

TUS DERECHOS A LA HORA DE ALQUILAR UNA VIVIENDA



La asociación recuerda que durante los primeros cinco años de duración del contrato LA FIANZA NO ESTÁ SUJETA A ACTUALIZACIÓN NINGUNA

FACUA MADRID

FACUA Madrid alerta que cuando se firma un contrato de arrendamiento el inquilino solo está obligado a pagar una fianza equivalente a una mensualidad de la renta acordada. Pero cada vez que se prorrogue el contrato, el arrendador podrá exigir que la fianza sea incrementada o como arrendatario podrá pedir que disminuya, hasta hacerse igual a una o dos mensualidades de la renta vigente, según proceda, al tiempo de la prórroga.

En cuanto a la duración del contrato, si fuera inferior a los cinco años se

prorrogará obligatoriamente en periodos anuales por un plazo de hasta cinco, salvo que el inquilino manifieste su deseo de no renovación. Si llegada la fecha de vencimiento ninguna de las dos partes ha expresado que no quieren renovar, la vivienda se ampliará anualmente hasta los tres años.

Además, la asociación recuerda que si el inquilino ha firmado el contrato después del 6 de junio de 2013, tiene la opción de rescindir el contrato anticipadamente después de los primeros seis meses, siempre y cuando se notifique con 30 días de antelación. Aunque las partes pueden acordar en el contrato una multa en caso de rescisión por parte del arrendatario que equivalga, como máximo, a una mensualidad por cada año que se deje de cumplir el contrato. Los periodos de tiempo menores a un año darán lugar a una indemnización proporcional.

En el caso de que sea el arrendador quien quiera rescindir el contrato, si ha pasado un año y es una persona física, puede solicitar la vivienda para uso propio o de sus familiares cercanos, aunque deberá notificarlo con al menos dos meses antes de que lo necesite. Asimismo, si no lo ocupa dentro de tres meses después del fin de contrato, el in-

quilino puede optar por volver a alquilarla o recibir una compensación por la parte del contrato que le quedaría pendiente de cumplir.

GASTOS DE GESTIÓN Y OBRAS DE CONSERVACIÓN

FACUA Madrid informa que cuando el alquiler del inmueble se realice con el fin de darle uso de vivienda habitual, los gastos de inmobiliaria serán a cargo del arrendador. Si es para uso distinto, vacacional (máximo 31 días) o por temporada (hasta 11 meses), la inmobiliaria podría repercutir el pago de los honorarios.

En cuanto a las obras de conservación, debe realizarlas el propietario salvo que los daños hayan sido causados por el inquilino, sin que le suba la renta del alquiler. El inquilino deberá soportar las obras durante un periodo de 20 días. Transcurrido ese periodo tendrá derecho a una reducción en el precio del alquiler.

Asimismo, las pequeñas reparaciones que surjan del desgaste diario deberán ser abonadas por el inquilino. Si el propietario decide hacer obras de reparación deberá indicárselas con tres meses de antelación estipulando la duración y el contenido de las mismas.

¿Imagen bucólica?



Mª Antonia Pérez García

A través de los ventanales de mi terraza cubierta, observo en la mañana, temprano, un espectáculo que podría catalogarse como bucólico: entre las ramas, desnudas de hojas, del olmo, llenas de yemas, se vislumbra una bandada de cigüeñas volando hacia el este, con su porte elegante y su perfecta formación en vuelo.

Como hemos destrozado el planeta, las cigüeñas cada año migran antes o directamente no migran. Se alteran tiempos y rutinas, hasta en las aves.

Por cierto, el olmo del que les hablo pronto entrará en mi hogar, como Pedro por su casa, o destrozará mi toldo; sus ramas, en un árbol con una envergadura de un bloque de siete plantas, amenazan con colonizar mis ventanas. Ya se dio parte el Ayuntamiento para su poda, pero los temas de palacio ya se sabe que van muy despacio.



FOTO: HENRIKE MÜHLICHEN

Hay imágenes y gestos que detrás esconden el argumento de una novela. Hoy escuché en la radio una expresión que me ha encantado y me la apropio: política dáctil. Vamos, lo que viene a ser el "a dedo" de toda la vida. Un dedazo puede cambiar la vida no solo del que es señalado por la autoridad, sino del resto de personas del entorno. En el colegio, eso se observaba muy claramente cuando en algún curso no se elegían

los delegados de clase por votación de los alumnos, sino por decreto (dedazo) del profesor. El dedazo es lo menos democrático que puede haber y de lo más injusto. Muchos hemos sufrido en mayor o menor medida que se nombrara a dedo jefes y cargos con los que no congeniaba nadie. Hay circunstancias que se repiten en el tiempo. En las novelas se reflejan estos abusos, pero en la realidad pueden llegar a ser aún más sorprendentes que en la ficción. Solo hay que echar un vistazo a la historia y al ahora.

Me sigo quedando con el amanecer del día de Año Nuevo, no porque las cosas hayan cambiado de un año para otro (salvo que te haya tocado la lotería), sino porque es una mañana en la que se estrena mucho: un día y un año. Y estrenar vivencias enriquecedoras tiene un gran encanto, al menos para mí; otras personas cercanas, sorpresivamente, prefieren lo ya conocido. Si la vida es una aventura, vivámosla con los ojos sorprendidos, ávidos, de los niños, e intentemos no reproducir errores pasados. Hemos tropezado muchas veces en la misma piedra. Pongamos al frente de organismos e instituciones personas competentes, formadas, preparadas para poder solventar problemas y conflictos. Ese cartel que tienen algunos cargos directivos de "No me des problemas, dame soluciones" deberían aplicárselo esas personas que tienen mando y poder y, sobre todo, aquellas en las que hemos depositado nuestra confianza al ejercer el derecho al voto. Máxime cuando por esa responsabilidad cobran mejores sueldos y disfrutan de privilegios.

FACUA MADRID INFORMA SOBRE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

La asociación recomienda solicitar a la entidad financiera la mayor información posible, con el fin de conocer qué TIPO DE HIPOTECA ES LA QUE LE ESTÁN OFRECIENDO Y LAS COMISIONES DERIVADAS DE ELLA

FACUA MADRID

FACUA Madrid advierte que las comisiones más comunes que pueden aplicar en un préstamo hipotecario son de apertura, por amortización o cancelación parcial, por cancelación y por subrogación.

La comisión de apertura es un porcentaje que se cobra por los gastos de estudio, elaboración de documentos y tramitación del préstamo. Suele oscilar entre el 0 y el 2% del importe del préstamo solicitado y se devengará una sola vez.

La de amortización anticipada o cancelación parcial se aplica a las cantidades que se pagan anticipadamente,

bien para rebajar la cuota a pagar mensualmente o para reducir el plazo de devolución del préstamo.

En cuanto a la comisión por cancelación, se aplica sobre el capital pendiente de abonar en el momento de cerrar el préstamo. En el caso de que se proceda a una subrogación (cambiar de entidad el préstamo o cambiar de deudor) o a una novación (renegociar las condiciones del préstamo), la comisión que cobra la entidad financiera será un porcentaje que se aplica sobre el capital que falta por devolver.

CLÁUSULA SUELO Y TIPOS DE INTERÉS

La asociación recuerda que la cláusula suelo en una hipoteca es el porcentaje mínimo de interés que se aplicará para el cálculo de las cuotas que el prestatario tiene que pagar en un préstamo a interés variable. Es decir, las hipotecas que tienen dicha cláusula no se benefician de las oscilaciones del tipo de interés a la baja, sino que se impone un tipo de interés mínimo.



Por tanto, si la suma del tipo de referencia y el diferencial de la hipoteca está por debajo de ese umbral, se pagará el porcentaje mínimo establecido en la cláusula suelo.

En cuanto a los tipos de interés, pueden ser fijos: no cambia durante toda la vida del préstamo, por lo que la cuota que se paga es siempre la misma. El contrato debe recoger el porcentaje que, expresado en tanto por ciento nominal anual, se aplicará al capital para calcular los intereses.

O variables: el tipo de interés se revisa con la periodicidad que establezca la escritura, por lo que la cuota mensual puede variar en cada revisión, a la baja o al alza, en función del valor que tenga en ese momento el tipo de interés de referencia. En este caso, el tipo de interés nominal aplicable al capital resulta de sumar un índice de referencia, como el Euríbor, más una cifra fija que marca el banco, llamada diferencial.



EDITA: VILLAVERDE MEDIOS, S.L. ■ TEL.: 640 271 988 ■ info@distritovillaverde.com ■ D.L.: M-11246-2012
distritovillaverde.com ■ periodico distritovillaverde ■ @DistritoVillav ■ periodico_villaverde

PUBLICIDAD: 640 271 988
info@distritovillaverde.com

VILLAVERDE

COLABORADORES: Carlos Gómez Cacho, Iván Cerdán Bermúdez, David Mateo Cano, Ángel Luis Laguna Carrero, Narciso Casas, Tamara Jiménez Caro, Mª Antonia Pérez García, Julio Hernández García y José Luis de la Iglesia Díaz MAQUETACIÓN Y DISEÑO: Pardetres.net /info@pardetres.net



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. Parte edición subvencionada 2023 Ayuntamiento Madrid.