



OBJETIVO VIVIENDA

GUÍA PRÁCTICA PARA EL ALQUILER DE VIVIENDA



Castilla-La Mancha
Consejería de Bienestar Social



Castilla-La Mancha



POR SOLIDARIDAD
OTROS FINES DE
INTERÉS SOCIAL



ASOCIACIÓN
ALGANDA
SERVICIOS SOCIALES

Desde ALGANDA SERVICIOS SOCIALES, ofrecemos esta información resumida sobre el actual estado del alquiler de la vivienda en España

Información de Contacto:



925 00 12 03



ggomez@alganda.org



C/ Ángel del Alcázar 8

www.alganda.org



Alganda Servicios Sociales

FINANCIA:

Consejería de Bienestar Social JCCM

EDITA

Asociación Algarda Servicios Sociales

ELABORACIÓN, DISEÑO Y MAQUETACIÓN

Gabriel Gómez Rollón

REVISIÓN

Aitor Jiménez
Marina García

TALavera DE LA REINA 2024

ALQUILAR UNA VIVIENDA EN ESPAÑA

El mercado del alquiler de vivienda ha adquirido mucho protagonismo en los últimos años.

Su fuerte subida de precio, muy superior al incremento de las rentas del trabajo, ha puesto de relieve la vulnerabilidad económica de los hogares que viven de alquiler. Estos hogares suelen destinar más del 40% de sus ingresos a los pagos relacionados con la vivienda.

Para hacer frente a esta preocupante situación, se han tomado **medidas de política económica**, orientadas a incrementar la oferta de vivienda asequible.





CLAVES DE LA NUEVA LEY DE VIVIENDA

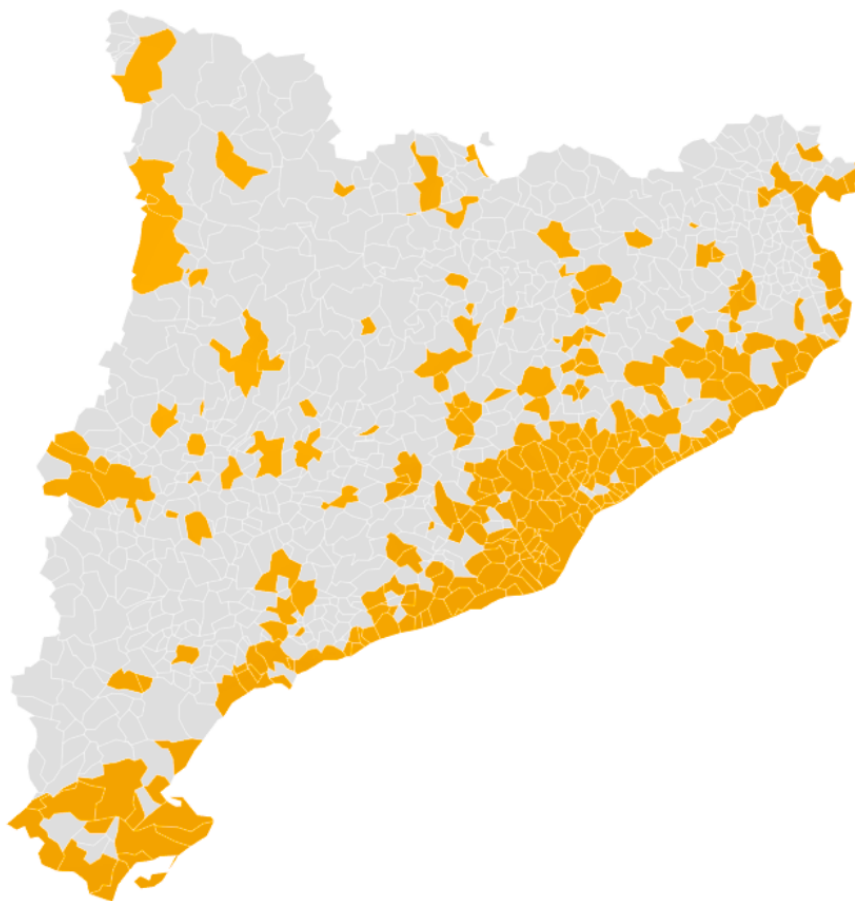
La nueva Ley por el Derecho a la Vivienda, en vigor desde el 26 de mayo de 2023, ha traído novedades especialmente relevantes para los alquileres

Algunos de los cambios solo se aplicarán en las llamadas zonas tensionadas, que cada comunidad irá declarando o no, según sea su voluntad y en base a criterios que tienen que ver con la disponibilidad de vivienda asequible. Pero otros cambios ya están operativos.

TRES CONCEPTOS BÁSICOS

1. “Zona tensionada”: de momento solo Cataluña ha considerado algunas zonas de su territorio, recogido en el BOE núm. 66, de 15 de marzo de 2024

Se considera esta denominación Desde el 16 de marzo de 2024 hasta el 16 de marzo de 2027



2. "Gran tenedor": el propietario que tenga al menos 10 inmuebles residenciales (solo 5 si están en zona tensionada) o más de 1.500 m² de inmuebles residenciales.

3. "Inquilino vulnerable": la persona que entre la renta del alquiler y los suministros pague más del 30% de los ingresos de la unidad familiar, que además deben estar por debajo de ciertos límites (entre tres y cinco veces el **IPREM**, dependiendo de si hay hijos a cargo, mayores de 65 años o personas con discapacidad o dependencia).

IPREM: Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples

Todavía no se han aprobado los Presupuestos Generales del Estado para 2024, norma en la que se incluye la subida del IPREM, por lo que de momento siguen vigentes las cuantías anteriores, que son:

IPREM diario: 20 euros/día.

IPREM mensual: 600 euros/mes.

IPREM anual: 7.200 euros/año.

IPREM en cómputo anual (incluye prorrateo de pagas extraordinarias): 8.400 euros.

PRINCIPALES MEDIDAS DE LA NUEVA LEY DE VIVIENDA 2023

1

Regulación del precio de los alquileres en zonas tensionadas en nuevos alquileres

2

El límite de la actualización de precios de alquileres se desvincula del IPC

3

Mayor protección frente a los desahucios

4

Ampliación de zonas tensionadas

5

Prohibición de “acuerdo entre las partes” contrarias a la Ley de Vivienda

6

Prohibición de aumentar el precio del alquiler con gastos extras

LA DURACIÓN DEL CONTRATO

Los contratos firmados a partir del 26 de mayo de 2023 tienen algunas novedades respecto a la duración: en principio, se mantienen las condiciones de la ley anterior, es decir, **el inquilino tiene derecho a estar como mínimo 5 años (que suben a 7 si es persona jurídica)**. Después, el casero puede decidir si deja o no deja pasar la llamada prórroga "automática" de hasta 3 años más.



Si el propietario es un gran tenedor, una vez transcurrido el periodo inicial de 5 o 7 años, **el inquilino tendrá derecho a pedir un año extra** si acredita estar en situación de vulnerabilidad social y económica, con un informe emitido en el último año por los servicios sociales municipales o autonómicos, **y el casero no se la puede negar.**

LA RENTA

Para el año 2024 se ha establecido otra subida máxima, en este caso del 3%.

La nueva ley de vivienda ha determinado que el precio se regulará a partir de 2025 según un nuevo sistema no ligado al IPC, que el INE debe diseñar antes del 31 de diciembre de 2024.

LOS DESAHUCIOS POR IMPAGO



Existe una Moratoria de desahucios: **escudo social hasta 31 de diciembre de 2024 para alquileres y ocupaciones.**

A raíz del estado de alarma, el Gobierno decretó una moratoria de desahucios en casos de impago o finalización de alquiler y ocupación que se ha ido renovando.

Si el inquilino es una persona económicamente vulnerable a efectos del alquiler y el casero un gran tenedor, el propietario tiene que pedir expresamente que se reanude el procedimiento y aportar pruebas de que ha hecho un intento de conciliación dirigido por las administraciones.



Necesitará una de estas dos pruebas:

- **Una declaración responsable** en la que afirme que intentó la conciliación en los cinco meses previos y no le atendieron o sí le atendieron, pero aún no hay solución.
- **Un documento emitido por los servicios de conciliación** no más de tres meses antes, que indique la identidad de las partes, si alguna ha rehusado participar, la razón de la disputa y el resultado del intento conciliador.

PRECIO DEL ALQUILER DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA

Comunidad autónoma	Mayo 2024 (€/m ² al mes)
Andalucía	10,54
Aragón	9,49
Asturias	10,12
Baleares	18,75
Canarias	13,63
Cantabria	13,16
Castilla y León	8,96
Castilla- La Mancha	6,97
Cataluña	16,99
Comunidad de Madrid	18,69
Comunidad Valenciana	12,29
Extremadura	6,77
Galicia	9,31
La Rioja	8,23
Navarra	11,59
País Vasco	15,76
Región de Murcia	9,04
España	12,48

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA VIVIENDA

Tanto para el inquilino como para el arrendador es importante que el contrato de alquiler en sí sea claro, completo y con poco espacio para el conflicto. Además, es indispensable que redactes un contrato acorde a la legislación vigente.

DURACIÓN DE UN CONTRATO

A partir de un mínimo de seis meses, puede pactarse por periodos de la duración que se desee, por ejemplo, de un año, pero **el inquilino tiene derecho a sucesivas prórrogas anuales hasta completar cinco años en total, y el casero no se las puede negar**, salvo que alegue algunas razones muy concretas que deben figurar en el contrato.

El contrato se prorrogará de año en año hasta sumar tres más, a voluntad del inquilino.

DOCUMENTOS NECESARIOS

Para la firma no se exige ningún documento especial, aunque **no es raro es que el casero le haya pedido previamente al inquilino que aporte algunas pruebas de su solvencia, como por ejemplo, nóminas recientes.** La ley exige también que la vivienda cuente con cédula de habitabilidad y un certificado energético, que el casero debe entregar al inquilino.



Por otro lado, lo normal es que en el momento de la firma, **el inquilino entregue la fianza al casero, que debe depositarla en el organismo autonómico designado para ello,** para que se mantenga guardada hasta que el inquilino se marche.

FIRMAS Y COPIAS DEL CONTRATO DE ALQUILER DE VIVIENDA

Es aconsejable, elaborar **un documento, añadido al contrato, que indique el estado en el que se entrega la vivienda y los elementos que contiene,** para hacer las comprobaciones pertinentes cuando el inquilino vaya a desalojar la casa al término del contrato y poder así recuperar la fianza.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO



El casero y el inquilino deben firmar dos copias del contrato y del inventario de entrada y guardar una cada uno, para hacer valer lo pactado si llega el caso.

NUEVA LEY DE VIVIENDA

ARRENDADOR

Prórroga obligatoria

Este periodo pasa de 3 a 5 años. El arrendador podrá recuperar la vivienda para sí o su familia y está recogido en el contrato

Dejar el piso

El arrendador deberá avisar al inquilino de que debe dejar la vivienda con 4 meses de antelación

Juicio verbal

Se permite acudir a este procedimiento en caso de impagos inferiores o iguales a 6.000€

ARRENDATARIO

Aval

A la hora de firmar el contrato solo se podrán exigir avales de dos meses de renta como máximo

Dejar el piso

El arrendatario deberá avisar al arrendador de que deja la vivienda con 2 meses de antelación

Venta de la vivienda

El arrendatario deberá respetar el contrato de alquiler a la hora de la venta, aunque no esté inscrito en el Registro de la Propiedad