

GUIA ARRENDAMIENTOS URBANOS

I. DURACIÓN DE LOS CONTRATOS:

- Contratos celebrados antes del 30 de abril de 1985:

La duración de estos contratos será por tiempo indefinido

- Contratos celebrados con posterioridad al 30 de abril de 1985 y antes del 1 de enero de 1995:

La duración de estos contratos será por el tiempo determinado en el contrato.

- Contratos celebrados a partir del 1 de enero de 1995:

La duración será la que libremente pacten las partes, existiendo un plazo mínimo de garantía a voluntad del inquilino de 5 años.

II. INCREMENTO DE LA RENTA DE ALQUILER:

Contratos de renta antigua, celebrados con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley del 24 diciembre del 1964:

La disposición transitoria segunda de la Ley del 24 de noviembre de 1994, recoge la posibilidad de actualizar los arrendamientos anteriores al 9 de mayo de 1985; es decir los comúnmente conocidos como de renta antigua, estableciendo las siguiente fórmula:

Dividir el IPC. general del mes anterior a la fecha de actualización por IPC. general del mes anterior a la fecha del contrato, multiplicando la cantidad resultante por la renta inicial.

La cantidad que resulte de esta fórmula nos da la renta ya actualizada, pero no la que efectivamente se va a aplicar, ya que se hará de forma progresiva, de modo que se vaya aumentando dicha renta (la actualizada) poco a poco; así el primer año será de un 10% de subida, el 20% el segundo año y así sucesivamente hasta el décimo año que se aplicará el 100%.

Contratos celebrados con anterioridad al 12 de mayo de 1956:

La renta en éstos contratos se actualizará de acuerdo con la siguiente fórmula:

Dividir el IPC. del mes anterior a la fecha de actualización por el IPC. del mes de marzo de 1954 (no por el IPC. del mes anterior), multiplicando la cantidad resultante por la renta que se pagaba en julio de 1954.

III. ¿EN QUÉ CASOS NO PROCEDE ACTUALIZAR LA RENTA?

Cuando el inquilino opte por conservar su renta sin actualización. En este caso, el contrato se extingue en el plazo de ocho años.

No procederá actualizar la renta, cuando la suma anual de los ingresos totales percibidos por el conjunto de personas que convivan en la vivienda no excede de los límites que fija la Ley.

En los casos en que la actualización no proceda, ya sea por disposición de la Ley o por voluntad del arrendatario, la renta y las cantidades asimiladas a ella se revisarán anualmente, según la variación experimentada por el IPC general de los doce meses anteriores.

IV. ¿CÓMO SE ACTUALIZA LA RENTA EN LOS CONTRATOS CELEBRADOS A PARTIR DE LA ENTRADA EN VIGOR DE LA NUEVA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS?

Con la nueva Ley la renta a pagar será la que libremente pacten las partes. El Art. 18 de la LAU establece que durante los 5 primeros años del contrato, el aumento será según la subida del IPC. general. Si el contrato siguiera en vigor pasados los 5 primeros años, la renta se actualizará según lo pactado en el contrato. En el caso de que no se haya pactado nada al respecto se seguirá aplicando la subida del IPC. general.

V. ¿QUÉ ES LA FIANZA?

La fianza constituye el aval del inquilino del cumplimiento de sus obligaciones. Concretamente el art. 36.1 de la Ley dice que la fianza será de un mes para el arrendamiento de vivienda y de dos meses para el arrendamiento de uso distinto al de vivienda (locales comerciales, garajes, etc).

VI. ¿ES OBLIGATORIO DEPOSITAR LA FIANZA EN ALGÚN ORGANISMO OFICIAL?

Existe un Decreto, concretamente el 11 de marzo de 1949 que establece la obligatoriedad de constituir la fianza y que ésta se deposite en los Organismos de la Administración Pública, concretamente en nuestra Comunidad se depositará en las Delegaciones Provinciales de la Consellería de Obras Públicas de la Generalitat Valenciana.

VII. ¿CUÁNDO TIENE OBLIGACIÓN DE DEVOLVER LA FIANZA EL ARRENDADOR AL ARRENDATARIO?

La fianza, según se dispone en el artículo 36 hay que entregarla al inquilino una vez extinguido el contrato y entregadas las llaves al propietario.

Si transcurren 30 días sin que el propietario devuelva la fianza, el inquilino puede exigir el interés legal del dinero. Esto será siempre y cuando el propietario no se tenga que quedar con esa fianza por falta de pago de algún recibo por parte del inquilino o por cualquier otro incumplimiento por parte de éste.