

MANOS A LA OBRA

Antes de iniciar la reforma, pida varios presupuestos

PALOMA BRAVO
Hacer una reforma en casa es, cuanto menos, un auténtico quebradero de cabeza. Primero ha de pensar cómo quiere dejar la nueva habitación. Luego tendrá que elegir los materiales, muebles, electrodomésticos, sanitarios o grifería, según la estancia que se vaya a rehabilitar. Posteriormente, deberá contactar con unos profesionales para que ejecuten las obras tal y como usted desea, a buen precio y en el menor tiempo posible. Habitualmente, las personas que han emprendido una reforma en casa comentan las mil y una peripetias que han tenido que sufrir: instalación de una grifería del bidé que impide que se pueda levantar la tapa de éste, puertas que chocan con algún sanitario y no abren por completo, desperfectos en el suelo, agujeros que traspasan la pared del vecino... y así hasta sin fin de infortunios. Pero la culpa de los sinsabores que acarrean maquillar una casa no siempre se debe al mal trabajo de albañiles, electricistas o fontaneros. En muchas oca-

siones, los propietarios de la vivienda participan en ese caos con su indecisión y cambios de última hora.

Paso a paso. Antes de ponerse manos a la obra, aquí le damos algunos consejos y precios que le servirán de orientación.

► Si piensa acometer una reforma pequeña, es preferible que espere a que necesite emprender una obra de mayor envergadura. Evitará duplicar las molestias y el precio será más ajustado.

► Visite varios establecimientos antes de elegir los materiales: azulejos, sanitarios, revestimientos, pintura, electrodomésticos... Infórmele de cuáles son los más adecuados para su destino final. Por ejemplo, en la cocina es conveniente que el pavimento sea duro y fácil de limpiar. Nunca se decante por materiales porosos, como el

mármol, ya que su duración será muy corta.

► No escatime dinero en los sanitarios. Si son de baja calidad, tendrá que cambiarlos transcurridos cinco años.

► Para contactar con un profesional de confianza, lo mejor es preguntar a amigos o vecinos que estén satisfechos con anteriores obras.

► Explique con claridad qué es lo que desea hacer, y no cambie de parecer a mitad del trabajo: le elevará el presupuesto.

► Redacte un contrato por escrito con la empresa. En él, deje constancia de la reforma que deben realizar, el dinero que entrega a cuenta, describa los materiales que han de instalar, el precio total, el IVA y la fecha de finalización.

Precios. Si usted quiere renovar su cocina, calcule unas 123.000 pesetas por cada metro cuadrado, contando con materiales de calidad media y siempre que la reforma sea total: cambio de muebles, parte de los electrodomésticos, suelo, paredes, grifería y conexiones de agua. El mayor monto de dinero (ver gráfico adjunto) se lo llevará los trabajos de albañilería. Esto se debe a que esta partida es la que contabiliza un mayor número de horas de trabajo y de donde la empresa obtendrá los beneficios.

En materiales como los azulejos podrá economizar. No se deje llevar por el diseño y la marca. En sanitarios para baños, tenga en cuenta que los colores fuertes y oscuros tienen un coste mucho mayor que los blancos y de tonalidades suaves.

Esta información se ha elaborado con la colaboración de I&E, de Acuña & Asociados.

BALDO (l/m ²)	PES.	COCINA (l/m ²)	PES.
Albañilería	185.000	Albañilería	370.000
Fontanería	185.000	Fontanería	100.000
Electricidad	30.000	Electricidad	30.000
Sanitarios y griferías	150.000	Mobiliario de cocina	500.000
Pintura	30.000	Mobiliario	140.000
Mano de obra	185.000	Pintura	40.000
TOTAL	765.000	Mano de obra	300.000
		TOTAL	1.480.000

ESTUDIO I&E

Heche en un contrato escrito lo que hayan acordado verbalmente

Si el contrato no se estipula un plazo de duración, se entiende que éste es de un año, sin perjuicio del derecho de prórroga anual, hasta alcanzar los cinco años. En el supuesto de que el propietario proceda a vender la vivienda arrendada, el inquilino tiene preferencia. Esta práctica reviste el nombre de derecho de tanteo.

Para los contratos anteriores al 1 de enero de 1985, el arrendatario o sus descendientes pueden rescindir el contrato si van a vivir en esa casa. En este caso, el inquilino debe ser informado del desalojo con un año de antelación.

Ahora bien, si el propietario no ocupa la vivienda en los tres meses siguientes a la extinción del contrato, el arrendatario puede volver a utilizarla por un periodo de hasta cinco años, y cobrará una indemnización, cuyo importe cubrirá los gastos que le haya supuesto el desalojo.

En los contratos posteriores, el propietario debe incluir una cláusula en la que señale la posibilidad de que en los próximos cinco años necesite la vivienda. Si no lo hace, no podrá desalojar al inquilino.

Finanza. La ley establece que el inquilino debe abonar al propietario una fianza, junto al pago del primer mes, cuyo importe será el de una mensualidad de alquiler. Es conveniente que el arrendatario solicite al arrendador un resguardo que confirme que ésta se ha depositado en el organismo correspondiente de su comunidad autónoma. De esta forma, tendrá la garantía de que su dinero está a buen recaudo y que, una vez finalizado el contrato, se lo devolverá íntegramente, concretamente en los 30 días siguientes a la finalización, si ha dejado la vivienda en buenas condiciones.

Si el propietario, es aconsejable que deposite la fianza. De lo contrario, si los inspectores detectan la irregularidad, le pueden imponer una multa de hasta 15 millones de pesetas. Transcurridos cinco años, el arrendador puede exigir la actualización del importe de la fianza e igualarlo al de la renta vigente.

En lo que respecta a la actualización de la renta, la ley señala que el incremento será igual al experimentado por el Índice de Precios al Consumo (IPC). Otra posibilidad es que no se tenga en cuenta la inflación y si el IPC de viviendas, que suele doblar al normal. En el caso de que en el contrato no se especifique

Viene de la pág. 1

Las numerosas reformas de la legislación sobre arrendamientos no debe confundirse. Hay tres normas claves: la ley de 1964, la del 9 de mayo de 1985 (el decreto Royo) y la del 1 de enero de 1985. Dependiendo de la antigüedad que tenga su contrato, así estará regulado por una legislación u otra.

Lo primero que debe saber es que se establece una duración mínima de un año para los contratos de alquiler. Y que, si el inquilino lo desea, el propietario tiene la obligación de prolongarlo hasta cinco años. Pasado este plazo, siempre que ambas partes estén de acuerdo, se puede prorrogar hasta tres años más, momento en que se deberá firmar un nuevo contrato.

El inquilino puede desistir del contrato antes de los cinco años en el momento de renovar alguna de las prórrogas. Para ello, debe manifestar por escrito su voluntad de no renovar el contrato y avisar al propietario un mes antes de su marcha.

Si el arrendatario decide irse antes de que finalice el contrato, el propietario puede pedirle una indemnización por daños y perjuicios, siempre y cuando éste no haya vuelto a alquilar la vivienda durante ese periodo.

Si el contrato no se estipula un plazo de duración, se entiende que éste es de un año, sin perjuicio del derecho de prórroga anual, hasta alcanzar los cinco años. En el supuesto de que el propietario proceda a vender la vivienda arrendada, el inquilino tiene preferencia. Esta práctica reviste el nombre de derecho de tanteo.

Para los contratos anteriores al 1 de enero de 1985, el arrendatario o sus descendientes pueden rescindir el contrato si van a vivir en esa casa. En este caso, el inquilino debe ser informado del desalojo con un año de antelación.

Ahora bien, si el propietario no ocupa la vivienda en los tres meses siguientes a la extinción del contrato, el arrendatario puede volver a utilizarla por un periodo de hasta cinco años, y cobrará una indemnización, cuyo importe cubrirá los gastos que le haya supuesto el desalojo.

En los contratos posteriores, el propietario debe incluir una cláusula en la que señale la posibilidad de que en los próximos cinco años necesite la vivienda. Si no lo hace, no podrá desalojar al inquilino.

Finanza. La ley establece que el inquilino debe abonar al propietario una fianza, junto al pago del primer mes, cuyo importe será el de una mensualidad de alquiler. Es conveniente que el arrendatario solicite al arrendador un resguardo que confirme que ésta se ha depositado en el organismo correspondiente de su comunidad autónoma. De esta forma, tendrá la garantía de que su dinero está a buen recaudo y que, una vez finalizado el contrato, se lo devolverá íntegramente, concretamente en los 30 días siguientes a la finalización, si ha dejado la vivienda en buenas condiciones.

Si el propietario, es aconsejable que deposite la fianza. De lo contrario, si los inspectores detectan la irregularidad, le pueden imponer una multa de hasta 15 millones de pesetas. Transcurridos cinco años, el arrendador puede exigir la actualización del importe de la fianza e igualarlo al de la renta vigente.

LO QUE DEBE Y NO DEBE PAGAR

Precio de vivienda en alquiler en Madrid por distritos

Distrito	Pes./m ² /mes
Aravaca	1.200
Arganzuela	950
Barajas	880
Carabanchel	800
Centro	1.100
Ciudad Lineal	1.125
Chamartín	1.300
Chamberí	1.400
Fuencarral	950
Hortaleza	960
Latina	770
Moncloa	1.275
Monzalzar	980
Pozuelo de Villavieja	800
Retiro	1.165
Salamanca	1.500
San Blas	750
Uxama	830
Tetuán	1.000
Villaverde	680
Villaverde	665
Villaverde	700

Si es usted el propietario, es aconsejable que deposite la fianza. De lo contrario, si los inspectores detectan la irregularidad, le pueden imponer una multa de hasta 15 millones de pesetas. Transcurridos cinco años, el arrendador puede exigir la actualización del importe de la fianza e igualarlo al de la renta vigente.

En lo que respecta a la actualización de la renta, la ley señala que el incremento será igual al experimentado por el Índice de Precios al Consumo (IPC).

Otra posibilidad es que no se tenga en cuenta la inflación y si el IPC de viviendas, que suele doblar al normal. En el caso de que en el contrato no se especifique

Otras ciudades

Ciudad	Alquiler mensual (m ²)	Precio medio
Bilbao	Alquiler mensual: 280	830
San Sebastián	Alquiler mensual: 1.135	1.047
Vitoria	Alquiler mensual: 910	750
Valencia	Alquiler mensual: 540	477
Madrid	Alquiler mensual: 950	372

cuál de ambos, se aplicará el más barato de los dos.

En la actualización de las rentas de los contratos anteriores al decreto Royo, la subida dependerá de los ingresos familiares y del número de personas que habite la vivienda.

Si usted es propietario y, por cualquier circunstancia, el inquilino deja de pagar el alquiler durante dos meses, puede acudir a los tribunales para que sea desahogado por orden judicial.

Obras. Para los contratos anteriores al 1 de enero de 1985, hay que tener en cuenta la diferencia existente entre las obras de mejora, como la instalación de un ascensor, y las necesarias, como el arreglo del tejado.

En el primer tipo de actuaciones, el propietario de la vivienda no tiene derecho a exigirle a su inquilino el pago de la misma. En el segundo caso, el arrendatario debe pagar un 12% del coste de las obras, pero esta cantidad nunca puede ser superior al 50% de la renta. Por ejemplo, si el dueño de la casa le corresponde pagar 100.000 pesetas por el arreglo del tejado del edificio, el inquilino deberá abonar 12.000 pesetas a lo largo del año. Como las normativas permiten repartir el coste en 12 mensualidades, el arrendatario deberá soportar 1.000 pesetas de gasto al mes, pero siempre que el alquiler supere las 2.000 pesetas.

En cambio, en los contratos firmados a partir del 1 de enero de 1985, el gasto de las reparaciones recae sobre el propietario. Aunque el inquilino deberá pagar aquellos arreglos debidos a desperfectos ocasionados por el uso de la vivienda. Por ejemplo, si una lavadora está incluida dentro del piso y se estropea, la factura de su reparación deberá correr a cargo del arrendatario.

Respecto a las obras de mejora, el inquilino debe tener siempre en cuenta que, antes de realizarlas, tiene que notificárselo por escrito al propietario y recibir su aprobación.

Gastos de comunidad. Para los contratos fechados antes del 9 de mayo de 1985, la ley establece que el arrendatario pagará la comunidad sólo en el caso de que se haya pactado.

Las personas que hayan firmado el contrato después del 1 de enero de 1985 sí están obligadas a pagar los gastos de comunidad, aunque no se haya dicho expresamente.

En lo que respecta al pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), si el arrendatario no ha pactado nada de antemano, tendrá que acogerse a la ley, según la antigüedad de su contrato.

Si es anterior a 1985 y no se ha pactado nada previamente, el propietario puede exigir al inquilino sólo el pago del incremento anual de este impuesto, pero nunca la totalidad del IBI.

En esta información han colaborado Cristina Ramos, del Colegio de Abogados de Segovia, Inmaculada Gómez, del gabinete jurídico de CECU, Javier Gómez Darremendal, diputado por Segovia del PP, R.R. de Acuña y Asociados, y Tinas.