CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.
ACTUALIZACION DE RENTAS, IMPAGO DE RENTAS Y PRECARISTAS.

Un contrato de arrendamiento establece obligaciones para ambas partes. Ya sea un contrato de vivienda o un contrato de local de negocio, las principales obligaciones son la de permitir el uso de la finca y la de abonar la renta y cualquier otra cantidad a la que se haya obligado el arrendatario.

Los contratos de vivienda habitual son más restrictivos y se rigen por las disposiciones legales, mientras que los contratos de local dejan mayor margen para la negociación entre las partes. Ambos regulan un plazo de duración y una obligación de abonar la renta.

ACTUALIZACIÓN DE RENTAS

Lo normal es incluir en el contrato la actualización de la renta según el IPC. **Debido a la elevada inflación que vivimos el Gobierno ha limitado a un máximo de un 2% la actualización de rentas para los contratos de vivienda suscritos entre los meses de abril y diciembre.**

El inquilino solo viene obligado a abonar la nueva renta actualizada si el arrendador se le comunica previamente cual es el importe de dicha renta. Las diferencias por las actualizaciones de renta no comunicadas no se podrán reclamar al inquilino.

CONCLUSIÓN: Para poder percibir el mayor importe de la renta tras su actualización, es necesario comunicar al inquilino ese importe y su obligación de abonarlo al mes siguiente. Si no existe dicha comunicación no podrán exigírsele al inquilino el pago de las diferencias atrasadas.

Ello no impide que la actualización se lleve a cabo teniendo la variación acumulada a lo largo de los años. Pero dicha cantidad solo será obligatoria al mes siguiente de recibir la comunicación.

CONSECUENCIA DEL IMPAGO DE RENTA

La principal consecuencia del impago de la renta es la posibilidad de solicitar a los juzgados que obliguen a los inquilinos a dejar libre la vivienda o el local. El impago de la renta o de cualquier otra cantidad a la que se hubiera obligado el inquilino (IBI, suministros, tasa de basura…) es suficiente para solicitar el desahucio. Es decir, no existe una cantidad mínima exigida por la Ley.

Eso sí, para que resulte rentable es preferible acumular una cantidad que al menos se corresponda con varias mensualidades.

Pero el inquilino, ya sea de vivienda o de local, cuenta con la posibilidad de paralizar el desahucio ante los juzgados si al recibir la demanda hace entrega de las cantidades debidas. Esta posibilidad puede anularse si se requiere de pago por escrito al inquilino y se le concede un plazo de 30 días para abonar la deuda.

Si en ese plazo no la abona ya no podrá paralizar el desahucio ante los juzgados.

Si no se hizo uso de la comunicación escrita, el inquilino podrá paralizar el desahucio ante los juzgados pero solo podrá hacer uso de este derecho una sola vez. Es decir, si incurre en un segundo impago ya no podrá paralizar el desahucio.

CONCLUSIÓN: Cuando el inquilino comienza a ser mal pagador, es aconsejable acudir a los juzgados para obligarle a agotar la posibilidad de paralizar el desahucio. De este modo, ante un nuevo impago, no le quedará más remedio que abandonar la vivienda o el local arrendado.

PRECARISTAS

Son precaristas todos aquellos que ocupan una vivienda un local sin contar con un contrato para ello.

Si la vivienda se ocupa sin contrato pero porque el propietario lo consintió, habrá de acudirse igualmente a un procedimiento judicial de desahucio. Puesto que no existe contrato tampoco existe plazo al que tenga derecho el ocupante para usar la vivienda. La voluntad del propietario de no mantener la anterior situación es suficiente para obligarle a abandonar la vivienda.

Si la vivienda ha sido ocupada por la fuerza, tan pronto se tenga conocimiento de ello debe formularse denuncia ante la Policía a fin de que deje constancia de que esa vivienda no es la vivienda habitual de quienes la ocupan.