



Precios medios de alquiler para vivienda nueva

Distritos	Pta/m ² /mes	Distritos	Pta/m ² /mes
Centro	1.400	Carabanchel	1.000
Arganzuela	1.300	Usera	1.050
Retiro	1.450	Pte. Vallecas	1.025
Salamanca	1.650	Moratalaz	1.100
Chamartín	1.800	Ciudad Lineal	1.225
Tetuán	1.200	Hortaleza	1.325
Chamberí	1.700	Villaverde	700
Fuencarral-El Pardo	1.050	Villa de Vallecas	800
Moncloa-Aravaca	1.350	Vicálvaro	850
Latina	900	San Blas	825
		Barajas	875

FUENTE: R.R. de Acuña & Ass.

► **Obras.** Pero aún hay más cláusulas que pueden aparecer en un contrato de alquiler. Por lo que se refiere a las obras que se pueden o no realizar en la vivienda, las partes pueden pactar lo que libremente deseen, pero a falta de acuerdo, la ley establece que el inquilino no puede efectuar obras, modificaciones ni instalación alguna que alteren la estructura, naturaleza o configuración de la vivienda sin contar para ello con la autorización expresa y escrita de la arrendadora.

Hay que tener en cuenta, además, que el casero está obligado a realizar las reparaciones necesarias para que la vivienda se mantenga en condiciones, a menos que el deterioro sea imputable al inquilino

y con excepción de los pequeños arreglos derivados del uso ordinario del piso -pintar, reponer un cristal, etcétera-, que serán a cargo de éste.

El arrendatario, por su parte, deberá soportar las obras de conservación o mejora que sean necesarias y que no puedan esperar hasta la finalización del contrato, aunque se vea privado de una parte de la vivienda.

El arrendador deberá comunicarle por escrito y con tres meses de antelación la naturaleza de las obras de mejora, su duración y el coste que tendrán. El alquiler podrá aumentarse por la realización de este tipo de obras, pero sólo cuando éstas se realicen una vez transcurridos cinco años de contrato.

UNAS MÍNIMAS PRECAUCIONES

Antes de decidirse a alquilar una vivienda, tanto si va a ser inquilino como si su papel es el de arrendador, conviene que tome algunas precauciones para que la operación se lleve a cabo con todas las garantías posibles:

► Consulte con un profesional antes de firmar o elaborar el contrato. De esta forma, se asegurará que no contiene ninguna cláusula que pueda ser lesiva para cualquiera de las partes.

► Si es usted el arrendador, hable con el inquilino y pídale referencias,

por ejemplo, las nóminas o un aval. Puede dirigirse también al casero que tuvo esta persona anteriormente para comprobar que no hubo problemas, o bien informarse en los juzgados civiles de si su futuro arrendatario ha sido demandado en los últimos años por desahucio. Si se trata de un local, no estará de más que exija al inquilino un seguro de responsabilidad civil por si por la actividad que va a desarrollar se produjeran daños en el inmueble.

► En el caso de que sea usted el inquilino, es muy

importante que examine con detalle la vivienda y sus instalaciones antes de firmar el contrato y que negocie aquellas cláusulas que puedan ir en contra de los derechos que la ley le otorga. Conviene, además, que acuda al Registro de la Propiedad para comprobar que el piso no tiene embargos u otras cargas pendientes y que se asegure de quién es el propietario de la vivienda que va a alquilar. Si fuera un administrador con quien va a firmar el documento, pídale los poderes correspondientes.

La cuantía del aumento será la que resulte de aplicar el tipo de interés legal del dinero, incrementado en tres puntos, a la inversión realizada, pero no podrá ser superior al 20% de la renta vigente.

En cualquier caso, el inquilino puede también desistir del contrato en el plazo de un mes desde que reciba el aviso y abandonar la vivienda en los dos meses siguientes, sin pagar indemnización o, si las obras hacen inhabitable la vivienda, suspender el contrato mientras duren éstas, lo que le supondrá no pagar la renta.

Si las obras son de conservación y exceden de 20 días, el arrendatario puede pedir una reducción del alquiler proporcional a la parte de la vivienda de la que se vea privado.

Los contratos pueden especificar también en su condicionado que el arrendatario debe dar cuenta inmediata de cualquier accidente o avería que afecte a la vivienda arrendada, siendo responsable de los perjuicios que se ocasionen por retrasos en sus avisos.

► **En buen estado.** Por otro lado, en el documento se puede establecer que el arrendatario declara recibir la vivienda, y habrá de devolverla en su día, en perfecto estado. Si esto no fuera así, casero e inquilino podrían convenir una renta más baja a cambio de que los arreglos los realizara el segundo, acuerdo que debería quedar perfectamente reflejado en el contrato.

Asimismo, una cláusula habitual es la que se refiere a la prohibición para el arrendatario de almacenar o manipular en la vivienda materias inflamables, pesadas o de cualquier otra especie que representen un peligro para las personas, los objetos o el inmueble, siendo responsable, si incumple esta condición, de los daños causados a la finca o a terceros.

Se suele añadir también que, para comprobar estos extremos, el arrendatario autoriza a la propiedad de la finca a que realice las visitas de inspección que considere convenientes. Algo que, según los expertos consultados, suele ser difícil de llevar a la práctica, ya que el inquilino puede negarse a que se entre en su casa.

► **Con muebles.** Si la vivienda se alquila amueblada, es necesario que este aspecto quede reflejado en el contrato -junto a un inventario-, en el que es conveniente, asimismo, que se especifique que el inquilino puede aportar otros enseres distintos a los que ya están en el piso.

Y en lo concerniente a los posibles litigios que pueden surgir, se estará en todo caso expuesto a lo que la Ley marque para cada situación.

Por último, no hay que olvidar que, aunque en el contrato no se aluda nunca a ello, si el arrendatario abandona el piso, podrá subrogarse el cónyuge o la persona que haya convivido con el inquilino durante al menos los dos años anteriores.

Si el inquilino fallece, podrían subrogarse el cónyuge, la persona que conviviera con el arrendatario durante al menos dos años y los descendientes, ascendientes, hermanos y parientes hasta el tercer grado y con una minusvalía física superior al 65% también con dos años mínimos de convivencia.

Información facilitada por la Cámara de la Propiedad Urbana de Madrid y la Cámara Oficial de Vecinos e Inquilinos.