



EDITA
PERIÓDICO DISTRITO VILLAVERDE
TELÉFONO
640 271 988
E-MAIL
info@distritovillaverde.com

COLABORADORES

Carlos Gómez Cacho,
Beatriz Troyano Díaz,
Sarai Alonso,
David Mateo Cano,
Ángel Luis Laguna Carrero,
Narciso Casas
y Laila Muharram

MAQUETACIÓN Y DISEÑO

Pardetres.net
info@pardetres.net

PARA RESERVAR SU PUBLICIDAD

640 271 988

D.L.: M-11246-2012

Control de tirada y distribución a disposición de empresas de la zona.

Periódico Distrito Villaverde. Todos los derechos reservados. Se prohíbe la reproducción total o parcial de los contenidos de este periódico salvo expresa autorización de la empresa editora.

El periódico no se hace responsable del contenido de los anuncios.



ASPECTOS A TENER EN CUENTA A LA HORA DE ALQUILAR UNA VIVIENDA

FACUA Madrid advierte que es importante verla antes de proceder a la firma del contrato para verificar el estado del inmueble



FACUA MADRID

FACUA Madrid informa sobre los aspectos más relevantes que los usuarios deben tener en cuenta a la hora de proceder a alquilar una vivienda, bien sea a través de un particular o de una inmobiliaria. La asociación insta a que los usuarios que estén interesados en arrendar un inmueble verifiquen el estado de éste antes de proceder a la firma del contrato y que pongan en conocimiento del propietario todo aquello que no sea conforme a lo pactado. Asimismo, es conveniente adjuntar a dicho contrato un inventario del mobiliario y el estado de éste para evitar posibles reclamaciones.

Por otro lado, FACUA Madrid indica que ha de determinarse con claridad cuáles son los gastos que debe asumir el inquilino (IBI, suministros, gastos de comunidad...) y que éstos queden claramente reflejados.

DURACIÓN DEL CONTRATO

En el contrato debe aparecer la duración mínima del mismo, que será libremente pactada por las partes. Si ésta fuera inferior a cinco años, o a siete años si el arrendador fuese persona jurídica, llegado el día de vencimiento del contrato éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance dicha duración mínima, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con 30 días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo.

El plazo comenzará a contarse desde la fecha del contrato o desde la puesta del inmueble a disposición del arrendatario si fuera posterior.

Corresponderá al arrendatario la prueba de la fecha de la puesta a disposición. Se entenderán celebrados por un año los arrendamientos para los que no se haya estipulado plazo de duración o éste sea indeterminado, sin perjuicio del derecho de prórroga anual para el arrendatario, en los términos resultantes del apartado anterior.

Si llegada la fecha de vencimiento del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración de aquél o siete si el arrendador fuese persona jurídica, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con cuatro meses de antelación a aquella fecha en el caso del arrendador y al menos con dos meses de antelación en el caso del arrendatario, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades su voluntad de no renovar el contrato.

Una vez transcurrido el primer año de duración del contrato y siempre que el arrendador sea persona física, no procederá la prórroga obligatoria del contrato cuando al tiempo de su celebración se hubiese hecho constar en el mismo, de forma expresa, la necesidad para el arrendador de ocupar la vivienda arrendada antes del transcurso de cinco años para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción, o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial.

LOS DERECHOS DE LOS INQUILINOS RESPECTO A LA ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA

FACUA Madrid advierte que si el contrato se actualiza entre el 31 de marzo y el 30 de junio el arrendador no puede obligar a aceptar ninguna subida superior al 2%

FACUA MADRID

FACUA Madrid advierte que si el contrato de alquiler se debe actualizar entre el 31 de marzo y el 30 de junio, los usuarios han de tener cuidado con los documentos que ofrezca el arrendador, ya que no pueden obligar a aceptar ninguna subida superior al 2%.

Durante estos tres meses, el Gobierno ha aprobado una limitación extraordinaria de la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda, que está recogida en el artículo 46 del Real Decreto-Ley 6/2022, de 29 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en el marco del plan nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania.

te anualidad de vigencia podrán negociar con el arrendador el incremento que se aplicará en esa actualización anual de la renta en lugar del porcentaje establecido en el contrato —que no puede superar el IPC, según establece la ley de arrendamientos urbanos—. En este sentido, tendrán derecho a negarse a cualquier subida superior a la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad, que ha sido del 2,02%.

Si aceptan una subida superior porque se desconocía ese derecho, los usuarios tendrán que asumir la nueva cuantía acordada siempre que no sobrepase el IPC interanual, salvo que el propietario sea un gran tenedor. En este caso, si firmaste un incremento mayor, tendrán derecho a abonar la nueva renta limitando el incremento al 2%.

Se considera gran tenedor a la persona física o jurídica que posea más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m² de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros.

SI NO COMUNICAN SUBIDA, PAGA LO MISMO HASTA QUE LO HAGAN

Si el propietario no comunica ninguna propuesta de subida, el usuario podrá seguir pagando el alquiler al mismo importe que durante el último año. Así, si el arrendador carga un recibo con cualquier incremento, sea del 2% o superior, tendrán derecho a exigirle la devolución de ese aumento.

En el caso de que la actualización de la renta tuviese que producirse entre abril y junio, pero el arrendador no lo hiciese, podrá llevarla a cabo en los meses posteriores, pero nunca con carácter retroactivo. Para aplicar el incremento deberá en cualquier caso comunicártelo previamente y podrás negarse a aceptar cualquiera que supere el 2%.



La norma establece que los inquilinos con contratos de alquiler cuya renta deba ser actualizada porque se cumpla la correspondien-

Dónde encontrarnos

Todos los meses tu periódico



BUZONEADO en más de 15.000 HOGARES.

También lo encontrarás en los comercios del barrio, centros culturales, centros de salud, centros de mayores, polideportivos, asociaciones de vecinos y en la Junta Municipal

Cualquier incidencia en el reparto os rogamos la comunicéis a la redacción de este periódico, al teléfono 640 271 988 o por correo a info@distritovillaverde.com