamente la responsabilidad de reparar ninguno de los desperfectos que no sean de nuestra responsabilidad.

**2** De que en el reportaje fotográfico de entrada al piso o en cualquiera de las comunicaciones que enviamos durante la vida del contrato a la Propiedad ya se dejó constancia de la existencia de dichos desperfectos.

Si es necesario, exigiremos a la Propiedad un documento de entrega de llaves firmado que se limite a dejar constancia de que han recibido las llaves de la vivienda en la fecha indicada, y dejaremos el resto de cuestiones controvertidas fuera del documento.

### 7.3.4 ¿LA PROPIEDAD NO QUIERE FIRMAR UN DOCUMENTO DE ENTREGA DE LLAVES! ¿QUÉ PUEDO HACER?

No es raro que algunas agencias se nieguen a firmar un documento de entrega de llaves. Es una práctica del todo irregular, que nos deja en una situación de vulnerabilidad muy peligrosa, puesto que lo tendremos más complicado para demostrar que hemos entregado el piso en una fecha concreta, así como el estado del mismo.

En estos casos, es importante realizar los siguientes pasos:

- 1 Mantener todas las conversaciones por escrito con la Propiedad y la agencia, especialmente aquellas en que se discuta y se acuerde una fecha para la devolución del piso.

- 2 Grabar en video y tomar fotografías de todo el acto de entrega de llaves, dejando así constancia de que se ha hecho la pertinente visita y la devolución del piso.

- 3 Grabar en video y tomar fotografías de todo el piso durante la salida, para documentar correctamente su estado.

- 4 Tras la entrega de llaves, pedir a la agencia o la Propiedad confirmación por escrito (email, Whatsapp) de que han recibido el piso a su satisfacción en una fecha concreta.

- 5 Buscar asesoramiento en una entidad especializada en el derecho a la vivienda.

### 7.3.5 ¿PERO EXACTAMENTE QUÉ GASTOS PUEDEN DESCONTARME DE LA FIANZA?

La fianza y la garantía adicional sirven para cubrir todos los daños y perjuicios que, como inquilinas, hubiésemos generado a la Propiedad como consecuencia de un incumplimiento de nuestro contrato de alquiler. A grandes rasgos, la Propiedad suele utilizar la fianza para cubrir los siguientes gastos:

- 1 Alquileres pendientes de pago tras la finalización del contrato.

- 2 Gastos asimilados (IBI, comunidad, limpieza) pendientes de pago tras la finalización del contrato.

- 3 Suministros (agua, luz, gas) pendientes de pago tras la finalización del contrato.

- 4 Reparación de desperfectos cuyo arreglo fuese responsabilidad de la inquilina (daños por mal uso o pequeñas reparaciones por uso ordinario).

En la práctica, por desgracia, la Propiedad suele utilizar la fianza indebidamente para realizar en la vivienda reformas o reparaciones que recaen bajo el **deber de conservación** de la Propiedad, o incluso para realizar obras de mejora del todo innecesarias.

### 7.3.6 ¿TENGO OBLIGACIÓN DE DEVOLVER LA CASA RECIÉN PINTADA?

No, es un deber de conservación de la Propiedad, a no ser que se hubiera incluido en el contrato una frase como "se entrega la casa recién pintada, y así deberá devolverla el inquilino". Eso sí, si el deterioro de la

pintura es superior al esperable debido a un mal uso por nuestra parte (como pegar balonazos a la pared), sí que se nos podría exigir el repintado de la vivienda, aunque no apareciera en el contrato.

### 7.3.7 ¿TENGO LA OBLIGACIÓN DE DEVOLVER LA VIVIENDA COMPLETAMENTE LIMPIA?

No, es un deber de conservación de la Propiedad, a no ser que se hubiera incluido en el contrato una frase como "se entrega la casa recién limpiada, y así deberá devolverla el inquilino". Eso sí, si el nivel de suciedad es excesivo (hay excrementos en el suelo, por ejemplo), se podría considerar que hemos hecho un mal

uso de la vivienda, y nos podrían reclamar el pago de una limpieza profesional o repercutir este gasto descontándolo de la fianza.

### 7.3.8 ¿CUÁNTOS DÍAS TIENE LA PROPIEDAD PARA DEVOLVERME LA FIANZA?

De acuerdo con la LAU, la Propiedad tiene exactamente 1 mes desde la entrega de llaves para devolvernos la fianza o, en caso de no hacerlo, para emitir una liquidación de las cantidades que retiene, que habrá de incluir una relación de los conceptos que justifican esa retención y copia de todas las facturas que demuestran la realidad del gasto.



**Ejemplo:** A fecha de inicio de mi contrato deposité una fianza de 1.000.-€. El pasado 1 de marzo de 2024 abandoné la vivienda y entregué las llaves a la Propiedad. Por tanto, antes del próximo 1 de abril de 2024 debería de haber recibido un ingreso de 1.000.-€ por parte de la Propiedad. En caso de que la Propiedad se haya gastado 500.-€ para pintar la vivienda (asumiendo que dejé las paredes muy sucias), entonces la Propiedad, junto con el ingreso de los restantes 500.-€, tendrá que enviarme una carta explicando la razón por la que retiene el 50% de la fianza, e incluyendo la factura del pintor que se encargó de pintar las paredes.

### 7.3.9 HE REALIZADO TODOS LOS PASOS ANTERIORES, HE PAGADO TODOS LOS ALQUILERES DE FORMA PUNTUAL, HE ENTREGADO LA VIVIENDA EN MUY BUENAS CONDICIONES, PERO AUN ASÍ LA PROPIEDAD NO ME DEVUELVE LA FIANZA. ¿QUÉ PUEDO HACER?

Si transcurridos 30 días desde la entrega de llaves la Propiedad no nos ha devuelto la fianza, y no estamos de acuerdo con las razones en que se justifica esa retención (o simplemente no las conocemos), tendremos que reclamar la fianza a la Propiedad. Seguiremos los siguientes pasos:

- 1 Empezaremos por enviar comunicaciones por escrito por medios informales (Whatsapp, email).
- 2 Si no hay respuesta, enviaremos un burofax a la Propiedad con certificación de contenido y acuse de recibo, reclamando formalmente la fianza y ofreciendo un plazo de entre 5 y 15 días para proceder a su ingreso.

3 Si no hay respuesta, no nos quedará otro remedio que acudir a los Juzgados.

En cualquier caso, aconsejamos acudir a una entidad especializada en el derecho a la vivienda antes del paso 2.

Si transcurridos 30 días desde la entrega de llaves la Propiedad no nos ha devuelto la fianza devengará interés legal, y no estamos de acuerdo con las razones en que se justifica esa retención (o simplemente no las conocemos), tendremos que reclamar la fianza a la Propiedad

### 7.3.10 ¿CÓMO FUNCIONA ESO DEL PROCEDIMIENTO JUDICIAL? ¿ES ACONSEJABLE?

Acudir a un procedimiento judicial no es otra cosa que demandar judicialmente a la Propiedad por la retención indebida de la fianza. Los procedimientos judiciales son largos, caros, y además el éxito no está jamás asegurado. Por tanto, ir a juicio debería ser nuestra última opción y, en caso de vernos obligadas a ello, lo haremos siempre acompañadas de profesional de la abogacía (aunque para cantidades inferiores a 2.000 € nos podemos representar a nosotras mismas, esto no es jamás recomendable).

El éxito de nuestra reclamación judicial dependerá del tipo de desperfectos que la Propiedad consiga demostrar, de si teníamos alquileres pendientes de pago, y de si la Propiedad es capaz de aportar facturas que acrediten la reparación de los desperfectos alegados. Si no se da ninguna de esas circunstancias, tendremos mayores probabilidades de éxito (aunque jamás del 100%).

### 7.3.11 ¿LA PROPIEDAD ME DEVUELVE UNA PARTE DE LA FIANZA, PERO ME PARECE DEL TODO INJUSTO QUE ME RETENGA EL RESTO! ¿DEBO ACEPTAR LA PROPUESTA AUNQUE SEA INJUSTA?

La cruda realidad es que la normativa de alquileres parece estar diseñada para favorecer que los **arrendadores** acaben por embolsarse una buena parte de nuestras fianzas, incluso cuando no tienen motivo alguno para hacerlo. Cuando abandonamos el piso, la Propiedad tiene pocos incentivos para retornarnos el dinero voluntariamente, porque sabe que nuestra única opción es llevarla a juicio lo que, como decíamos, es un proceso costoso y pesado que pocas inquilinas están dispuestas a soportar. Por ello, cuando se negocia la devolución de una fianza, debemos ser conscientes de que lo hacemos desde una posición de debilidad.

Por lo tanto, es aconsejable mentalizarnos desde el principio de que es muy probable que no recuperemos la totalidad de la fianza, a pesar de que nos hayamos comportado como inquilinas modélicas. Hemos de estar dispuestas a negociar para alcanzar el mejor acuerdo posible y, en su caso, renunciar a parte de nuestro dinero, a cambio de ahorrarnos un juicio de resultado incierto y que podría costarnos más dinero que el importe de la propia fianza.

### 7.3.12 ¿Y NO PUEDO DEJAR DE PAGAR LOS ÚLTIMOS MESES DE ALQUILER PARA RECUPERAR POR ANTICIPADO LA FIANZA?

Esta es, quizá, la mejor forma de asegurarnos la recuperación del 100% de nuestra fianza. Técnicamente, no es legal aprovecharse de la fianza para compensar la renta mensual. No obstante, si anticipamos que la Propiedad no va a devolvernos la fianza (lo más probable), y tenemos claro que vamos a abandonar el piso en algún momento de los próximos meses, podemos realizar un impago calculado del alquiler para invertir las tornas de la futura negociación.

Hemos de ser conscientes de que, haciendo esto, no impedimos que la Propiedad nos reclame igualmente desperfectos injustos o inexistentes, y puede que incluso nos lleve a juicio. La principal diferencia es que el balón queda en el tejado de la Propiedad en vez de en el nuestro, y que nosotras podremos enfrentar todo el proceso con el dinero de la fianza en nuestro bolsillo.



**Ejemplo:** Pago un alquiler de 1.000 € al mes, y en su día deposité una fianza de 2.000 €. Como se que el 30 de septiembre de 2024 me voy a marchar de la vivienda, dejo de pagar el alquiler de agosto y septiembre de 2024, recuperando así la fianza de antemano.



## 7.4 IMPAGO DEL ALQUILER

### 7.4.1 ¿CUÁNTOS MESES DE ALQUILER PUEDO DEJAR DE PAGAR ANTES DE QUE ME DESAHUCIEN?

Como Inquilinas, es muy importante que recordemos que el más mínimo impago, por pequeño que sea, constituye un incumplimiento de contrato suficiente para justificar la finalización del alquiler y nuestro

desahucio. Es decir, que basta con que dejemos de pagar un solo mes para que la Propiedad tenga un motivo para desahuciarlos (si bien la mayoría de **arrendadores** optan por esperar un poco).

### 7.4.2 NORMALMENTE VOY MUY JUSTA DE DINERO, ASÍ QUE SUELO PAGAR EL ALQUILER CON 15 O 20 DÍAS DE RETRASO. ¿ESTO PUEDE SUPONER UN PROBLEMA?

Sin duda. El retraso recurrente en el pago del alquiler puede ser considerado como un incumplimiento de contrato y una causa para nuestro desahucio equiparable al impago de la renta.

Evidentemente, si la Propiedad nunca nos ha dicho nada al respecto, o incluso nos ha dado permiso en el

pasado para retrasarnos un poco, podemos estar un poco más tranquilas. Pero en caso de que la Propiedad nos haya manifestado en el pasado su disgusto por cobrar tarde el alquiler, deberemos esforzarnos mucho para empezar a pagar puntualmente.

### 7.4.3 HE PAGADO TODOS LOS MESES DE RENTA, PERO AHORA ME QUIEREN DESAHUCIAR PORQUE NO HE PAGADO EL IBI NI LA TASA DE BASURAS, CONCEPTOS QUE EN EL CONTRATO SE DECÍA QUE SERÍAN A CARGO DE LA INQUILINA.

El IBI, la tasa de residuos, los gastos de comunidad o la limpieza de la escalera (entre otros), son cantidades asimiladas a la renta. Esto significa que su impago (en caso de que el contrato de alquiler diga que van

a cargo nuestro) es equivalente al impago del alquiler mensual. Por lo tanto, si dejamos de pagar alguno de estos conceptos, podrían desahuciarlos.

### 7.4.4 ¿Y SI LO QUE NO HE PAGADO HAN SIDO LOS SUMINISTROS DE ELECTRICIDAD, AGUA O GAS?

Si el contrato de suministro está a nuestro nombre, el impago de alguna factura constituirá una deuda privada entre nosotras y la compañía de suministro que toque (Endesa, Agbar, Iberdrola, etc), que en nada afectaría a la Propiedad. Por tanto, en ningún caso podrían desahuciarlos por esta razón (aunque si podrían cortarnos el agua, la luz o el gas, claro está).

En caso de que la titularidad esté a nombre de la Propiedad, y de que nosotros simplemente ingresemos la cantidad correspondiente en su cuenta, el impago del suministro sí que podría constituir un incumplimiento del contrato de alquiler y la Propiedad podría intentar desahuciarlos.

### 7.4.5 LA PROPIEDAD REALIZÓ UNA ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA CONFORME AL IPC CON LA CUAL YO NO ESTABA DE ACUERDO, ASÍ QUE SEGUÍ PAGANDO LA MISMA CANTIDAD QUE PAGABA ANTERIORMENTE ¿PODRÍA SER UNA CAUSA PARA EL DESAHUCIO?

Lo más correcto en un caso como ese hubiera sido oponernos formalmente (email o burofax) a la actualización de la renta, explicando los motivos de nuestra oposición.

Sin embargo, aunque no hubiésemos manifestado esa oposición expresa en su día, si la actualización del IPC

era efectivamente ilegal o improcedente, podremos contestar la demanda alegando ese hecho y tener posibilidades de evitar el desahucio. Si, por el contrario, la actualización era correcta, habremos incurrido en un impago y podríamos ser desahuciadas.

### 7.4.6 LA PROPIEDAD NO ME ESTÁ COBRANDO EL ALQUILER, AUNQUE YO QUIERO Y PUEDO PAGARLO. ¿DEBERÍA HACER ALGO AL RESPECTO?

Ante todo, debemos ser conscientes de que la inacción de la Propiedad en cobrarnos el alquiler no nos libera a nosotras de la obligación de pagarlo puntualmente. Es decir, que aunque la Propiedad no haga nada por cobrarnos la renta, nuestra responsabilidad es intentar pagarla por todos los medios posibles. De lo contrario, acumulados algunos meses de alquiler impagados, la Propiedad podría interponer una demanda de desahucio alegando el incumplimiento de contrato. No pocos arrendadores hacen uso de esta

trata para facilitar o posibilitar el desahucio de una inquilina que les resulta molesta.

Si nos encontramos en esta situación (la Propiedad no pasa el alquiler al cobro o nos devuelve las transferencias), debemos ponernos en contacto por correo electrónico con la Propiedad para averiguar si se trata de un error o un malentendido. Si no recibimos respuesta satisfactoria, tendremos que intentar pagar por otros medios.

### 7.4.7 ¿DE QUÉ MANERA PUEDO PAGAR EL ALQUILER CUANDO LA PROPIEDAD SE NIEGA A COBRARLO VOLUNTARIAMENTE?

En caso de que la Propiedad se niegue a cobrarnos el alquiler voluntariamente, actuaremos de la siguiente manera:

- 1 **Realizaremos un giro postal con el importe de la mensualidad impagada:** acudiremos a Correos con el importe de los alquileres atrasados, y realizaremos un giro postal al domicilio de notificaciones (el que se indique en el contrato) de la Propiedad.
- 2 En caso de que la Propiedad no reciba el giro postal y no retire el dinero de la oficina de Correos, **no nos quedará otra que interponer un proceso de consignación de rentas.**

3 Si nos vemos obligadas a iniciar un proceso de consignación de rentas, lo más aconsejable será acudir a una entidad especializada en derecho a la vivienda. Si quieres intentar hacerlo por tu cuenta, recomendamos leer antes este artículo del Sindicat de Llogateres "Qué hacer si no nos cobran el alquiler".



## 7.5 DESAHUCIO FORZOSO

### 7.5.1 LLEVO VARIOS MESES SIN PODER PAGAR EL ALQUILER. ¿QUÉ VA A OCURRIR?

El impago del alquiler es, como decíamos, una causa de incumplimiento de contrato y un motivo para solicitar nuestro desahucio. No obstante, lo más normal es que, antes de presentar una demanda de desahucio, la Propiedad intente ponerse en contacto con nosotras para averiguar las razones de nuestro impago y, quizá, para llegar a un acuerdo que nos facilite las cosas.

En última instancia, y antes de poner la demanda, es muy probable que la Propiedad nos envíe un burofax reclamándonos el importe de las mensualidades im-

pagadas y ofreciéndonos un plazo de varios días para extinguir nuestra deuda. Solo después de transcurrido ese plazo sin noticias por nuestra parte, la Propiedad interpondrá una demanda de desahucio.

Es del todo aconsejable que contactemos con una entidad especializada en derecho a la vivienda tan pronto como empezemos a tener problemas para pagar puntualmente el alquiler y, en todo caso, tan pronto como recibamos el burofax de la Propiedad.

### 7.5.2 ¿CUÁNTO PUEDE TARDAR EN LLEGARME LA DEMANDA DE DESAHUCIO?

Entre que la Propiedad interpone la demanda de desahucio en el Juzgado correspondiente y esta nos llega a casa pueden pasar varios días. Decir exactamente cuantos es imposible, puesto que dependerá del Juzgado que esté tramitando el expediente, de

lo eficientes que sean sus funcionarias y del trabajo acumulado que tengan encima de la mesa. En todo caso, es razonable asumir que, por lo menos, la demanda tardará entre 15 y 30 días laborables en llegar a nuestras manos.

### 7.5.3 ¿DÓNDE RECIBIRÉ LA DEMANDA?

La demanda será enviada por el Juzgado al domicilio que la Propiedad haya indicado en el escrito de demanda. Lo correcto es que ese domicilio sea el de la vivienda que estamos alquilando (y que la Propiedad quiere recuperar), pero también sería correcto que nos la envíen a la dirección de notificaciones que hubiésemos indicado en el contrato de alquiler, en caso de que hubiésemos indicado una distinta a la de la vivienda alquilada.

En todo caso, una vez admitida a trámite la demanda, el Juzgado enviará a un trabajador o trabajadora del Juzgado al domicilio indicado para entregarnos en mano una copia de la demanda y de todos los documentos adjuntos a la misma.

### 7.5.4 ¿QUÉ OCURRE SI NO ME ENCUENTRO EN CASA CUANDO EL PERSONAL DEL JUZGADO INTENTA NOTIFICARME LA DEMANDA?

En caso de que el personal del Juzgado no pueda notificarnos personalmente la demanda porque no estamos en casa en ese momento, pueden ocurrir dos cosas:

**1** Que el funcionario o funcionaria entregue la demanda a cualquier persona mayor de 14 años que conviva con nosotras (p.e. nuestra compañera de piso) o al conserje del edificio. La demanda así entregada se considera correctamente notificada.

**2** Que nos dejen un aviso en el buzón, informándonos de que se encuentra en el Juzgado correspondiente una notificación a nuestro nombre, e indicándonos un plazo para recogerla.

Por ello, si nos encontramos en situación de impago y tememos que nos llegue una demanda de desahucio, inspeccionaremos diariamente el buzón y preguntaremos regularmente al conserje de la finca y las personas que convivan con nosotras si han recibido alguna comunicación dirigida a nosotras.

### 7.5.5 ¿QUÉ OCURRE SI NO VOY A RECOGER LA DEMANDA AL JUZGADO TRAS RECIBIR EL AVISO EN EL BUZÓN?

En ese caso, se procederá a la publicación del decreto de admisión a trámite de la demanda en el BOE (Boletín Oficial del Estado). A esto se le conoce como notificación edictal. Hecha la publicación, la demanda se considerará correctamente notificada, y empezarán a correr los tiempos del procedimiento sin nuestro conocimiento.

Si queremos ganar el máximo tiempo posible antes de que nos notifiquen la demanda, esperarnos a la publicación edictal puede ser una opción, pero en ese caso tenemos que consultar diariamente el BOE para comprobar si se ha realizado la notificación ¡No te aconsejamos hacerlo!

### 7.5.6 ¿ES RECOMENDABLE NO ABRIR LA PUERTA AL FUNCIONARIO DEL JUZGADO QUE QUIERE NOTIFICARME LA DEMANDA DE DESAHUCIO?

En caso de que no abramos la puerta al funcionario del Juzgado, este simplemente nos dejará un aviso conforme la demanda queda a nuestra disposición en el Juzgado correspondiente. Si no la recogemos en plazo, esta se considerará correctamente notificada.

Por tanto, en ningún caso es aconsejable negarnos activamente a recibir copia de una demanda de desahucio. Al final, las últimas perjudicadas seremos nosotras, puesto que los tiempos para oponernos a esa demanda, enervar el desahucio o solicitar la

Asistencia Jurídica Gratuita empezarán a correr sin nuestro conocimiento.

En el peor de los escenarios, es posible que un día se nos presente la policía en casa para desahuciarlos sin que hayamos tenido tiempo de prepararnos, sin que los movimientos vecinales y las organizaciones sindicales de vivienda hayan tenido ocasión de defendernos, y sin que el Ayuntamiento y los Servicios Sociales hayan podido ofrecernos una alternativa residencial provisional.

### 7.5.7 ¡HE RECIBIDO LO QUE PARECE SER UNA DEMANDA DE DESAHUCIO! HAY CIENTOS DE PÁGINAS, Y NO ME ACLARO CON NADA. ¿QUÉ CONTIENE EXACTAMENTE TODO ESTE MONTÓN DE PAPELES?

Cuando el Juzgado nos notifique la demanda de desahucio (bien sea en casa o en el propio Juzgado), nos entregará, normalmente, un tocho de entre 50 y 100 páginas que pesa y asusta a partes iguales. De normal, este tomo de papeles contendrá la siguiente documentación:

**1 El Decreto de admisión y la Cédula de emplazamiento:** Un documento de 5 o 6 páginas emitido por el Juzgado, en el que se deja constancia de que alguien ha presentado una demanda contra nosotros y se nos ofrece un plazo de varios días para reaccionar.

**2 El escrito de demanda:** Un escrito de entre 5 y 20 páginas, preparado y firmado por el/la abogado/a de la Propiedad y su procurador/a, en el que la Propiedad explica las razones por las cuales quiere expulsarnos de nuestra vivienda y, en su caso, el dinero que nos reclama.

**3 Documentación probatoria anexa:** La mayor parte de la documentación estará compuesta por todas las pruebas que el/la abogado/a de la Propiedad ha incluido en la demanda para intentar demostrar que lo que dice en su escrito es cierto.

El documento que más nos importa en este momento es la Cédula de Emplazamiento.

### 7.5.8 ¿QUE DICE LA CÉDULA DE EMPLAZAMIENTO?

La Cédula de Emplazamiento es un documento emitido por el Juzgado donde se deja constancia de que la Propiedad (la parte demandante/actora) ha interpuesto una demanda contra nosotras (la parte demandada). La Cédula nos ofrecerá diversas formas de reaccionar, que pueden resumirse así:

- 1 Abandonar la vivienda voluntariamente y retornar las llaves a la Propiedad.
- 2 Enervar el desahucio pagando lo que se nos reclama.

3 Oponernos/contestar a la demanda, alegando las razones que consideramos convenientes para evitar nuestro desahucio.

4 Solicitar la **asistencia jurídica gratuita**.

Tendremos **10 días hábiles** para realizar cualquiera de esas acciones. No obstante, es extremadamente recomendable realizar la 4ª (solicitar asistencia jurídica gratuita) dentro de los primeros **3 días hábiles** desde que recibamos la demanda.

### 7.5.9 ¿QUÉ ES ESO DE LA ENERVACIÓN DEL DESAHUCIO?

Enervar significa impedir el desahucio pagando el dinero que se le debe a la Propiedad. La enervación (el pago de lo debido) puede realizarse en cualquier momento antes de que la Propiedad interponga la demanda y hasta 10 días hábiles después de que el Juzgado nos la haya notificado. En caso de que enervemos el desahucio, el Juzgado archivará el procedimiento sin más trámites y podremos continuar residiendo en nuestra vivienda.

¡Cuidado! Para que tengamos opción de enervar el desahucio tienen que cumplirse los siguientes dos requisitos:

- 1 Que sea la primera vez que recibimos una demanda de desahucio por impago de la Propiedad. Si volvemos a impagar en el futuro, no podremos volver a enervar la acción.
- 2 Que la Propiedad no nos haya enviado, antes de interponer la demanda, un requerimiento de pago ofreciéndonos 30 días para pagar lo debido.

### 7.5.10 ¿QUÉ REQUISITOS DEBE CUMPLIR EL REQUERIMIENTO DE PAGO DE LA PROPIEDAD PARA QUE ESTE ME IMPIDA ENERVAR EL DESAHUCIO POSTERIORMENTE?

Para que el requerimiento de pago extrajudicial de la Propiedad nos impida efectivamente enervar el desahucio, debe cumplir una serie de requisitos:

- 1 Debe realizarse por burofax.
- 2 Debe ofrecernos 30 días o más para pagar lo debido.
- 3 Debe indicarnos expresamente que este requerimiento nos impedirá enervar la acción de desahucio en el futuro.



**Ejemplo 1:** Debo 3 meses de alquiler. La Propiedad me envía un burofax dándome 15 días para pagar. Al no hacerlo, me interpone una demanda de desahucio. El Juzgado deberá entonces ofrecerme la opción de enervar el desahucio.

**Ejemplo 2:** Debo 3 meses de alquiler. La Propiedad me envía un burofax dándome 30 días para pagar, indicando que si no lo hago no podré enervar el desahucio. En este caso, si la Propiedad me interpone una demanda el Juzgado no debería de ofrecernos opción de enervar el desahucio.

### 7.5.11 ¿QUÉ ES ESO DE LA ASISTENCIA JURÍDICA GRATUITA? ¿POR QUÉ ES ACONSEJABLE SOLICITARLA DURANTE LOS PRIMEROS 3 DÍAS?

La asistencia jurídica gratuita es un derecho que se concede a todos y todas las ciudadanas de bajo nivel adquisitivo, que permite al beneficiario actuar ante los tribunales de justicia de forma gratuita o a coste reducido. Obtener la asistencia jurídica gratuita nos permitirá, en definitiva, defendernos ante los tribunales sin necesidad de pagar de nuestro bolsillo a una abogada y a un procurador, y sin tener que hacer frente a las **costas judiciales** en caso de que perdamos.

Es muy aconsejable solicitar la asistencia jurídica gratuita ante el colegio de abogados correspondiente dentro del plazo de **3 días hábiles** desde que recibimos la notificación de la demanda de desahucio. Si lo hacemos dentro de ese plazo, los tiempos del procedimiento quedarán suspendidos automáticamente, y ganaremos un tiempo muy valioso. En cambio, si lo hacemos pasados esos 3 días, dicha suspensión no operará, y nuestro abogado o abogada dispondrá de mucho menos tiempo para preparar nuestra defensa una vez le sea asignado nuestro caso.

### 7.5.12 ¿CÓMO HE DE ACTUAR UNA VEZ ME HA SIDO NOTIFICADA LA DEMANDA DE DESAHUCIO?

Al recibir copia de la demanda de desahucio, realizaremos los siguientes pasos esenciales:

- 1 Apuntaremos al margen de la primera hoja del tomo la fecha exacta en que la hemos recibido.
- 2 Escanearemos de forma ordenada y en buena calidad todas las hojas (por delante y por detrás) de la demanda. Es muy importante no dejarnos ninguna. Tener la demanda escaneada nos permitirá compartirla fácilmente con todas las personas, entidades e instituciones que nos ayudarán a lo largo del proceso.
- 3 Contacto con nuestra abogada o abogado de confianza.
- 4 Contacto con **Oficina de l'Habitatge** del distrito en el que vivamos: aquí podremos solicitar la asistencia jurídica gratuita.
- 5 Contacto con Servicios Sociales.
- 6 Contacto con nuestra entidad de confianza.
- 7 Contacto con movimientos vecinales y organizaciones sindicales de vivienda.

### 7.5.13 ¿CUÁNTO TIEMPO PUEDE TARDAR UN PROCEDIMIENTO DE DESAHUCIO?

No existe un tiempo determinado para los procedimientos de desahucio, sino que estos se pueden alargar en mayor o menor medida dependiendo de una amplia variedad de factores. Algunos factores son completamente externos y quedarán fuera de nuestro margen de actuación (por ejemplo, el nivel de saturación que tenga el Juzgado, o que la otra parte haya cometido errores en el procedimiento), pero existen otros que sí podemos controlar para alargar el procedimiento de desahucio:

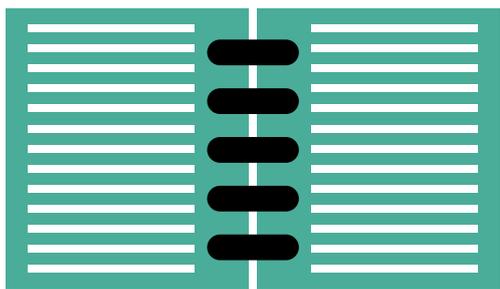
- 1 **Nosotras:** Debemos ser disciplinadas a lo largo del procedimiento, contactando rápidamente con una abogada o una entidad especializada en el derecho a la vivienda, prestando atención a las fechas, consiguiendo los informes que nos pide la abogada en el plazo que nos diga, y aportando toda la documentación del caso bien escaneada y ordenada.
- 2 **Nuestra abogada:** Una abogada con experiencia en procedimientos logrará "arañar" el máximo de días en cada trámite judicial, incluso en aquellos casos en que sabemos que la sentencia será desfavorable.
- 3 **Entidades y movimientos de derecho a la vivienda:** Participar en las asambleas y reuniones de estos grupos nos permitirá darnos cuenta de que no estamos solas. Además, si el desahucio llegara a hacerse efectivo, podrían ayudarnos a impedirlo físicamente, y así lograr que la Propiedad tenga más incentivos para negociar.

En todo caso, desde la correcta notificación de la demanda hasta que el desahucio sea efectivo, **pueden pasar varios meses y, en algunos casos, incluso años**, dependiendo de que hayamos seguido los pasos anteriores.

### 7.5.14 EN MI CONTRATO SE INCLUYE UNA PENALIZACIÓN ECONÓMICA POR NO ABANDONAR LA VIVIENDA EN EL PLAZO FIJADO, ¿ES LEGAL ESTA CLÁUSULA?

En principio, si continúas pagando el alquiler durante el tiempo que continúas en la vivienda, el propietario no podría activar esta penalización, pues no se está sufriendo un perjuicio económico directo, y puede disponer de otros medios para cubrir esa cantidad (fiianza y garantías adicionales, seguro de impago, avalista personal, etc). Incluso en el caso de que dejaras de pagar, se podría considerar que la Propiedad tiene otras vías para obtener este importe, como la reclamación judicial de cantidad.

En todo caso, antes de tomar la decisión de quedarte en la vivienda contra la voluntad de la Propiedad y con una demanda de desahucio encima de la mesa, contacta con una entidad especializada en derecho a la vivienda.



# 8 - DIRECTORIO DE ENTIDADES Y ORGANIZACIONES



## 8.1 ¿QUIÉNES SOMOS?

### COMISSIÓ HABITATGE BARCELONETA

El barrio de La Barceloneta se organiza para hacer frente colectivamente a una situación de dificultad para garantizar el acceso y el mantenimiento de la vivienda a través de la asamblea de vivienda que se promueve y se convoca a través de los vecinos y vecinas de la comisión de la vivienda y con el soporte del plan comunitario del barrio.

Durante mayo de 2018 publicaron la «Guía del llogater en perill» para ofrecer soluciones y alternativas para ayudar a garantizar el derecho a la vivienda. En esta ocasión han querido volver a participar en la creación de una nueva guía como recurso a disposición de la ciudadanía para resolver sus dudas.

### OASI URBÀ

OASIURBÀ es una empresa social con sede en Barcelona dedicada a promover el derecho a una vivienda digna.

A través de una innovadora metodología que incorpora el trabajo conjunto y coordinado de arquitectas y abogadas,

ofrece una cartera de servicios profesionales técnico-jurídicos dirigida a mitigar las distintas problemáticas que obstruyen la función social de la vivienda.

### PLATAFORMA ACCIÓ RAVAL

Plataforma Acció Raval es una plataforma vecinal de denuncia, creada para mejorar la convivencia y el bienestar de todas las personas que forman el barrio del Raval.

### LA TRAGINERA - COMUNALITAT DE CIUTAT VELLA

La Traginera - Comunalitat de Ciutat Vella es un proyecto del programa de Comunalidades Urbanas del Departamento de Empresa y Trabajo de la Generalitat de Catalunya que quiere impulsar una organización más justa de la economía. Nuestro territorio es el distrito de Ciutat Vella donde desarrollamos actividades en base a los ámbitos de vivienda, economía social y solidaria y espacios públicos para el acompañamiento de proyectos de ayuda mutua y generación de actividad económica colectiva.

Actualmente existe un grupo de personas y entidades relacionadas con la vivienda de Ciutat Vella que se han organizado para generar esta guía de la inquilina en peligro.



## 8.2 ENTIDADES SOCIALES Y MOVIMIENTOS SOCIALES / VECINALES

Compartimos algunos recursos, asociaciones y movimientos de los barrios del distrito de Ciutat Vella:

- [Sindicat de llogateres](#)
- [Listado de las asociaciones de vecinos y vecinas de Ciutat Vella](#)
- [Mapa con sindicatos de vivienda de Barcelona y Cataluña.](#)



## 8.3 ORGANISMOS MUNICIPALES Y AUTONÓMICOS

La administración local cuenta con la Red de Oficinas de vivienda de Barcelona que ofrece un punto de encuentro a la ciudadanía en materia de vivienda.

Un equipo de profesionales forma parte de esta red que tiene por objetivo informar, tramitar, acompañar y ofrecer servicios de asesoramiento y mediación.

El catálogo de servicios de las oficinas detalla todas las competencias y todo lo que puede ofrecer.

La [oficina de vivienda de Ciutat Vella](#) se encuentra en la Plaça Salvador Seguí, 13.

### AYUDAS PARA LA REHABILITACIÓN

- Ayudas para rehabilitar edificios y/o viviendas.
- Ayudas para la instalación de ascensores.
- Asesoramiento técnico para obras de rehabilitación y rehabilitación energética.
- Cédulas de habitabilidad.

### ACCESO A LA VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL Y SOCIAL

- Información sobre las promociones de vivienda de protección oficial: de compra, alquiler, en derecho de superficie y viviendas para contingentes especiales.
- Inscripción en el Registro de Solicitantes de Vivienda con Protección Oficial de Barcelona.
- Adjudicación de viviendas de protección oficial.

### AYUDAS AL ALQUILER Y BOLSAS DE VIVIENDA

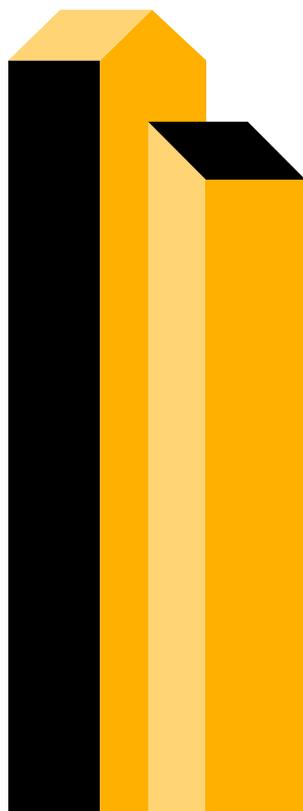
- Prestaciones permanentes para el pago del alquiler.
- Renta básica de emancipación (restringida a las vigentes).
- Prestaciones de especial urgencia: alquileres/hipotecas y desahucios.
- Bolsa de vivienda de alquiler de Barcelona: captación de viviendas privadas y gestión de los contratos de alquiler, destinada a las personas con dificultades de acceso al mercado privado.

### USO DIGNO DE LA VIVIENDA

- Información y asesoramiento legal en materia de vivienda.
- Viviendas para emergencias sociales.
- Ofideute: asesoramiento sobre deuda hipotecaria.
- Mediación en el alquiler: relaciones entre el propietario y el arrendatario, problemáticas vecinales, acoso inmobiliario, entre otros.

### SERVICIOS COMPLEMENTARIOS

- Información otros servicios y prestaciones para la vivienda: Red de Viviendas de Inclusión social.
- Punto de Asesoramiento Energético de Ciutat Vella.



Impulsat per:

**LA TRAGNERA**



En col·laboració amb:



Amb el suport de:

