



## Nota de prensa

### Las consultas sobre alquiler de viviendas crecen un 12,3% en septiembre

- El arrendatario no podrá solicitar los movimientos bancarios y tendrá que llegar a un acuerdo con el inquilino para establecer la actualización anual de la renta en base al IPC.
- Los contratos de alquiler celebrados de palabra son válidos, pero los pactos y acuerdos deberán dejarse por escrito con el fin de evitar problemas futuros.

**Madrid, 23 de septiembre de 2022.-** Con la vuelta a la rutina y a la universidad, muchos ciudadanos inician septiembre con la búsqueda de una vivienda de alquiler. Y es entonces cuando comienza la tarea de reunir todos los documentos necesarios, buscar un aval bancario, concretar la fianza, etc. pero ¿qué puede exigir el inquilino al propietario de la vivienda?

Legálitas ha analizado las consultas recibidas sobre Inmueble en lo que va de año y ha detectado que las dudas referentes a esta materia han crecido un 12,3% en el mes de septiembre, con respecto a la media acumulada de los primeros ocho meses de 2022. Por este motivo, repasa las cuestiones más importantes que debe tener en cuenta tanto el futuro inquilino como el propietario a la hora de alquilar una vivienda.

#### **Documentos necesarios para formalizar el alquiler de una vivienda**

Los documentos que puede pedir el propietario a la hora de formalizar un alquiler son, por un lado, el documento de identificación del interesado como el DNI o el permiso de trabajo y/o residencia, y, por otro lado, la documentación que verifique la capacidad económica del futuro inquilino (nóminas, contrato de trabajo, etc.).

**¿Es legal que se solicite al futuro inquilino un aval para alquilarle un inmueble? ¿Y sus movimientos bancarios?**

El arrendador sí puede solicitar un aval bancario o fiador personal en garantía del **cumplimiento de las obligaciones** del arrendatario. Sin embargo, pedir los movimientos bancarios ya no es tan correcto puesto que, para justificar su capacidad económica, se puede hacer con otra documentación como la última declaración de la renta.

### ¿Cómo afecta la subida del IPC al importe de las mensualidades?

Para poder actualizar la renta anualmente debe constar una **cláusula en el contrato de alquiler** que así lo determine. Según la Ley de Arrendamientos Urbanos, ambas partes pueden llegar a un acuerdo con el sistema de actualización de la renta. En ese caso, el incremento producido como consecuencia de la actualización anual de la renta no podrá exceder el resultado de aplicar la variación porcentual experimentada por el Índice de Precios al Consumidor.

Para ello, se debe tomar como referencia el mes que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de renovación del acuerdo. También se puede pactar la actualización de la renta, pero sin concretar un índice o sistema de referencia como puede ser el IPC, por lo que se aplicaría el valor del **Índice de Garantía de Competitividad (IGC)** vigente.

Actualmente, Legálitas recuerda que hay una medida vigente que establece que la actualización anual de la renta no podrá ser superior al IGC cuando no haya un pacto en base al IPC entre arrendador y arrendatario. Dichas actualizaciones, por tanto, no podrán ser superiores al **2%** y se aplica a todos los contratos cuya renovación deba hacerse hasta el 31 de diciembre de este año.

### ¿Son válidos los contratos de arrendamiento verbales?

Los contratos de alquiler celebrados de palabra son **válidos** ya que no requieren de forma alguna. Sin embargo, resulta conveniente destacar la necesidad de reflejar y dejar constancia por escrito de los pactos y acuerdos adoptados con el fin de evitar problemas futuros. Tanto arrendador como arrendatario pueden solicitar la formalización del contrato para que el acuerdo tenga la mayor eficacia posible.

### En caso de rescindir el acuerdo, ¿con cuánto tiempo se debe dar el aviso?

El inquilino deberá preavisar al propietario con al menos **un mes de antelación**, debiendo de hacerlo a partir del sexto mes de vigencia, periodo que es obligatorio para el arrendatario. Si no se cumplen con los plazos establecidos, el dueño está en todo su derecho de cobrarle los días que falten hasta completar los treinta días estipulados. Por ejemplo, si solo se da un preaviso de 10 días de antelación, se le impondrá al arrendador una **penalización** correspondiente a 20 días de renta, pues es lo que faltaría para completar el mes de preaviso.

### ¿Cuál es el importe máximo de fianza que se puede pedir?

La Ley de Arrendamientos Urbanos contempla la exigencia y prestación de una fianza equivalente a **un mes de renta** y el pago de dicha fianza deberá realizarse en metálico. Cuando finalice el contrato de alquiler, el importe tendrá que ser devuelto al arrendatario trascurrido un mes desde que se hayan entregado las llaves de la vivienda.

### **¿Está permitido eliminar a la agencia intermediaria antes o durante el proceso?**

Con carácter general, la agencia inmobiliaria suele cesar sus funciones tras la **firma del contrato de arrendamiento**. No obstante, puede seguir presente si el propietario del inmueble y la agencia lo tienen así convenido, lo que le permite seguir actuando en la gestión del contrato.

### **Qué ocurre si el propietario descubre que su casa se ha puesto en páginas de alquileres vacacionales sin su consentimiento**

Si el inquilino intenta hacer negocio de la vivienda al publicitarla en páginas de alquileres vacacionales, el arrendador se opondrá a tal actividad ya que no ha autorizado que se promocióne su propiedad a tal efecto. Acto seguido procederá a la **solicitud de retirada del anuncio** y, en caso contrario, anunciará acciones legales frente a esta situación.

### **¿Puede el inquilino subalquilar alguna habitación de la vivienda?**

Legálitas destaca que, en ningún caso, el inquilino podrá subalquilar ni total ni parcialmente la vivienda arrendada sin el **permiso del propietario**. La normativa vigente recoge la posibilidad de subarrendar el inmueble únicamente de forma parcial y por escrito si así lo permite el arrendador.

### **Cómo actuar ante la aparición de un desperfecto en la vivienda**

Lo más importante es comunicar la existencia de daños o desperfectos en la vivienda lo más rápido posible, solicitando la reparación de estos. El inquilino podrá arreglar los que sean más urgentes con el fin de evitar un daño o incomodidad mayor, y podrá **exigirle de inmediato el importe correspondiente** al arrendador, siempre y cuando se le haya comunicado previamente.

### **Alquileres universitarios: requisitos, titulares del contrato, derechos y cláusulas específicas**

En el supuesto de alquilar la vivienda a estudiantes, normalmente por el periodo correspondiente al curso académico, lo aconsejable es establecer una **cláusula de fiador personal** (padre o madre) que suscriba el contrato. De esta forma, se garantizará el cumplimiento de las obligaciones en el arrendamiento.

Igualmente, es posible establecer normas o limitaciones en lo que al uso de las **zonas comunes** de la vivienda se refiere cuando esta se alquila a varias personas. También puede implantar el arrendamiento de una habitación de derecho de uso de cocina o baño, por ejemplo. Una condición importante que incluir sería la relativa a las visitas recibidas, de forma que no se perjudique o limite el uso que los otros inquilinos puedan hacer de dichas zonas.

Legálitas aconseja también disponer una cláusula en la que se indique la obligación de no realizar **actividades molestas o dañosas** para el resto de la finca y, en su caso, incorporar todas aquellas normas que pudieran existir para el uso de elementos o zonas comunes. Si la propiedad cuenta con piscina, pistas deportivas o plazas de garaje, el propietario establecerá las normas y límites de uso.

---

Para más información, contactar con David Jiménez, director de Comunicación.

Mail: [comunicacion@legalitas.es](mailto:comunicacion@legalitas.es) | T. 91 771 26 16

Avenida de Leopoldo Calvo-Sotelo Bustelo, 6 - 1º. 28224 Pozuelo de Alarcón (Madrid)

Legálitas | Legaltech española líder en asesoramiento jurídico para familias, autónomos y pymes. Ayudamos a las personas en su día a día, de una manera sencilla, accesible y eficaz, resolviendo un millón de consultas cada año, a través de más de 800 abogados y una red nacional de 277 despachos por toda España.

[www.legalitas.com](http://www.legalitas.com).