

# EL ACCESO A LA VIVIENDA

.....

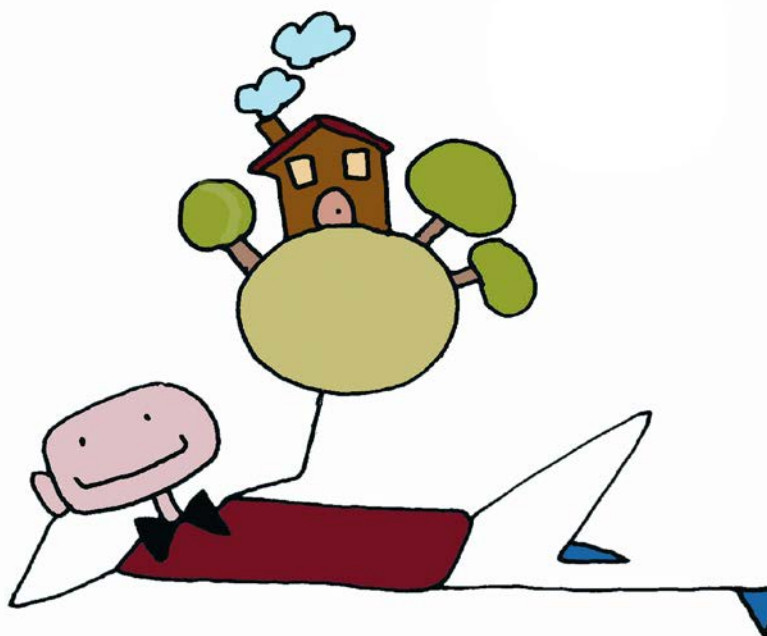
ARRENDAMIENTOS URBANOS

PROCEDIMIENTOS JUDICIALES

CERTIFICACIÓN ENERGÉTICA DE EDIFICIOS

RED DE BOLSAS DE VIVIENDAS PARA ALQUILER SOCIAL

EJECUCIÓN HIPOTECARIA



## **INDICE**

### **PRESENTACIÓN**

#### **ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA**

- 1.- Tipos de arrendamiento y regulación
- 2.- Antes de contratar
- 3.- El contrato
- 4.- La renta. Otros gastos. La fianza
- 5.- Obras
- 6.- Glosario de términos

Principales novedades de la nueva normativa de alquileres

#### **LOS PROCEDIMIENTOS JUDICIALES EN CASO DE IMPAGO DE RENTAS**

- 1.-El proceso monitorio
- 2.- El juicio verbal
- 3.- Registro de sentencias firmes de impagos de rentas de alquiler

#### **LA CERTIFICACIÓN DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LOS EDIFICIOS**

- 1.- Ámbito de aplicación
- 2.- ¿Qué es el Certificado de eficiencia energética del edificio?
- 3.- ¿Quién puede realizar el Certificado?
- 4.- ¿Quién solicita el Certificado?
- 5.- ¿Qué plazo de validez tiene, cómo se renueva y actualiza el Certificado?
- 6.- ¿Cómo se utiliza la Etiqueta de eficiencia energética?
- 7.- El Registro Autonómico de las certificaciones de eficiencia energética
- 8.- Infracciones y sanciones
- 9.- Glosario de términos

#### **LA RED DE BOLSAS DE VIVIENDAS PARA EL ALQUILER SOCIAL**

- 1.- Objeto y ámbito de aplicación
- 2.- ¿Qué viviendas integrarán la Red de Bolsas de Viviendas para el alquiler social?
- 3.- ¿Quién gestionará la Red de Bolsas de Viviendas?
- 4.- Requisitos de los cedentes y de las viviendas para su aportación a la Red de Bolsas de Viviendas
- 5.- Requisitos y deberes de los beneficiarios de las viviendas
- 6.- Garantías

## **LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA**

- 1.- Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos
- 2.- Real decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios
- 3.- Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social en el procedimiento de ejecución de la LEC
- 4.- Glosario de términos

## **FORMULARIOS**

- 1.- Modelo de contrato de arrendamiento de vivienda
- 2.- Modelo de resolución de contrato de arrendamiento y entrega de llaves
- 3.- Modelo de notificación de no renovación de la prórroga del contrato
- 4.- Formulario de petición inicial del proceso monitorio

## **DIRECCIONES DE INTERÉS**

# PRESENTACIÓN

En los últimos meses, la legislación española relativa a arrendamientos urbanos, procesos judiciales de desahucio, protección de los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, ha sido objeto de importantes modificaciones.

Asimismo, se ha regulado la creación de la Red de Bolsas de Vivienda para el Alquiler Social de Aragón y se ha legislado la certificación energética de los edificios, debido a la transposición de una directiva europea.

El objetivo de la presente guía es informar al ciudadano de sus derechos y obligaciones en el acceso a la vivienda, poniendo especial énfasis en las novedades legislativas.

El texto pretende que el ciudadano pueda acceder a la información del modo más sencillo posible, evitando el complejo lenguaje jurídico, facilitando así la toma de decisiones en materia de vivienda.

A lo largo del texto, se intercalan distintos enlaces que permiten el acceso directo a la legislación vigente, e igualmente se facilitan diferentes formularios relativos al arrendamiento de vivienda y al proceso monitorio.

La guía “El acceso a la vivienda” ha sido elaborada por los miembros de la asesoría jurídica de la Unión de Consumidores de Aragón (UCA) en colaboración con la Asociación de Consumidores San Jorge.

La elaboración de la guía “El acceso a la vivienda” ha sido financiada a través de la subvención de apoyo a asociaciones de consumidores y usuarios para 2013 del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza.

**José Ángel Oliván Gracia**

Presidente Unión de Consumidores de Aragón (UCA)

**Blanca Blasco Nogués**

Presidenta Asociación de Consumidores San Jorge

# LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

## 1.- TIPOS DE ARRENDAMIENTO

### ❖ DE VIVIENDA

Se considera **arrendamiento de vivienda** aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario.

La regulación del arrendamiento de vivienda se aplica también al mobiliario, trasteros, plazas de garaje y cualesquiera otras dependencias, espacios arrendados o servicios cedidos como accesorios de la finca por el mismo arrendador.

### REGULACIÓN

- Los contratos de arrendamientos celebrados a partir del día 6-junio-2013, se regulan por la [Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas.](#) (BOE nº 134, de 5 de junio de 2013)
- Los contratos de arrendamiento sometidos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 4/2013, continuarán rigiéndose por lo establecido en el régimen jurídico que les era de aplicación. No obstante, cuando las partes lo acuerden y no resulte contrario a las previsiones legales, los contratos preexistentes podrán adaptarse al régimen jurídico establecido en la Ley 4/2013.
- Los contratos celebrados a partir del día 1-Enero-1995, se regulan por la [Ley 24/1994, de 24 de diciembre, de arrendamientos urbanos](#) (BOE nº 282, de 25 de noviembre de 1994); por la voluntad de las partes, y supletoriamente por las disposiciones del Código Civil.
- Los contratos de arrendamiento celebrados antes del 9-Mayo-1985, subsistentes a fecha 1-Enero-1995, se rigen por las normas contenidas en la LAU/64 ([Decreto 4104/1964, de 24 de Diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos](#)), (BOE nº 312, de 29 de diciembre de 1964) salvo las modificaciones contenidas en la LAU 24/1994 (Disposición Transitoria 2ª) que afecta a la duración del contrato y a la actualización de la renta.
- Contratos de arrendamientos celebrados después del 9-Mayo-1985 y antes del 1-Enero-1995, se regulan por las normas contenidas en la LAU/64 y por el [Real Decreto Ley 2/1985, de 30 de Abril, sobre medidas de política económica](#), (BOE nº 111, de 9 de mayo de 1985) en vigor desde el 9-Mayo-1985, y la Disposición Transitoria Segunda (apartados 2 y 3, de la LAU/1994).

### ❖ ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA

Es el arrendamiento que, recayendo sobre una edificación, tenga como destino primordial, el no satisfacer la necesidad permanente de vivienda.

Supuestos: Arrendamientos celebrados por temporada, para ejercer actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, cualquiera que sean quienes los celebren.

### REGULACIÓN

- Las arrendamientos de local de negocio se regulan por la LAU/1994; si bien los celebrados antes del 9-Mayo-1985, subsistentes el 1-Enero-1995, continúan rigiéndose por la LAU/1964, salvo las modificaciones introducidas en la Disposición Transitoria 3ª de la LAU/1994.

### ❖ EXCLUSIONES (ARRENDAMIENTOS NO REGULADOS POR LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS)

Los arrendamientos no regulados por la LAU son los referidos a las viviendas asignadas por razón de su cargo a porteros, guardas, asalariados, empleados y funcionarios. También incluye los referidos a viviendas militares, viviendas calificadas como universitarias asignadas a los alumnos y personal de la Universidad y los que tengan como finalidad principal el aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal.

Tampoco se regula la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial.

## 2.- ANTES DE CONTRATAR



- A la hora de alquilar una vivienda puede acudir a una agencia inmobiliaria, consultar la prensa o internet, y fijarse en los anuncios que figuran en los portales de viviendas.
- Algunas agencias ofrecen la venta de listados de alquiler, pero no se fíe, ya que se han detectado irregularidades, al no existir esa oferta de pisos en alquiler o no estar actualizados los listados. Preste especial cuidado con las estafas a través de internet. Desconfíe de las prisas para entregar dinero en concepto de reserva, así como de las prisas para formalizar el contrato.

- Debe fijarse, no sólo en el estado del piso y en la renta mensual, sino también en los gastos de comunidad de propietarios, y en el Certificado de eficiencia energética de la vivienda, el cual le dará pistas sobre el consumo de energía.
- Asegúrese de que la persona que formaliza el contrato es el propietario del piso, o persona apoderada. Pida una nota simple informativa en el Registro de la Propiedad antes de firmar el contrato de arrendamiento, pues tendrá la certeza de quien es el propietario, así como de las cargas, embargos e hipotecas que puedan afectar a la vivienda.

### 3.- EL CONTRATO

#### ❖ FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

**El contrato se realiza, normalmente, por escrito.** No se recomienda celebrar contratos verbales, por la dificultad de probar sus pactos.

**En el contrato debe constar:** identidad del propietario y su domicilio a efectos de notificaciones (arrendador) y del inquilino (arrendatario), descripción del inmueble, duración del contrato, importe mensual de renta, gastos de comunidad, suministros, etc...así como cualquier otra cláusula que se estime conveniente. **Si la vivienda estuviera amueblada,** debe hacerse un inventario de bienes, que figura anexo al contrato y es firmado por ambas partes. Se recomienda adjuntar fotografías de cada habitación.

No es necesario que siga forzosamente un modelo concreto, basta que ambas partes manifiesten por escrito los acuerdos que alcancen.

Se adjunta modelo de contrato en el apartado de formularios<sup>1</sup>.



<sup>1</sup> Véase página 55.

NOVEDAD

Para que los arrendamientos concertados sobre fincas urbanas, surtan efecto frente a terceros que hayan inscrito su derecho, dichos arrendamientos deberán inscribirse en el **Registro de la Propiedad**. La Ley no especifica quien debe instar la inscripción ni quien ha de asumir el coste de la misma, pero se entiende que asume estos costes la parte que quiere preservar sus derechos frente a terceros.

### ❖ DURACIÓN DEL CONTRATO (PLAZO MÍNIMO)

Las partes pueden pactar libremente la duración del contrato de arrendamiento, si bien, es necesario tener en cuenta:

- Se entenderán celebrados por un año los arrendamientos para los que no se haya pactado plazo de duración o éste sea indeterminado, sin perjuicio del derecho de prórroga anual.
- El plazo comenzará a contarse desde la fecha del contrato o desde la puesta del inmueble a disposición del arrendatario si ésta fuere posterior. Corresponderá al arrendatario la prueba de la fecha de la puesta a disposición
- **Si el plazo de duración es inferior a 3 años, llegado el día del vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta alcanzar una duración mínima de 3 años**, salvo que el inquilino manifieste al propietario con al menos 30 días de antelación a la fecha de terminación del contrato o cualquiera de sus prórrogas, su voluntad de no renovarlo.
- **No procederá la prórroga obligatoria del contrato si, una vez transcurrido el primer año de duración, el arrendador comunica al arrendatario que tiene necesidad de la vivienda arrendada** para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad (padres e hijos) o por adopción, o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial.

NOVEDAD

NOVEDAD

Dicha comunicación debe realizarse al arrendatario al menos con dos meses de antelación a la fecha en que vaya a necesitar la vivienda, y el inquilino estará obligado a entregar la finca arrendada en dicho plazo, salvo que las partes acuerden otro plazo distinto.

Si transcurren tres meses desde la extinción del contrato o, desde el efectivo desalojo de la vivienda, y el arrendador o sus familiares no hubieran ocupado la vivienda, el arrendatario podrá optar, en el plazo de 30 días por:

- ser repuesto en el uso y disfrute de la vivienda arrendada por un nuevo periodo de hasta tres años, respetando las condiciones contractuales existentes al tiempo de la extinción, con indemnización de los gastos que el desalojo de la vivienda le hubiera supuesto hasta el momento de la reocupación, o
- ser indemnizado por una cantidad equivalente a una mensualidad por cada año que quedara por cumplir hasta completar tres, salvo que la ocupación no hubiera tenido lugar por causa de fuerza mayor.



NOVEDAD

- **Si la finca arrendada no está inscrita en el Registro de la Propiedad,** también durarán tres años los arrendamientos de vivienda que el inquilino haya contratado de buena fe con la persona que parezca ser propietaria en virtud de un estado de cosas cuya creación sea imputable al verdadero propietario. Si el arrendador vende la vivienda alquilada, habrá que estar a lo dispuesto en el artículo 1571 del Código Civil.

### ❖ PRÓRROGA DEL CONTRATO

**Las partes pueden pactar libremente la duración del contrato de arrendamiento,** si bien, es necesario tener en cuenta:

NOVEDAD

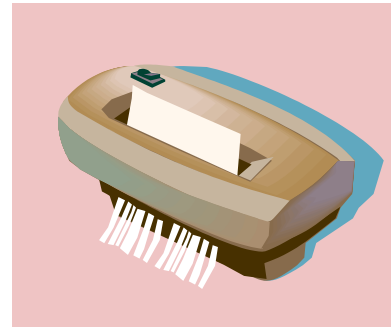
- Si llega la fecha del vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez que han transcurrido como mínimo tres años de duración, y ninguna de las partes notifica a la otra, con al menos 30 días de antelación a aquella fecha, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará necesariamente durante un año más.
- Al contrato prorrogado, le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviera sometido.

### ❖ DESISTIMIENTO DEL CONTRATO

NOVEDAD

**El arrendatario podrá desistir del contrato de arrendamiento si han transcurrido al menos seis meses,** y ha de comunicarlo al arrendador con una antelación mínima de treinta días.

**Podrá pactarse en el contrato que, en caso de desistimiento, deba indemnizar al arrendador** con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año de contrato que quede por cumplir. Los periodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.



### ❖ DESISTIMIENTO Y VENCIMIENTO EN CASO DE MATRIMONIO O CONVIVENCIA DEL ARRENDATARIO

Si el arrendatario manifiesta su voluntad de no renovar el contrato o desistir de él sin el consentimiento del cónyuge que conviviera con dicho arrendatario, podrá continuar el contrato de arrendamiento en beneficio del cónyuge.

El arrendador podrá requerir al cónyuge del arrendatario para que manifieste su voluntad al respecto. El cónyuge del arrendatario dispondrá del plazo de quince días. Si no contesta en dicho plazo, el contrato se extingue. El cónyuge deberá de abonar la renta correspondiente hasta la extinción del contrato si la misma ya no estuviera abonada.

Si el inquilino abandona la vivienda sin manifestar expresamente el desistimiento o la no renovación, el contrato podrá continuar en beneficio

del cónyuge, siempre que en el plazo de un mes de dicho abandono, notifique por escrito al arrendador su intención de ser arrendatario.

Lo dispuesto en este apartado también será de aplicación a favor de la persona que hubiera convivido con el arrendatario de forma permanente en análoga relación de afectividad a la de cónyuge, con independencia de su orientación sexual, durante al menos dos años anteriores. Si hubiera descendencia común, será suficiente con acreditar la mera convivencia.

### ❖ SEPARACIÓN, DIVORCIO O NULIDAD DEL MATRIMONIO DEL ARRENDATARIO

En los supuestos de separación, divorcio o nulidad matrimonial del arrendatario, el cónyuge no titular del contrato podrá continuar en el uso de la vivienda alquilada cuando le sea atribuido con lo dispuesto en la legislación civil.

NOVEDAD

El cónyuge a quien se le atribuya el uso de la vivienda arrendada, pasará a ser el titular del contrato.

La voluntad del cónyuge de continuar en el uso de la vivienda deberá de notificarse al arrendador en el plazo de dos meses desde que le fue notificada la resolución judicial, y deberá acompañar copia de dicha resolución judicial o de la parte de la misma que afecte al uso de la vivienda.

### ❖ MUERTE DEL ARRENDATARIO (SUBROGACIÓN)

**En caso de fallecimiento del arrendatario, existe el derecho de subrogación en el contrato, fijándose el siguiente orden de prelación:**

- El cónyuge del arrendatario que al tiempo del fallecimiento conviviera con él.

- La persona que hubiera convivido con el arrendatario de forma permanente en análoga relación de afectividad (con independencia de su orientación sexual) durante, al menos, dos años anteriores al fallecimiento. Si hubieran tenido descendencia común bastará la mera convivencia.

- Los descendientes del arrendatario que estuvieran sujetos a su patria potestad o tutela, o hubiesen convivido habitualmente con él durante los dos años anteriores.

- Los ascendientes del arrendatario que convivieran con él durante los dos años previos al fallecimiento.

- Los hermanos del arrendatario que hubieran convivido con él en los dos años previos al fallecimiento.

- Las personas distintas a las mencionadas anteriormente que sufran una minusvalía igual o superior al 65%, tengan relación de parentesco hasta el tercer grado colateral con el arrendatario y hayan convivido en los dos años previos al fallecimiento.

- Si no existen personas que puedan subrogarse, se extingue al contrato.

**El derecho de subrogación ha de ejercitarse en el plazo de tres meses desde el fallecimiento**, notificándolo de manera fehaciente al arrendador, acreditando la defunción, la identidad del subrogado, indicando su parentesco y ofreciendo prueba de que cumple los requisitos legales para subrogarse.

En los arrendamientos que se pacte una duración inicial superior a tres años, podrá pactarse que no haya derecho de subrogación en caso de fallecimiento del arrendatario, si se produce transcurridos los tres primeros años de contrato, o bien que el contrato se extinga a los tres años si el fallecimiento se produce con anterioridad.

NOVEDAD

### ❖ RESOLUCIÓN DEL DERECHO DEL ARRENDADOR

Si durante la duración del contrato el derecho del arrendador quedara resuelto por el ejercicio de un retracto convencional, la apertura de una sustitución fideicomisaria, la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial o el ejercicio de un derecho de opción de compra, quedará extinguido el contrato.

NOVEDAD

Ahora bien, **en los supuestos en que el contrato de arrendamiento hubiera accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendador, podrá continuar el arrendamiento por la duración pactada.**

Los arrendamientos que sean otorgados por usufructuario, superficiario y cuantos tengan un análogo derecho de goce sobre el inmueble, se extinguirán al terminar el derecho del arrendador, además de por las causas previstas en la Ley.

### ❖ DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE (VENTA DE LA VIVIENDA ARRENDADA)

Cuando el propietario de una vivienda alquilada desea venderla, está obligado legalmente a notificárselo al inquilino de forma fehaciente, indicándole precio y demás condiciones de la venta.

El inquilino dispondrá del plazo de 30 días para optar a la compra de dicha vivienda, es lo que se llama **derecho de tanteo**.

Si el propietario no notifica al inquilino la venta de la vivienda, a efectos del derecho de tanteo, o aún habiéndolo hecho lo vende a un tercero por un precio inferior al comunicado al inquilino, éste podrá impugnar la venta y adquirir la vivienda en las mismas condiciones en las que el propietario la vendió al tercero. Este derecho del inquilino se llama **derecho de retracto** y se ejercita en el plazo de 30 días desde que se le notifique la venta de la vivienda.

**Renuncia de los derechos de adquisición preferente:** Las partes podrán pactar la renuncia del arrendatario al derecho de adquisición preferente. Si se ha pactado, el propietario deberá de comunicar al arrendatario su intención de vender la vivienda con una antelación mínima de treinta días a la fecha de formalización del contrato de compraventa.

NOVEDAD

### ❖ ENAJENACIÓN DE LA VIVIENDA ARRENDADA

El que adquiera una finca inscrita en el Registro de la Propiedad y que esté arrendada como vivienda en todo o en parte, sólo quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador si el contrato de arrendamiento se hallase inscrito en el Registro de la Propiedad, con anterioridad a la transmisión de la finca.

NOVEDAD

Si la finca no está inscrita en el Registro de la Propiedad, el comprador de la misma tiene derecho a que termine el arriendo al verificarse la venta. En este caso, el arrendatario podrá exigir que se pueda continuar con el contrato durante tres meses, desde que el adquirente de la finca le notifique de manera fehaciente su intención de dar por finalizado el contrato. Durante este plazo, el arrendatario abonará al adquirente de la finca la renta y las demás cantidades a las que estuviera obligado.

### ❖ LA CESIÓN Y EL SUBARRIENDO

Por **cesión del contrato** se entiende la transmisión que realiza el propietario de los derechos y deberes que comporta su contrato de arrendamiento a una tercera persona.

El **subarriendo** es el arrendamiento que realiza el inquilino de una parte de la vivienda de la que disfruta y que a su vez ha alquilado al propietario. El arrendatario sólo puede subarrendar una parte de la vivienda y tan sólo por el tiempo que dure su propio contrato de alquiler, sin que el importe del subarriendo pueda superar el de la renta que el inquilino esté abonando. El inquilino-subarrendador no se desvincula del contrato. **En ambos casos, tanto en la cesión como en el subarriendo, es necesario que el propietario preste su consentimiento por escrito.**

Si se trata de una vivienda protegida, la cesión ha de ser autorizada por la Administración. En ningún caso es posible el subarriendo.

### ❖ EXTINCIÓN O FIN DEL CONTRATO

El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato dará derecho a la parte que hubiere cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato.

**El arrendador puede extinguir el contrato por:**

- Falta de pago de la renta o, en su caso, de los gastos cuyo pago haya asumido el arrendatario.
- Falta de pago de la fianza o de su actualización.
- El subarriendo o cesión de la vivienda sin el consentimiento del propietario.

- Realización de daños causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas.
- Realización en la vivienda de actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
- Cuando la vivienda deje de estar destinada a primera vivienda del inquilino o permanecer deshabitada.

### **El arrendatario puede resolver el contrato por:**

- No realizar el arrendador las reparaciones necesarias para la conservación de la vivienda en condiciones de habitabilidad apropiadas.
- Realización por parte del arrendador de perturbaciones en la utilización de la vivienda.

### **Además el contrato se extinguirá por:**

- La pérdida de la finca arrendada por causa no imputable al arrendador.
- Por la declaración firme de ruina acordada por la autoridad competente.

NOVEDAD

**Si el contrato de arrendamiento estuviere inscrito en el Registro de la Propiedad, y se hubiera pactado en el mismo que quedaría resuelto por la falta de pago y que debería de restituirse inmediatamente la vivienda al propietario,** la resolución del contrato de arrendamiento tendrá lugar de pleno derecho una vez que el arrendador haya requerido judicial o notarialmente al arrendatario en el domicilio designado al efecto, instándole al pago o cumplimiento, y éste no conteste al requerimiento en los diez días hábiles siguientes, o contesta aceptando la resolución de pleno derecho, todo ello por medio del juez o notario que hizo el requerimiento.

El título aportado al procedimiento registral, junto con la copia del acta de requerimiento, y no haya sido contestada por el requerido de pago o que se haya contestado aceptando la resolución de pleno derecho, será título suficiente para practicar la cancelación del arrendamiento en el Registro de la Propiedad.

## **4. - LA RENTA. OTROS GASTOS. LA FIANZA**

### **❖ LA RENTA**

**La renta será la que libremente estipulen las partes.** Salvo acuerdo en contrario, el pago de la renta será mensual, dentro de los siete primeros días de cada mes.

En el caso de vivienda protegida, la renta se determinará por la Administración de la Comunidad Autónoma.

**El arrendador no podrá exigir, en ningún caso, el pago anticipado de más de una mensualidad de renta.**

El pago se realizará en el lugar que fijen las partes o, en su defecto, en metálico y en la vivienda arrendada.

El arrendador está obligado a entregar al arrendatario el recibo del pago, salvo que hubiesen pactado que el mismo se realice mediante procedimientos que acrediten el cumplimiento de la obligación de pago.

NOVEDAD

**Se podrá pactar libremente en el contrato que, durante un plazo determinado, la obligación de pago de la renta pueda reemplazarse total o parcialmente por el compromiso del arrendatario de reformar o rehabilitar el inmueble, en los términos y condiciones que se pacten.**

Cuando finalice el contrato, el arrendatario no podrá pedir en ningún caso compensación adicional por el coste de las obras realizadas en el inmueble.

Si el arrendatario incumple los términos y condiciones pactados para la realización de las obras, podrá ser motivo de resolución del contrato de arrendamiento.



### ❖ ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA

**La renta podrá ser actualizada por el arrendador o el arrendatario en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, en los términos que hayan pactado las partes.**

**En defecto de pacto expreso**, el contrato se actualizará aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior la variación porcentual experimentada por el **índice general nacional del sistema de índices de precios de consumo** en un periodo de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de celebración del contrato, y en las sucesivas, el que corresponda al último aplicado.

La actualización de la renta será exigible a partir del mes siguiente a aquel en que la parte interesada lo notifique a la otra parte por escrito, expresando el porcentaje de alteración aplicado y acompañando, si el arrendatario lo exige, la oportuna certificación del Instituto Nacional de Estadística.

NOVEDAD

Es válida la notificación efectuada por nota en el recibo de la mensualidad de pago precedente.

### ❖ ELEVACIÓN DE LA RENTA POR MEJORAS

NOVEDAD

**Si el arrendador realiza obras de mejora, transcurridos tres años de duración del contrato, le dará derecho, salvo pacto en contrario, a elevar la renta anual en la cuantía que resulte de aplicar al capital invertido en la mejora, el tipo de interés legal del dinero en el momento de la terminación de las obras incrementado en tres puntos, sin que pueda**

exceder el aumento del 20% de la renta vigente en ese momento. Para el cálculo del capital invertido, se descontarán las subvenciones públicas obtenidas para la realización de la obra.

❖ **GASTOS**

Las partes podrán pactar que los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble (**comunidad de propietarios**), **sus servicios, tributos (IBI)**, sean a cargo del arrendatario. **Para su validez, el pacto deberá constar por escrito y determinará el importe anual de dichos gastos a la fecha del contrato.** El pacto que se refiera al pago de tributos no afectará a la Administración.

Durante los tres primeros años de vigencia del contrato, la suma que el arrendatario deberá pagar por los gastos (con excepción de los tributos), sólo podrá incrementarse, por acuerdo de las partes, anualmente, y nunca en un porcentaje superior al doble de aquel en que pueda incrementarse la renta de acuerdo con la actualización del IPC.

❖ **LA FIANZA**

A la celebración del contrato, el arrendatario está obligado a entregar al propietario una fianza en metálico equivalente a una mensualidad de renta en el arrendamiento de vivienda.

La [Ley 10/1992, de 4 de noviembre, de fianzas de arrendamientos y otros contratos, del Gobierno de Aragón](#), regula la obligación de dos mensualidades de fianza en los contratos de vivienda amueblada.

**El importe de la fianza se depositará en la Unidad de Fianzas Arrendaticias del Gobierno de Aragón.**



**Durante los tres primeros años de contrato, la fianza no está sujeta a actualización.** Si bien, cuando el arrendamiento se prorrogue, el arrendador puede exigir que la fianza sea incrementada, o el arrendatario que disminuya, hasta ser igual a una o dos mensualidades de renta, según proceda.

La actualización de la fianza durante el tiempo en que el plazo pactado para el contrato exceda de tres años, se regirá por lo pactado por las partes. Si no hay pacto, lo acordado sobre la actualización de renta se presume también para la actualización de renta.



El importe de la fianza se le devuelve íntegramente al arrendatario cuando finaliza el contrato, siempre y cuando entregue la vivienda al propietario en perfecto estado. Dicho importe devengará el interés legal si transcurre un mes desde la entrega de llaves y el propietario no ha restituido la fianza.

**Las partes pueden pactar en el contrato cualquier tipo de garantías del cumplimiento por el arrendatario de sus obligaciones arrendaticias adicional a la fianza en metálico.** El arrendador puede asegurarse la solvencia del inquilino a través de **nóminas**, si bien, se ha extendido bastante la práctica de solicitar **aval bancario**, que garantiza en caso de impago el cumplimiento de las obligaciones económicas a cargo del inquilino.

En el caso de vivienda protegida, el importe del aval no puede superar los cuatro meses de renta.

### 5. - OBRAS

#### ❖ OBRAS DE CONSERVACIÓN DE LA VIVIENDA ARRENDADA

**El arrendador está obligado a realizar todas las reparaciones necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad apropiadas (salvo deterioro producido por el arrendatario), sin derecho a elevar la renta por la realización de las mismas.**



Si la vivienda se destruye por causas no imputables al arrendador (incendio, inundación, terremoto, etc) se produce la extinción del contrato.

**Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste derivado del uso normal y ordinario de la vivienda serán de cargo del arrendatario.**

Cuando la realización de las obras de conservación del inmueble no puede retrasarse hasta que concluya el contrato, el arrendatario deberá soportarlas. Por ello, tendrá derecho a que la renta se disminuya proporcionalmente a la parte de la vivienda que no pueda utilizar por culpa de dichas obras. Cuando las obras deban realizarse urgentemente para evitar daños graves e inmediatos, podrá efectuarlas el arrendatario siempre que se lo comunique al arrendador, y tendrá derecho a que éste le restituya su importe.



### ❖ OBRAS DE MEJORA DE LA VIVIENDA

Las obras de mejora son aquellas dirigidas a aumentar el valor, aprovechamiento o comodidad del inmueble y de sus ocupantes.

**El arrendatario está obligado únicamente a soportar aquellas obras de mejora que no puedan aplazarse hasta finalizar el contrato.**

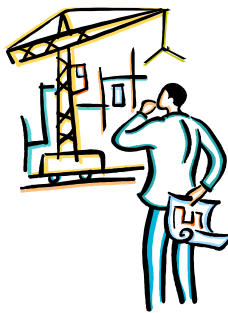
El propietario que pretenda realizar obras de mejora debe de comunicárselo por escrito al arrendatario con al menos tres meses de antelación, su naturaleza, comienzo, duración y coste previsible.

Tras dicha notificación, el arrendatario dispone del plazo de un mes para desistir del contrato, salvo que las obras no afecten o afecten de modo irrelevante a la vivienda alquilada.

Si desiste del contrato, el arrendamiento se extinguirá en el plazo de dos meses a contar desde el desistimiento, durante los cuales no podrán comenzar las obras.

Mientras duren las obras, el inquilino tiene derecho a una reducción de la renta, pudiendo también en ocasiones optar por desistir el contrato.

Si las obras de mejora se realizan transcurridos cinco años de duración del contrato, el arrendador tiene derecho a elevar la renta, salvo pacto en contrario. Dicho incremento no podrá ser superior al 20% de la renta vigente.



Esta regla no se aplica en el caso de vivienda protegida, ya que la renta es determinada por la Administración.

Por su parte, **el arrendatario no podrá realizar sin el consentimiento expreso y por escrito del arrendador, obras que modifiquen la configuración de la vivienda o de sus accesorios, o provoquen una disminución de la estabilidad o seguridad en la misma.** De producirse estas obras, el propietario podrá exigir al inquilino que reponga la vivienda a su estado original.

El arrendatario, previa notificación por escrito al propietario, podrá realizar en la vivienda aquellas obras necesarias e indispensables para adecuar la vivienda a su condición de minusválido o a la de su cónyuge, pareja de hecho o familiares que con él convivan. A la finalización del contrato, si lo exige el arrendador, deberá reponer la vivienda a su estado inicial.

### ❖ OBRAS DEL ARRENDATARIO

El arrendatario no puede realizar sin el consentimiento del arrendador, expresado por escrito, obras que modifiquen la configuración de la vivienda o de sus accesorios (garaje, trasteros). En ningún caso, el arrendatario podrá realizar obras que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad de la vivienda.

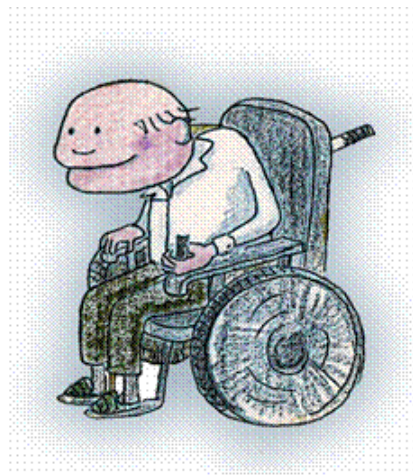
Sin perjuicio de la facultad de resolver el contrato, el arrendador que no haya autorizado la realización de las obras podrá exigir, al finalizar el contrato, que el inquilino reponga las cosas al estado anterior o conservar la modificación efectuada, sin que éste pueda reclamar indemnización alguna.

Si a pesar de lo dispuesto en el párrafo 1, el arrendatario hubiera realizado obras que provocaran una disminución de la estabilidad de la edificación o de la seguridad de la vivienda o sus accesorios, el propietario podrá exigir de inmediato la reposición de las cosas al estado anterior.

NOVEDAD

### ❖ ARRENDATARIOS CON DISCAPACIDAD

El arrendatario, previa notificación por escrito al arrendador, podrá realizar en el interior de la vivienda aquellas obras o actuaciones necesarias



para que pueda ser utilizada de forma adecuada y acorde a la discapacidad o a la edad superior a setenta años, tanto del arrendatario como de su cónyuge, de la persona con quien conviva de forma permanente en análoga relación de afectividad, con independencia de su orientación sexual, o de sus familiares que con alguno de ellos convivan de forma permanente, siempre que no afecten a elementos o servicios comunes del edificio ni provoquen una disminución en su estabilidad o seguridad.

NOVEDAD

El arrendatario estará obligado, al término del contrato, a reponer la vivienda al estado anterior, si así lo exige el arrendador.

## 6.- GLOSARIO DE TÉRMINOS

- ✓ **ARRENDAMIENTO URBANO:** Una de las partes (**arrendador**) se obliga a dar a la otra (**arrendatario o inquilino**) el uso de una finca urbana por tiempo y precio determinado.
- ✓ **ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA AMUEBLADA:** Se arrienda conjuntamente la vivienda y el mobiliario adecuado y suficiente para servir de casa-habitación.
- ✓ **RENTA URBANA:** Importe o precio fijado en el contrato.
- ✓ **FIANZA:** Cantidad en metálico que responde de los posibles daños o desperfectos causados por el inquilino en la vivienda arrendada.
- ✓ **AVAL:** Contrato de garantía de cumplimiento de una obligación de pago.
- ✓ **SUBARRIENDO:** Subcontrato en que el arrendatario arrienda a su vez la cosa arrendada. Es necesaria la autorización por escrito del arrendador.
- ✓ **SUBROGACIÓN URBANA:** Derecho a favor de los titulares arrendaticios, pudiendo subrogarse en los derechos y obligaciones dimanantes de la relación arrendaticia. Se regula un orden de preferencia y formalidades para su ejercicio y efectividad.

## **PRINCIPALES NOVEDADES EN LA NUEVA NORMATIVA DE ALQUILERES**

- **LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS SUSCRITOS AL AMPARO DE LA NORMATIVA ANTERIOR, Ley 29/1994, de 24 de noviembre, sobre arrendamientos urbanos**, continuarán rigiéndose por lo establecido en el régimen vigente que les resultaba de aplicación.

No obstante, si las partes así lo acuerdan y no resulta contrario a la Ley, podrán adaptar sus contratos a la nueva normativa.

- **REDUCCIÓN DE LOS PLAZOS DEL CONTRATO.** La duración del contrato será libremente pactada por las partes, si bien, la llamada "prórroga forzosa" se reduce de cinco a tres años. Agotado el plazo de la prórroga legal, si ninguna de las partes notifica a la otra con 30 días de antelación la intención de no renovar el contrato, el contrato se prorrogará necesariamente durante un año más (prórroga legal tácita), y anteriormente este plazo era de tres años.

- **REVISIÓN DE LAS RENTAS.** Las partes podrán pactar la actualización de la renta cuando se cumpla cada año del contrato. Si no hay pacto expreso, se actualizará conforme al IPC. Para notificar la actualización de renta, será válida la notificación efectuada por nota en el recibo de la mensualidad del pago precedente.

- **DESISTIMIENTO DEL CONTRATO.** El inquilino podrá desistir del contrato, una vez que hayan transcurrido al menos seis meses, y siempre que se lo comunique al arrendador con una antelación mínima de 30 días, sin tener que pagar indemnización alguna. No obstante, puede pactarse en el contrato, la indemnización que debe pagar el inquilino al propietario por el desistimiento.

A su vez, el propietario podrá recuperar la vivienda, si transcurrido el primer año de contrato, necesita la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado (bien por consanguinidad o adopción o por adopción) o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial. La comunicación debe realizarse al menos con dos meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar, y el inquilino debe entregarla en dicho plazo salvo que lleguen a otro acuerdo.

- **PAGO DE REFORMAS O REHABILITACIÓN DE LA VIVIENDA.** Se podrá pactar que durante un plazo determinado, el pago del alquiler pueda reemplazarse total o parcialmente por el compromiso del inquilino de reformar o rehabilitar la vivienda en los términos y condiciones pactadas.

- **DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE.** Las partes podrán pactar la renuncia del arrendatario al derecho de adquisición preferente. En dichos casos, el propietario debe de comunicar al inquilino la intención de

vender la vivienda con una antelación mínima de 30 días a la fecha de formalización del contrato de compraventa.

- **COMPRAVENTA DE LA VIVIENDA ARRENDADA.** El que adquiera una vivienda arrendada no queda subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador, salvo que el contrato de arrendamiento estuviere inscrito en el Registro de la Propiedad.

- **INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.** La reforma de la Ley posibilita inscribir el contrato firmado en el **Registro de la Propiedad**, con el fin de hacer valer los derechos frente a terceros, si bien la ley no especifica quien insta esa inscripción ni quien debe asumir el pago de la misma.

- **AGILIZACIÓN DE LOS PROCEDIMIENTOS JUDICIALES DE DESAHUCIO.** Tras la admisión de la demanda, y previamente a la vista que se señale, se requerirá al inquilino para que en el plazo de diez días desaloje el inmueble, pague lo que deba o se oponga a la demanda. Si el demandado no paga ni se opone a la demanda en el plazo de diez días, se procederá al lanzamiento en la fecha fijada.

- **REGISTRO DE INQUILINOS MOROSOS.** Por Real Decreto se creará el **Registro de sentencias firmes de impagos de rentas de alquiler**, con el objetivo de que los propietarios tengan acceso a la información obrante en el registro antes de suscribir un contrato de arrendamiento. Para ello deberán presentar una propuesta de contrato identificando al eventual arrendatario. Los inquilinos podrán cancelar la inscripción cuando hubieran satisfecho la deuda, si bien la duración máxima de la inscripción será de seis años.

- **CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA.** Desde el día 1 de junio de 2013, es obligatorio que toda oferta, promoción y publicidad dirigida a la venta o alquiler de vivienda haya obtenido la **Etiqueta de Eficiencia Energética**. El propietario debe exhibir y poner a disposición del arrendatario una copia del referido certificado.



## LOS PROCEDIMIENTOS JUDICIALES EN CASO DE IMPAGO DE RENTAS



Una de las obligaciones que asume el arrendatario al firmar el contrato es el pago de la renta, así como el de otras cantidades cuyo pago haya asumido o le corresponda en virtud del contrato suscrito.

Si el arrendatario no paga la renta o las cantidades asimiladas a la renta, el arrendador puede interponer una demanda judicial, bien reclamando únicamente el pago de las cantidades adeudadas (mediante un **proceso monitorio**) o bien solicitando la resolución del contrato y, por tanto, el desalojo de la vivienda así como la reclamación de las rentas (**procedimiento de juicio verbal de desahucio**).

### REGULACIÓN

- [Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil](#) (BOE nº 7, de 8 de enero de 2000)
- [Ley 10/2012, de 20 de noviembre, por la que se regulan determinadas tasas en el ámbito de la Administración de Justicia y del Instituto Nacional de Toxicología y Ciencias Forenses](#) (BOE nº 280, de 21 de noviembre de 2012)
- [Real Decreto-ley 3/2013, de 22 de febrero, por el que se modifica el régimen de las tasas en el ámbito de la Administración de Justicia y el sistema de asistencia jurídica gratuita](#) (BOE nº 47, de 23 de febrero de 2013)

### 1.- EL PROCESO MONITORIO

El propietario que no perciba del arrendatario el importe de la renta fijada en el contrato de arrendamiento, podrá interponer un procedimiento monitorio, ya que la deuda está vencida, es determinada, líquida y exigible.

**La Ley de Enjuiciamiento Civil** (en adelante LEC) **permite al propietario reclamar ese importe (cualquiera que sea su cuantía), sin necesidad de abogado y procurador.** Está regulado en los artículos 812 a 818 de la LEC.

### ❖ PETICIÓN DEL PROCESO MONITORIO

El modelo de demanda de proceso monitorio se puede solicitar en los Juzgados o bien descargarlo de la página web del Consejo General del Poder Judicial.

[http://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Servicios/Atencion\\_Ciudadana/Guias\\_para\\_ciudadanos/El\\_proceso\\_monitorio](http://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Servicios/Atencion_Ciudadana/Guias_para_ciudadanos/El_proceso_monitorio)

También se adjunta como formulario en esta Guía.<sup>2</sup>

En la petición de demanda han de figurar:

- Datos personales y domicilio a efectos de notificaciones del demandante (arrendador)
- Hechos que han originado la deuda
- Concretar la cuantía adeudada por el arrendatario
- Documentos que se aportan (copia del contrato de arrendamiento, y cualquier otro que sirva de base para fundamentar la pretensión).

Con la petición inicial hay que presentar tantas copias de la demanda y de los documentos como personas o entidades contra las que se dirija la reclamación.

**Si la cantidad reclamada es superior a 2000 €, al presentar la demanda deberá de acompañar el demandante el ejemplar de haber abonado la tasa por el ejercicio de la potestad jurisdiccional en el orden civil (modelo 696).** Dicho impreso puede descargarse de la web de la [Agencia Tributaria](#).

Si no se presenta el justificante del pago de tasas, el secretario judicial requerirá al demandante para que dentro de plazo lo aporte, no dando curso a la petición hasta que se subsane dicha omisión.

### ❖ ¿DÓNDE SE PRESENTA LA PETICIÓN INICIAL DEL PROCESO MONITORIO?

La petición se presenta en el Juzgado de Primera Instancia del domicilio o residencia de la persona deudora o, si no se conociera, en el del lugar donde pudiera ser localizada.

### ❖ ¿CÓMO SE DESARROLLA EL PROCESO MONITORIO?

Una vez presentada la petición inicial, junto con los documentos pertinentes, si el Juzgado estima que concurren los requisitos legales, acordará requerir de pago a la persona deudora para que en el plazo de veinte días, pague o comparezca ante el Juzgado y alegue por escrito los motivos de oposición, las razones por las que, a su entender, no debe en todo o en parte, la cantidad que se le reclama.

---

<sup>2</sup> Véase página 63.



Si al demandante no le consta ningún domicilio de la persona demanda, el Juzgado utilizará los medios oportunos para su localización. Ahora bien, si no se localiza a la persona demandada, la ley no permite que el requerimiento se haga por edictos en el proceso monitorio, por lo que se procedería al archivo del expediente.

Una vez que se ha requerido de pago al demandado, éste en el plazo de veinte días, tiene diferentes opciones:

- **Pagar la deuda, acreditarlo en el Juzgado, por lo que se procede al archivo de las actuaciones.**

- **No pagar la deuda ni comparecer dando razones por escrito del motivo de no pagar.** En este caso, el secretario judicial dicta un decreto dando por finalizado el proceso monitorio, y se le da traslado a la parte acreedora para que solicite el despacho de la ejecución para cobrar la deuda e intereses. Si la deuda reclamada es superior a 2000 €, el procedimiento de ejecución necesariamente precisa de la intervención de abogado y procurador.

- **Oponerse por escrito al pago de la deuda.** En este supuesto, también caben dos opciones:

a) Si la deuda reclamada no supera los 6000 € se les citará para un juicio verbal, y al mismo se comparecerá con las pruebas que se estimen pertinentes. Tanto para oponerse al monitorio como para el trámite del juicio verbal, será obligatoria la intervención de abogado y procurador si la cantidad reclamada es superior a 2000 €.

b) Si la cantidad reclamada excede de 6000 €, el secretario le dará un plazo de un mes para que se presente una demanda por los trámites del Juicio Ordinario, siendo obligatoria la intervención de abogado y procurador.

## 2.- EL JUICIO VERBAL DE DESAHUCIO

El juicio verbal de desahucio es un proceso especial que tiene por objeto la pretensión de resolver el contrato de arrendamiento y la de recuperar la posesión de la vivienda arrendada. Asimismo, en dicho procedimiento se puede reclamar el importe de las cantidades que adeude el arrendatario en el momento de interposición de la demanda y las que vayan venciendo a lo largo del procedimiento.

### ❖ ¿CÓMO SE DESARROLLA EL PROCESO DE DESAHUCIO?

El juicio verbal de desahucio se interpondrá ante el Juzgado de Primera Instancia del lugar en el que esté situada la finca arrendada (artículo 52, 7º LEC).

**Requiere de la intervención obligatoria de abogado y procurador, tanto por el demandante como por el demandado.**

Presentada la demanda, el tribunal en el plazo de cinco días, y una vez examinada su jurisdicción y



competencia, dictará auto admitiendo la demanda, se dará traslado al demandado y citará a las partes para la celebración de la vista.

Para la citación de vista deben mediar al menos diez días desde el siguiente a la citación, y sin que pueda exceder de veinte.

En la citación se informa a las partes de lo siguiente:

- De la posibilidad de acudir a la mediación para solucionar el conflicto.

- De que la vista no se suspenderá por la inasistencia del demandado, y que deberán concurrir al juicio con las pruebas de las que intenten valerse.

- De que en el plazo de los tres días siguientes a la recepción de la citación, deben indicar las personas que por no poderlas presentar ellas mismas, han de ser citadas por el secretario judicial a la vista para que declaren en calidad de partes o de testigos. A tal fin, facilitarán todos los datos y circunstancias precisos para llevar a cabo la citación. En el mismo plazo de tres días podrán las partes pedir respuestas escritas a cargo de personas jurídicas o entidades públicas, por los trámites establecidos en el artículo 381 de esta Ley.

- De que si el demandado desea solicitar el reconocimiento del derecho de asistencia jurídica gratuita o interesar la designación de abogado y procurador de oficio, debe de hacerlo dentro de los tres días siguientes al de la notificación de la demanda. Si la solicitud se realizara en un momento posterior, la falta de designación de Abogado y Procurador por los colegios profesionales no suspenderá la celebración del juicio, salvo en los supuestos contemplados en el párrafo segundo del artículo 16 de la [Ley 1/1996, de 10 de enero, de Asistencia Jurídica Gratuita](#). (BOE Nº 11, de 12 de enero de 1996)

### **CÓMO SOLICITAR EL DERECHO A LA ASISTENCIA JURÍDICA GRATUITA**

La solicitud del derecho a la asistencia jurídica gratuita, se tramita en el **Servicio de Orientación Jurídica, dependiente del Colegio de Abogados** de su localidad, si bien al tratarse de una contestación a la demanda, deberá de acudir al Juzgado donde se tramita el procedimiento para informar de la solicitud y que le remitan al Servicio de Orientación Jurídica. Si se le concede el derecho a la asistencia jurídica gratuita, está exento del pago de tasas judiciales.

El Gobierno de España fija anualmente el nivel de ingresos económicos que no se pueden superar para obtener el derecho a la asistencia jurídica gratuita en base al **Indicador de Precios Múltiples (IPREM)**. **En el año 2014, no se pueden superar unos ingresos brutos anuales por unidad familiar de 14.910,28 €** Además de los ingresos, han de acreditarse las titularidades de bienes inmuebles, certificados de saldos bancarios, etc.



En la propia citación, el secretario judicial requerirá al demandado para que, en el plazo de diez días, desaloje el inmueble, pague al actor o, en caso de pretender la enervación, pague la totalidad de lo que deba o ponga a disposición de aquel en el tribunal o notarialmente el importe de las cantidades reclamadas en la demanda y el de las que adeude en el momento de dicho pago enervador del desahucio; o en otro caso comparezca ante éste y alegue sucintamente, formulando oposición, las razones por las que, a su entender, no debe, en todo o en parte, la cantidad reclamada o las circunstancias relativas a la procedencia de la enervación.

### ¿QUÉ ES LA ENERVACIÓN?

La enervación está regulada en el artículo 22 de la LEC.

La **acción de enervar** consiste en que si el arrendatario paga las cantidades que adeuda antes de la celebración de la vista, no procederá el desahucio y podrá seguir con el contrato de arrendamiento.

Ahora bien, **la enervación no procede siempre**. Es imposible la enervación del desahucio si el arrendatario ya enervó la acción en otro procedimiento judicial anterior, o si el arrendador le requirió de pago fehacientemente un mes antes de interponer la demanda y no se ha pagado la deuda.

Hay otro supuesto en el que no procede la enervación, y es que el arrendatario pueda probar que la falta de pago se debió al arrendador. Por ejemplo, si el arrendatario no pudo pagar por una maniobra obstruccionista del arrendador y lo acredita, en ese caso no procede la enervación, y no contaría como tal, lo que procede es una desestimación de la demanda, aunque ahora hiciera el pago de las cantidades debidas.

En la demanda de desahucio de vivienda por falta de pago de las rentas o cantidades debidas al arrendador, o por expiración legal o contractual del plazo, **el demandante podrá anunciar en ella que asume el compromiso de condonar al arrendatario todo o parte de la deuda y de las costas, con expresión de la cantidad concreta, condicionándolo al desalojo voluntario de la finca dentro del plazo que se indique por el arrendador**, que no podrá ser inferior al plazo de quince días desde que se notifique la demanda. Igualmente, **podrá interesarse en la demanda que se tenga por solicitada la ejecución del lanzamiento en la fecha y hora que se fije por el Juzgado, sin tener que realizar ningún otro trámite para proceder al lanzamiento**, ya que la fecha del mismo se reflejará en la sentencia o en la notificación de requerimiento al demandado.

En el requerimiento se fijará el día y hora para la vista, en caso de que se formule oposición del demandado (ya no será necesario nueva citación), y también se fijará día y hora para el lanzamiento es caso de que no hubiera oposición ni se hubiera procedido al pago de la cantidad reclamada.

Si el demandado no atiende al requerimiento de pago o no comparece formulando oposición o allanándose a la demanda, el secretario judicial dictará decreto dando por terminado el juicio de desahucio y se procederá al lanzamiento en la fecha fijada.

Si el demandado procede al desalojo de la vivienda, sin haber pagado y sin haber formulado oposición, el secretario judicial lo hará constar, y dictará decreto dando por terminado el procedimiento, dejando sin efecto la diligencia de lanzamiento, a no ser que el demandante interese el mantenimiento del lanzamiento para que se levante acta sobre el estado en que se encuentre la vivienda, dando traslado al demandante para que inste el despacho de ejecución en cuanto a la cantidad reclamada, bastando para ello con la mera solicitud. En el decreto que da por finalizado el juicio de desahucio se impondrá las costas al demandado e incluirá las rentas debidas que se devenguen con posterioridad a la presentación de la demanda hasta la entrega de la posesión efectiva de la finca.

### **3.- REGISTRO DE SENTENCIAS FIRMES DE IMPAGOS DE RENTAS DE ALQUILER**

En la [Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas](#) se crea un **Registro de sentencias firmes de impago de rentas de alquiler**, concretamente en el artículo tercero. Si bien, un Real Decreto regulará la organización y funcionamiento.

La finalidad del Registro es informar a los propietarios que van a alquilar una vivienda, si el futuro inquilino ha sido condenado por sentencia firme en un procedimiento de desahucio por impago de renta. Por ello, el secretario del Juzgado que dictó la sentencia remitirá dicha información al Registro de sentencias firmes de impagos de rentas de alquiler.

También deberán remitir los datos al Registro, los órganos de arbitraje competentes que hayan dictado un laudo arbitral por impago de rentas de alquiler.

**A la fecha de edición de esta Guía, aún no se ha publicado este Real Decreto.**

#### **❖ ¿CÓMO SE ACCEDERÁ A LOS DATOS DEL REGISTRO?**

Los propietarios (ya sea persona física o jurídica) que deseen suscribir un contrato de arrendamiento sobre su vivienda, deberán presentar una propuesta de contrato en la que se identifique al eventual arrendatario. La información que dispondrá el propietario será exclusivamente sobre dicho arrendatario y sobre los datos que consten en el Registro.

#### **❖ ¿CÓMO SE CANCELARÁN LOS DATOS DEL REGISTRO?**

Las personas incluidas en el Registro podrán cancelar la inscripción cuando hubieran satisfecho la deuda por la que fueron condenadas. Ahora bien, el plazo máximo de constancia en el Registro será por seis años, cancelándose de manera automática a la finalización de dicho plazo.

La inscripción en el Registro estará sujeta en todo caso a lo dispuesto en la [Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal](#).

# LA CERTIFICACIÓN DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LOS EDIFICIOS

Desde al pasado día **1 de junio de 2013** es obligatorio que los propietarios de viviendas que pretendan venderlas o alquilarlas a partir de esa fecha dispongan de la Certificación de la eficiencia energética de edificios.

## REGULACIÓN

- Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios. (BOE Nº 89, de 13 de abril de 2013)
- Directiva 2010/31/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de mayo de 2010, relativa a la eficiencia energética de los edificios. (Diario Oficial de la Unión Europea, de 18 de junio de 2010)
- Anuncio de la Dirección General de Energía y Minas del Gobierno de Aragón, de 21 de mayo de 2013, por la que se informa sobre la creación del Registro de los Certificados de Eficiencia Energética de los Edificios. (BOA nº 102, de 28 de mayo de 2013)
- Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. (BOE nº 153, de 27 de junio de 2013)

El fomento de la eficiencia energética de los edificios y viviendas es una prioridad de la Unión Europea desde que se aprobó la Directiva 2002/91/CE, de 16 de diciembre de 2002. Esta Directiva ya se transpuso en el Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, si bien la Directiva de 2002 fue modificada mediante la Directiva 2010/31/UE, de 19 de mayo de 2010, relativa a la eficiencia energética de los edificios, por lo que ha resultado necesario transponer de nuevo al ordenamiento jurídico español las modificaciones introducidas por esta Directiva.

## 1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

Esta normativa se aplica a:

- Edificios de nueva construcción.
- Edificios o partes de edificios (viviendas) existentes que se vendan o alquilen (por más de cuatro meses al año) a un nuevo arrendatario, siempre que no dispongan de un certificado en vigor.

- Edificios o partes de edificios en los que una autoridad pública ocupe una superficie útil total superior a 250 m<sup>2</sup> y que sean frecuentados habitualmente por el público.

### **Se excluyen del ámbito de aplicación:**

- Edificios y monumentos protegidos oficialmente por ser parte de un entorno declarado o en razón de su particular valor arquitectónico o histórico.
- Edificios o partes de edificios utilizados exclusivamente como lugares de culto y para actividades religiosas.
- Construcciones provisionales por un plazo previsto de utilización igual o inferior a dos años.
- Edificios industriales, de la defensa y agrícolas o partes de los mismos, en la parte destinada a talleres, procesos industriales, de la defensa y agrícolas no residenciales.
- Edificios o partes de edificios aislados con una superficie útil total inferior a 50 m<sup>2</sup>.
- Edificios que se compren para reformas importantes o demolición.
- Edificios o partes de edificios existentes de viviendas, cuyo uso sea inferior a cuatro meses al año, o bien durante un tiempo limitado al año y con un consumo previsto de energía inferior al 25 por ciento de lo que resultaría de su utilización durante todo el año, siempre que así conste mediante declaración responsable del propietario de la vivienda.

## **2.- ¿QUÉ ES EL CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA DEL EDIFICIO?**

Es el documento suscrito por el técnico competente que contiene información sobre las características energéticas y la calificación de eficiencia energética de un edificio o parte del mismo. **Este certificado ha de contener como mínimo la siguiente información:**

- Identificación del edificio o de la parte del mismo que se certifica. Ha de constar la referencia catastral.
- Indicación del procedimiento utilizado para el reconocimiento de la calificación energética.
- Indicación de la normativa sobre ahorro y eficiencia energética de aplicación en el momento de su construcción.
- Descripción de las características energéticas del edificio: envolvente térmica, instalaciones térmicas y de iluminación, condiciones normales de funcionamiento y ocupación, condiciones de confort térmico, lumínico, calidad de aire interior, etc.

- Calificación de eficiencia energética del edificio expresada mediante la **etiqueta energética**. La **etiqueta energética puede oscilar entre la A y la G, siendo A la más alta -menor consumo- y G la más baja -mayor consumo-**.
- Para los edificios existentes, documento de recomendaciones para la mejora de los niveles óptimos o rentables de la eficiencia energética. Esta norma no obliga al propietario a realizar ninguna reforma ni inversión, aunque el certificador elaborará un documento con recomendaciones para mejorar la eficiencia de la vivienda que se podrán aplicar de forma voluntaria.
- Descripción de las pruebas y comprobaciones llevadas a cabo, en su caso, por el técnico competente durante la fase de calificación energética.
- Cumplimiento de los requisitos medioambientales exigidos a las instalaciones térmicas.



### 3.- ¿QUIÉN PUEDE REALIZAR EL CERTIFICADO?

El certificado de eficiencia energética de un edificio ya existente **será suscrito por técnico competente, que será libremente elegido por la propiedad del edificio.**

Se considera técnico competente aquel que esté en posesión de cualquiera de las titulaciones académicas y profesionales habilitantes para la redacción de proyectos o dirección de obras y dirección de ejecución de obras de edificación o para la realización de sus proyectos de sus instalaciones térmicas, según lo establecido en la **Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación** o para la suscripción de certificados de eficiencia energética, o haya acreditado la cualificación profesional necesaria para suscribir certificados de eficiencia energética, según lo que se establezca mediante la orden prevista en la Disposición Adicional Cuarta.

El técnico certificador necesita los datos relativos a la ubicación, año de construcción, características de la construcción, estado actual de la vivienda y reformas que ha sufrido, así como datos relativos a los equipos de climatización y agua caliente sanitaria, potencia, características, etc. **Una vez recopilados todos los datos para evaluar el estado del edificio o de parte del mismo, introducirá todos los datos en el programa informático habilitado por el Ministerio de Industria** y realizará el documento, en el que además de la calificación se incluirán recomendaciones para mejorarla.

Durante el proceso de certificación, el técnico competente realizará las pruebas y comprobaciones necesarias, con la finalidad de establecer la

conformidad de la información contenida en el certificado de eficiencia energética con el edificio o con la parte del mismo.

El certificado de eficiencia energética dará información exclusivamente sobre la eficiencia energética del edificio y no supondrá en ningún caso la acreditación del cumplimiento de ningún otro requisito exigible al edificio.

#### **4.- ¿QUIÉN SOLICITA EL CERTIFICADO?**

**El promotor o propietario del edificio o de parte del mismo**, ya sea de nueva construcción o existente, será el responsable de encargar la realización de la certificación de eficiencia energética del edificio, o de su parte, en los casos que venga obligado por el Real Decreto 235/2013. También será responsable de conservar la correspondiente documentación.

Como se ha dicho anteriormente, **el certificado es obligatorio desde el 1 de junio de 2013 para vender o alquilar una casa durante más de cuatro meses.**

#### **5.- ¿QUÉ PLAZO DE VALIDEZ TIENE, CÓMO SE RENUEVA Y ACTUALIZA EL CERTIFICADO?**

El certificado de eficiencia energética **tiene una validez máxima de diez años.**

El propietario del edificio o unidad del mismo será el responsable de su renovación o actualización, de acuerdo a las condiciones que establezca el órgano competente de cada Comunidad Autónoma. El propietario puede proceder voluntariamente a su actualización, cuando considere que existen variaciones en aspectos del edificio que puedan modificar el certificado de eficiencia energética.

#### **6.- ¿CÓMO SE UTILIZA LA ETIQUETA DE EFICIENCIA ENERGÉTICA?**

La obtención del certificado de eficiencia energética otorga el derecho a utilizar durante el periodo de validez del mismo, de la etiqueta de eficiencia energética.



**La etiqueta de eficiencia energética se incluirá en toda oferta, promoción y publicidad dirigida a la venta o arrendamiento del edificio o unidad del edificio.** En la etiqueta debe de figurar siempre de forma clara e inequívoca, si se refiere al certificado de eficiencia energética del proyecto de obras o al del edificio terminado o existente.

Está prohibido exhibir etiquetas, marcas o símbolos que se refieran a la certificación energética de un edificio que



no cumplan lo regulado en el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, y que puedan inducir a error o confusión.

Cuando se venda el edificio en su totalidad o en parte, el propietario pondrá a disposición del adquirente el certificado de eficiencia energética.

Cuando se trate de un contrato de arrendamiento de la totalidad o parte del edificio, bastará con la simple exhibición y puesta a disposición del arrendatario de una copia del certificado.

### **7.- EL REGISTRO AUTONÓMICO DE CERTIFICADOS DE EFICIENCIA ENERGÉTICA**

A la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, el órgano competente de cada Comunidad Autónoma en materia de certificación energética de edificios habilitará el Registro de Certificaciones en su ámbito territorial.

**El promotor, o propietario, de un edificio o de parte del mismo, deberá inscribir el certificado en el Registro creado por el órgano competente de su Comunidad Autónoma.**

Este Registro permitirá realizar las labores de inspección y control técnico y administrativo de los certificados emitidos, y del cumplimiento de la obligación de obtención del certificado para vender o alquilar un edificio o parte del mismo. También pondrá a disposición del público registros actualizados periódicamente de técnicos competentes o de empresas que ofrezcan estos servicios, y servirá de acceso a la información sobre los certificados a los ciudadanos.

Por parte del Gobierno de Aragón ha sido imposible crear este Registro para el día 1 de junio de 2013, por ello, la **Dirección General de Energía y Minas** informó mediante anuncio de 21 de mayo que, **la presentación de los certificados de eficiencia energética deberá posponerse hasta la puesta en marcha del Registro Autonómico de Certificados de Eficiencia Energética**, de acuerdo con lo que disponga su norma de creación.

Ahora bien, **la no existencia del Registro Autonómico, no exime de las obligaciones del promotor o propietario del edificio o de parte del mismo**, ya sea de nueva construcción o existente, **de encargar la realización del certificado de eficiencia energética**, y de cumplir las demás obligaciones que dispone el Real Decreto 235/2013.

A la fecha de edición de esta guía, la normativa que va a regular el Registro Autonómico en Aragón se encuentra en avanzado estado de tramitación.

IMPORTANTE

### **8.- INFRACCIONES Y SANCIONES**

En las disposiciones adicionales tercera y cuarta de la **Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas**, se han regulado las infracciones administrativas en materia de certificación de eficiencia energética de los edificios, así como las sanciones

correspondientes, sin perjuicio de otras responsabilidades civiles, penales o de otro orden que puedan concurrir.

**Serán sujetos responsables de las infracciones tipificadas en esta disposición, las personas físicas o jurídicas y las comunidades de bienes que las cometan, aún a título de simple inobservancia.**

La instrucción y resolución de los expediente sancionadores que se incoen corresponderá a los órganos competentes de las Comunidades Autónomas.

### ❖ INFRACCIONES

Las infracciones en materia de certificación energética se clasifican en muy graves, graves y leves.

#### ▪ INFRACCIONES MUY GRAVES

- Falsear la información en la expedición o registro de certificados de eficiencia energética.
- Actuar como técnico certificador sin reunir los requisitos legalmente exigidos para serlo.
- Actuar como agente independiente autorizado para el control de la certificación de la eficiencia energética de los edificios sin contar con la debida habilitación otorgada por el órgano competente.
- Publicitar en la venta o alquiler de edificios o parte de edificios, una calificación de eficiencia energética que no esté respaldada por un certificado en vigor debidamente registrado.
- Igualmente, serán infracciones muy graves las infracciones graves previstas en el apartado 4, cuando durante los tres años anteriores a su comisión hubiera sido impuesta al infractor una sanción firme por el mismo tipo de infracción.

#### ▪ INFRACCIONES GRAVES

- Incumplir las condiciones establecidas en la metodología de cálculo del procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.
- Incumplir la obligación de presentar el certificado de eficiencia energética ante el órgano competente de la Comunidad Autónoma en materia de certificación energética de donde se ubique el edificio, para su registro.
- No incorporar el certificado de eficiencia energética de proyecto en el proyecto de ejecución del edificio.
- Exhibición de una etiqueta que no se corresponda con el certificado de eficiencia energética válidamente emitido, registrado y en vigor.




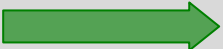
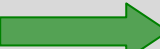
- Vender o alquilar un inmueble sin que el vendedor o arrendador entregue el certificado de eficiencia energética, válido, registrado y en vigor, al comprador o arrendatario.
- Igualmente, serán infracciones graves las infracciones leves previstas en el apartado 5, cuando durante el año anterior a su comisión hubiera sido impuesta al infractor una sanción firme por el mismo tipo de infracción.

### ▪ INFRACCIONES LEVES

- Publicitar la venta o alquiler de edificios o unidades de edificios que deban disponer de certificado de eficiencia energética sin hacer mención a su calificación de eficiencia energética.
- No exhibir la etiqueta de eficiencia energética en los supuestos en que resulte obligatorio.
- La expedición de certificados de eficiencia energética que no incluyan la información mínima exigida.
- Incumplir las obligaciones de renovación o actualización de certificados de eficiencia energética.
- No incorporar el certificado de eficiencia energética del edificio terminado en el Libro del edificio.
- La exhibición de etiqueta de eficiencia energética sin el formato y contenido mínimo legalmente establecidos.
- Publicitar la calificación obtenida en la certificación de eficiencia energética del proyecto, cuando ya se dispone del certificado de eficiencia energética del edificio terminado.
- Cualesquiera acciones u omisiones que vulneren lo establecido en materia de certificación de eficiencia energética cuando no estén tipificadas como infracciones graves o muy graves.

### ❖ SANCIONES

Las infracciones serán sancionadas de la forma siguiente:

<b>Infracciones leves</b>		<b>multa de 300 a 600 euros</b>
<b>Infracciones graves</b>		<b>multa de 601 a 1.000 euros</b>
<b>Infracciones muy graves</b>		<b>multa de 1.001 a 6.000 euros</b>

No obstante lo anterior, en los casos en que el beneficio que el infractor haya obtenido por la comisión de la infracción fuese superior al importe de las sanciones en cada caso señaladas en el apartado precedente, la sanción se impondrá por un importe equivalente al del beneficio así obtenido.

En la graduación de la sanción se tendrá en cuenta el daño producido, el enriquecimiento obtenido injustamente y la concurrencia de intencionalidad o reiteración.

### 9.- GLOSARIO DE TÉRMINOS

- ✓ **EDIFICIO:** Una construcción techada con paredes en la que se emplea energía para acondicionar el ambiente interior; puede referirse a un edificio en su conjunto o a partes del mismo que hayan sido diseñadas o modificadas para ser utilizadas por separado.
- ✓ **PARTE DE UN EDIFICIO:** unidad, planta, vivienda o apartamento en un edificio o locales destinados a uso independiente o de titularidad jurídica diferente, diseñados o modificados para su utilización independiente.
- ✓ **EFICIENCIA ENERGÉTICA DE UN EDIFICIO:** consumo de energía, calculado o medido, que se estima necesario para satisfacer la demanda energética del edificio en unas condiciones normales de funcionamiento y ocupación, que incluirá, entre otras cosas, la energía consumida en calefacción, la refrigeración, la ventilación, la producción de agua caliente sanitaria y la iluminación.
- ✓ **CALIFICACIÓN DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DE UN EDIFICIO O PARTE DEL MISMO:** expresión de la eficiencia energética de un edificio o parte del mismo que se determina de acuerdo con la metodología de cálculo establecida en el documento reconocido correspondiente al procedimiento básico y se expresa con indicadores energéticos mediante la etiqueta de eficiencia energética.
- ✓ **ETIQUETA DE EFICIENCIA ENERGÉTICA:** Distintivo que señala el nivel de calificación de eficiencia energética obtenida por el edificio o unidad del edificio.
- ✓ **TÉCNICO COMPETENTE:** técnico que esté en posesión de cualquiera de las titulaciones académicas y profesionales habilitantes para la redacción de proyectos o dirección de obras y dirección de ejecución de obras de edificación o para la realización de proyectos de sus instalaciones térmicas, según lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, o para la suscripción de certificados de eficiencia energética, o haya acreditado la cualificación profesional necesaria para suscribir certificados de eficiencia energética según lo que se establezca mediante la orden prevista en la disposición adicional cuarta.
- ✓ **TÉCNICO AYUDANTE DEL PROCESO DE CERTIFICACIÓN ENERGÉTICA DE EDIFICIOS:** técnico que esté en posesión de un título de formación profesional, entre cuyas competencias se encuentran la colaboración como ayudante del técnico competente en el proceso de certificación energética de edificios.

# LA RED DE BOLSAS DE VIVIENDAS PARA EL ALQUILER SOCIAL DE ARAGÓN

Ante la delicada situación en la que se encuentran numerosas familias en nuestro país por la gravedad y la duración de la crisis económica, el Gobierno de Aragón ha creado un instrumento complementario del Fondo social de vivienda estatal, que es la Red de Bolsas de Viviendas para el Alquiler Social de Aragón, con el fin de garantizar al máximo la disponibilidad de vivienda para todos los casos que sea necesario.

## REGULACIÓN

- [Decreto 102/2013, de 11 de junio, por el que se crea y regula la Red de Bolsas de Viviendas para el Alquiler Social de Aragón. \(BOA nº 120, de 20 de junio de 2013\)](#)
- [Orden de 28 de junio de 2013, del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes, por la que se inicia el proceso de aportación de viviendas a la Red de Bolsas de Viviendas para el Alquiler Social de Aragón. \(BOA Nº 129, de 3 de julio de 2013\)](#)

## 1.- OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

El objeto de la **Red de Bolsas de Viviendas para el Alquiler Social de Aragón** tiene por objeto crear un parque de viviendas que la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón destinará al alquiler social, con el fin de atender las necesidades de vivienda de las personas con mayores dificultades económicas y que cumplan los requisitos establecidos para acceder a las mismas.



## 2.- ¿QUÉ VIVIENDAS INTEGRARÁN LA RED DE BOLSAS DE VIVIENDAS PARA EL ALQUILER SOCIAL?

La Red de Bolsas de Viviendas estará integrada por aquellas viviendas de municipios de Aragón en los que exista demanda de vivienda social en alquiler.

### Las viviendas serán aportadas por:

- La Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón.
- El resto de Administraciones Públicas, sus organismos públicos y demás entidades de derecho público.
- Las empresas públicas y sociedades mercantiles participadas íntegra o mayoritariamente por las Administraciones Públicas.
- Entidades financieras de crédito.

- Entidades sociales no lucrativas.
- Particulares, ya sean personas físicas o jurídicas.

### **3.- ¿QUIÉN GESTIONARÁ LA RED DE BOLSAS DE VIVIENDAS?**

La gestión de la **Red de Bolsas de Viviendas para el Alquiler Social** dependerá de la **Dirección General de Vivienda y Rehabilitación**, bien **directamente**, o bien **indirectamente a través de entidades colaboradoras**, que mediarán entre el cedente y el beneficiario, y además ejercerán las siguientes funciones:

- Asesoramiento al titular de la vivienda para la inclusión de la vivienda en la Red de Bolsas y suscripción del acuerdo de cesión de la vivienda.
- Contratación del arriendo de la vivienda con los beneficiarios de su uso.
- Asesorar y proporcionar información a los posibles beneficiarios.
- Asignación de las viviendas disponibles en la Bolsa a los solicitantes.
- Contratación y abono de las pólizas de seguros correspondientes.
- Tramitación y abono de las fianzas arrendaticias así como los recibos de la comunidad.
- Seguimiento del estado de conservación de las viviendas y de la situación personal, económica y familiar de los inquilinos.
- Gestión de las reparaciones necesarias en las viviendas.
- Asesoramiento en relación con las incidencias que suscite la relación arrendaticia, así como cualesquiera otras que puedan establecerse.

En los casos de gestión indirecta, la entidad colaboradora que gestione una Bolsa de Viviendas podrá recibir de la DGA la financiación necesaria para hacer económicamente sostenible su gestión, siempre que exista partida presupuestaria previa al efecto.

### **4.- REQUISITOS DE LOS CEDENTES Y DE LAS VIVIENDAS PARA SU APORTACIÓN A LA RED DE BOLSAS DE VIVIENDAS**

Los **cedentes de viviendas a la Red de Bolsas de Viviendas** deberán acreditar título jurídico suficiente para realizar la cesión de la vivienda.

#### **Requisitos de las viviendas**

Las viviendas **estarán ubicadas en Aragón**, y **deberán cumplir las condiciones de habitabilidad vigentes** a la hora de solicitar la inclusión en la Red de Bolsas de Viviendas, disponer de un equipamiento



doméstico indispensable para realizar las funciones básicas de habitabilidad, así como disponer de las instalaciones mínimas necesarias asociadas a los suministros de agua y energía. Dichas viviendas no estarán arrendadas, ocupadas ni sometidas a limitación que impida su cesión. Dichas viviendas serán objeto de comprobaciones y se emitirá un informe que evaluará las características y condiciones de las mismas.

**La aportación de las viviendas podrá hacerse a título oneroso o gratuito**, y la solicitud se dirigirá a la **Subdirección Provincial de Vivienda** en el modelo oficial.

En caso de cesión a título oneroso deberá especificarse el importe de la renta a la que está dispuesto a cederla, que en ningún caso será superior a 4 € por metro cuadrado de superficie útil con un límite máximo mensual de 400 €/vivienda.

**La vivienda deberá cederse por un plazo mínimo de tres años a contar desde la fecha de celebración del contrato de arrendamiento.**

El plazo de presentación de solicitudes podrá realizarse desde el día 3 de julio de 2013 y mientras se encuentre en vigor el Decreto 102/2013, de 11 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se crea y regula la Red de Bolsas de Viviendas para el Alquiler Social de Aragón.

**Las solicitudes se resolverán por el titular de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, siendo el plazo máximo de resolución de seis meses**, computándose el plazo desde la entrada de la solicitud de aportación de la vivienda en los registros oficiales admitidos. Transcurrido dicho plazo sin notificación expresa, el solicitante podrá entender desestimada su solicitud.

Contra la resolución administrativa adoptada, podrá interponerse recurso de alzada en el plazo de un mes ante el Consejero de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes, o recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses.

Antes de la formalización del contrato de arrendamiento, podrá solicitarse la exclusión de la vivienda de la Red de Bolsas de Viviendas. Dicha solicitud se resolverá en el plazo máximo de 15 días teniendo efectos estimatorios el silencio administrativo.

**Deducción fiscal:** Los **cedentes** de viviendas a la Red de Bolsas de Viviendas que efectúen la cesión a título oneroso, **podrán beneficiarse de las desgravaciones previstas en la cuota íntegra autonómica del IRPF**, de acuerdo con lo previsto en el artículo 110.13 del texto refundido de las disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Aragón en materia de tributos cedidos aprobado por [Decreto Legislativo 1/2005 de 26 de septiembre, del Gobierno de Aragón](#) (BOA nº 128, de 28 de octubre de 2005)



## **5.- REQUISITOS Y DEBERES DE LOS BENEFICIARIOS DE LAS VIVIENDAS**

Los **beneficiarios de las viviendas** podrán ser personas que vivan solas o unidades de convivencia que acrediten cumplir los **siguientes requisitos**:

- Estar empadronada la persona individual o alguno de los miembros de la unidad de convivencia en algún municipio de Aragón.
- Percibir unos ingresos anuales no superiores a la cantidad de 1,5 veces el IPREM.
- Tener necesidad de vivienda y no disponer del uso y disfrute de otra vivienda por causa no imputable a los mismos o a sus familiares de primer grado.

La **asignación de las viviendas** se efectuará por la **Dirección General competente en materia de vivienda o por la entidad colaboradora** (en casos de gestión indirecta), a las personas o unidades de convivencia que, **además** de los requisitos económicos, cumplan una o varias de las **siguientes condiciones**:

- Afectados por situaciones catastróficas o emergencias.
- Afectados por desahucios.
- Unidad de convivencia en la que todos sus miembros estén en situación de desempleo y hayan agotado las prestaciones.
- Unidad de convivencia en la que alguno de sus miembros tenga declarada discapacidad superior al 33%, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite de forma permanente para trabajar.
- Familia numerosa de acuerdo a la legislación vigente.
- Unidad de convivencia o persona individual en la que exista una víctima de violencia de género, reconocida en sentencia firme o en orden de protección o medida cautelar de protección.
- Unidad familiar de convivencia de la que forme parte un menor de tres años.
- Personas mayores de 65 años, sin familiares de primer grado que residan en su municipio.
- Unidad familiar de convivencia monoparental con dos hijos a cargo.

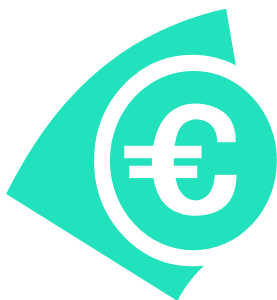
Podrán establecerse baremos de prioridad cuando la demanda de viviendas supere a la oferta.

### **Deberes de los beneficiarios de viviendas de alquiler social:**

Deberán de destinarla a residencia habitual y permanente, abonar la renta, salvo en casos de cesión gratuita, así como cuidarla y mantenerla en debidas condiciones de uso y conservación.

Si sus circunstancias cambian deberán de comunicarlo a la Dirección General competente en materia de vivienda o a las entidades colaboradoras, en el plazo de un mes desde que se produjeran.

Si incumple los requisitos y condiciones de la concesión de la vivienda, se iniciarán los trámites necesarios para la desocupación y se le excluirá de los procedimientos de adjudicación.



### **Renta máxima de las viviendas en las cesiones a título oneroso:**

La renta máxima a pagar por el inquilino será de 3€ por metro cuadrado de superficie útil con un límite máximo mensual de 300€/vivienda, que se podrá reducir en función de la superficie y condiciones, y en cualquier caso no superará el 40% de los ingresos de la persona individual o la unidad de convivencia.

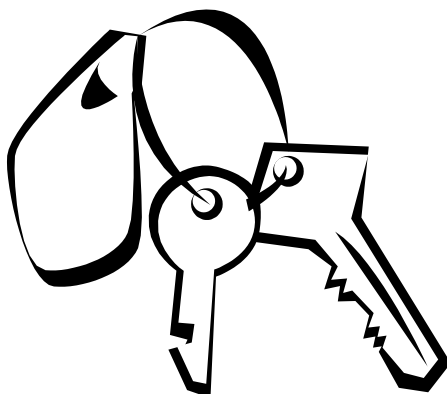
## **6.- GARANTÍAS**

Una vez que se formalice el contrato de arrendamiento, **la Administración de la Comunidad Autónoma o la entidad colaboradora (en caso de gestión indirecta) garantizarán a los cedentes** el cobro de las rentas, los gastos de asistencia jurídica, reparación de desperfectos causados por el uso de las viviendas por los beneficiarios, así como los de fianza arrendaticia que corresponde prestar al arrendatario. Así mismo, abonará los gastos de comunidad de la vivienda.

Ahora bien, no se abonarán los gastos relativos al Impuesto de Bienes Inmuebles, ni otros gastos que se produzcan en la vivienda para dotarla de las adecuadas condiciones de habitabilidad.

**Con respecto a los beneficiarios de las viviendas**, la Administración de la Comunidad Autónoma o las entidades colaboradoras, se harán cargo de la fianza arrendaticia que corresponda prestar al arrendatario con cargo a los créditos presupuestarios previstos con tal finalidad.

Una de las obligaciones que asume el arrendatario al firmar el contrato es el pago de la renta, así como el de otras cantidades cuyo pago haya asumido o le corresponda en virtud del contrato suscrito.





## LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA

La grave crisis económica que atraviesa España ha supuesto el impago de los créditos hipotecarios por parte de muchas familias.

La legislación hipotecaria y procesal ha resultado ineficaz para afrontar esta situación.

Por ello, se han producido una serie de reformas legislativas con el fin de reforzar la protección de los deudores hipotecarios.

En este apartado de la Guía se detallan las principales novedades introducidas por la reforma legislativa en esta materia, debido a la extensión de la materia.

Dado que en los procedimientos de ejecución hipotecaria es precisa la intervención de abogado y procurador, salvo en los procesos de venta extrajudicial ante notario, se recomienda a los deudores hipotecarios que, en caso de no disponer de medios económicos suficientes para comparecer en el procedimiento de ejecución hipotecaria, soliciten el derecho a la asistencia jurídica gratuita<sup>3</sup>, con el fin de evitar indefensión en dichos procedimientos judiciales.

No se adjuntan formularios de este apartado, ya que al ser preceptiva la intervención de abogado y procurador, son estos profesionales quienes proceden a la redacción de los mismos.

### REGULACIÓN

- [Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos. \(BOE nº 60, de 10 de marzo de 2012\)](#)
- [Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios. \(BOE Nº 276, de 16 de noviembre de 2012\)](#)
- [Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social. \(BOE nº 116, de 15 de mayo de 2013\)](#)
- [Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. \(BOE nº 7, de 8 de enero de 2000\)](#)
- [Ley Hipotecaria \(BOE nº 58, de 27 de febrero de 1946\)](#)
- [Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario \(BOE nº 90, de 15 de abril de 1981\)](#)

<sup>3</sup> Véase página 23.



## **1.- REAL DECRETO-LEY 6/2012, DE 9 DE MARZO, DE MEDIDAS URGENTES DE PROTECCIÓN DE DEUDORES HIPOTECARIOS SIN RECURSOS**

En él se establecen una serie de mecanismos tendentes a permitir la reestructuración de la deuda hipotecaria de las personas con graves dificultades para atender el pago de la hipoteca, así como la flexibilización de la ejecución de la garantía real. Se trata, en definitiva, de un **Código de Buenas Prácticas**, al que se unen voluntariamente las entidades de crédito y demás entidades que, de manera profesional, realizan la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios.

Este Real Decreto-ley fue modificado mediante la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

**El Código de Buenas Prácticas incluye tres fases de actuación:**

### **CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS**

- 1.- Procurar la **reestructuración viable de la deuda hipotecaria**, a través de la aplicación a los préstamos o créditos de una carencia en la amortización de capital y una reducción del tipo de interés durante cinco años y la ampliación del plazo total de amortización.
- 2.- Si la reestructuración no es suficiente, las entidades podrán, en su caso, y con carácter potestativo, **ofrecer a los deudores una quita** sobre el conjunto de su deuda.
- 3.- Si estas dos medidas anteriores no pueden reducir el esfuerzo hipotecario de los deudores asumibles para su viabilidad financiera, podrán solicitar, y las entidades deberán aceptar, la **dación en pago como medio liberatorio definitivo de la deuda**. En este caso, las familias podrán permanecer en la vivienda durante un plazo de dos años satisfaciendo una renta asumible.

### **❖ ¿A QUIÉNES SE APLICA?**

Las medidas previstas en el Real Decreto-ley 6/2012 modificado por la Ley 1/2013 **se aplicarán exclusivamente a los contratos de préstamo o crédito garantizados con hipoteca inmobiliaria y cuyo deudor se encuentre situado en el umbral de exclusión.**

Con la reforma de la Ley 1/2013, se extiende la aplicación de las medidas previstas en el RDL 6/2012 a los **avalistas hipotecarios** respecto

de su vivienda habitual y en las mismas condiciones establecidas para el deudor hipotecario.

Además, los **fiadores e hipotecantes no deudores** que se encuentren en el umbral de exclusión podrán exigir que la entidad, antes de reclamarles toda la deuda garantizada, agote el patrimonio del deudor principal aun cuando hubieren renunciado expresamente al beneficio de excusión.

**1.-** Para que a los deudores se les considere que están situados en el **umbral de exclusión**, deben de cumplir todas las circunstancias siguientes:

a) Que el **conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar**

no supere el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples. A estos efectos se entenderá por unidad familiar la compuesta por el deudor, su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y los hijos, con independencia de su edad, que residan en la vivienda, incluyendo los vinculados por una relación de tutela, guarda o acogimiento familiar.



El límite previsto en el párrafo anterior será de cuatro veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples en caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada discapacidad superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral, o de cinco veces dicho indicador, en el caso de que un deudor hipotecario sea persona con parálisis cerebral, con enfermedad mental o con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por ciento, o persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por ciento, así como en los casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral.

b) Que, en los cuatro años anteriores al momento de la solicitud, la unidad familiar haya sufrido una **alteración significativa de sus circunstancias económicas**<sup>4</sup>, en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda, o hayan sobrevenido en dicho período circunstancias familiares de especial vulnerabilidad<sup>5</sup>.

---

<sup>4</sup> Se entenderá que se ha producido una alteración significativa de las circunstancias económicas cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,5; salvo que la entidad acredite que la carga hipotecaria en el momento de la concesión del préstamo era igual o superior a la carga hipotecaria en el momento de la solicitud de la aplicación del Código de Buenas Prácticas.

<sup>5</sup> Se entiende que se encuentran en una circunstancia familiar de especial vulnerabilidad:

1.º La familia numerosa, de conformidad con la legislación vigente.

2.º La unidad familiar monoparental con dos hijos a cargo.

3.º La unidad familiar en la que alguno de sus miembros tenga declarada discapacidad superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite de forma permanente, de forma acreditada, para realizar una actividad laboral.

4.º La unidad familiar de la que forme parte un menor de tres años.

c) Que la cuota hipotecaria resulte superior al 50 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar. Dicho porcentaje será del 40 por cien cuando alguno de dichos miembros sea una persona en la que concurren las circunstancias previstas en el segundo párrafo del apartado a).

A efectos de las letras a) y b) anteriores, se considerará que presentan una discapacidad en grado igual o superior al 33 por ciento los pensionistas de la Seguridad Social que tengan reconocida una pensión de incapacidad permanente en el grado de total, absoluta o gran invalidez, y a los pensionistas de clases pasivas que tengan reconocida una pensión de jubilación o de retiro por incapacidad permanente para el servicio o inutilidad.

**2.- Para la aplicación de las medidas complementarias y sustitutivas de la ejecución hipotecaria a que se refieren los apartados 2 y 3 del Anexo, será además preciso que se cumplan los siguientes requisitos:**

a) Que el conjunto de los miembros de la unidad familiar carezca de cualesquiera otros bienes o derechos patrimoniales suficientes con los que hacer frente a la deuda.

b) Que se trate de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca que recaiga sobre la única vivienda en propiedad del deudor o deudores y concedido para la adquisición de la misma.

c) Que se trate de un crédito o préstamo que carezca de otras garantías, reales o personales o, en el caso de existir estas últimas, que carezca de otros bienes o derechos patrimoniales suficientes con los que hacer frente a la deuda.

d) En el caso de que existan codeudores que no formen parte de la unidad familiar, deberán estar incluidos en las circunstancias a), b) y c) anteriores.

**3.- La concurrencia de las circunstancias a que se refiere el apartado 1 se acreditará por el deudor ante la entidad acreedora mediante la presentación de los siguientes documentos:**

a) Percepción de ingresos por los miembros de la unidad familiar:

1.º Certificado de rentas, y en su caso, certificado relativo a la presentación del Impuesto de Patrimonio, expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria o el órgano competente de la Comunidad Autónoma, en su caso, con relación a los últimos cuatro ejercicios tributarios.

2.º Últimas tres nóminas percibidas.

3.º Certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones, en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo.

4.º Certificado acreditativo de los salarios sociales, rentas mínimas de inserción o ayudas análogas de asistencia social concedidas por las Comunidades Autónomas y las entidades locales.

5.º En caso de trabajador por cuenta propia, si estuviera percibiendo la prestación por cese de actividad, el certificado expedido por el órgano gestor en el que figure la cuantía mensual percibida.

b) Número de personas que habitan la vivienda:

1.º Libro de familia o documento acreditativo de la inscripción como pareja de hecho.

2.º Certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda, con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos y a los seis meses anteriores.

3.º Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.

c) Titularidad de los bienes:

1.º Certificados de titularidades expedidos por el Registro de la Propiedad en relación con cada uno de los miembros de la unidad familiar.

2.º Escrituras de compraventa de la vivienda y de constitución de la garantía hipotecaria y otros documentos justificativos, en su caso, del resto de las garantías reales o personales constituidas, si las hubiere.

d) Declaración responsable del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse situados en el umbral de exclusión según el modelo aprobado por la comisión constituida para el seguimiento del cumplimiento del Código de Buenas Prácticas.»

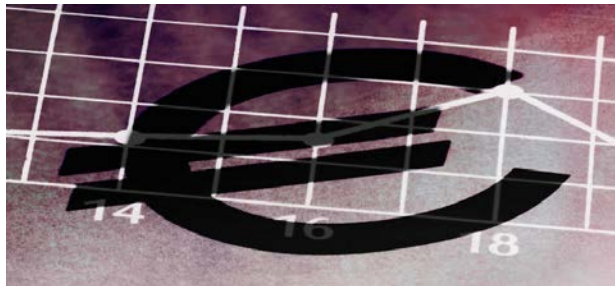
### ❖ ¿QUÉ MEDIDAS FIJA?

#### ▪ PRECIOS MÁXIMOS DE ADQUISICIÓN

Se incrementan los precios máximos de adquisición de las viviendas de cara a la posible aplicación del código de buenas prácticas a los préstamos hipotecarios constituidos sobre aquellas.

#### ▪ MODERACIÓN DE LOS INTERESES MORATORIOS

El **interés aplicable** desde el momento en que el deudor solicite a la entidad la aplicación de cualquiera de las medidas del Código de Buenas Prácticas y acredite encontrarse en el umbral de exclusión, **será como máximo del 2% sobre el capital pendiente del préstamo** (anteriormente estaba fijado en el 2,5%).



▪ **MEDIDAS PREVIAS A LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA: REESTRUCTURACIÓN DE DEUDAS HIPOTECARIAS**

Los deudores que se encuentren en el umbral de exclusión podrán solicitar y obtener de la entidad acreedora la **reestructuración de su deuda hipotecaria al objeto de alcanzar la viabilidad a medio y largo plazo de la misma**. Deberán acreditar que cumplen todos los requisitos necesarios para que se les considere en el umbral de exclusión.

**No pueden formular la solicitud los deudores que se encuentren en un procedimiento de ejecución, una vez que se haya producido el anuncio de la subasta.**

Desde que se presente la solicitud de reestructuración y la documentación acreditativa de los requisitos, **la entidad en el plazo de un mes deberá ofrecer al deudor un plan de reestructuración** en el que se concrete la ejecución y las consecuencias financieras de la aplicación conjunta de las siguientes medidas:

- Carencia en la amortización de capital de cinco años.
- Ampliación del plazo de amortización hasta un total de 40 años a contar desde la concesión del préstamo.
- Reducción del tipo interés aplicable a Euribor + 0,25 por cien durante el plazo de carencia.

Adicionalmente, las entidades podrán reunificar el conjunto de las deudas contraídas por el deudor.

Si en los diez años posteriores al plan de reestructuración se solicita una amortización anticipada del crédito o préstamo hipotecario, no conllevará costes por compensación.

▪ **MEDIDAS COMPLEMENTARIAS**

Los deudores para los que el plan de reestructuración resulte inviable, podrán **solicitar una quita en el capital pendiente de amortización**, que la entidad podrá aceptar o rechazar en el plazo de un mes a contar desde la acreditación de la inviabilidad del plan de reestructuración. Se entiende por plan inviable aquel que establezca una cuota hipotecaria mensual superior al 50% de los ingresos que perciban conjuntamente todos los miembros de la unidad familiar.

La quita también podrá ser solicitada por aquellos deudores que se encuentren en un procedimiento de ejecución hipotecaria en el que ya se haya producido el anuncio de la subasta y por los que no han podido optar a la dación en pago por presentar la vivienda cargas posteriores a la hipoteca.

▪ **MEDIDAS SUSTITUTIVAS DE LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA: DACIÓN EN PAGO DE LA VIVIENDA HABITUAL**

Los deudores hipotecarios sin recursos, para los que la reestructuración y las medidas complementarias no resulten viables,

podrán, en el plazo de doce meses desde la solicitud de reestructuración, solicitar la **dación en pago de su vivienda habitual**. En estos casos, la entidad está obligada a aceptar la entrega del bien hipotecado por parte del deudor, bien a la propia entidad o un tercero que ésta designe, y quedando así cancelada la deuda.

La dación en pago supone la cancelación total de la deuda garantizada con la hipoteca y de las responsabilidades personales del deudor y de terceros frente a la entidad y por dicha deuda.

**El deudor que entregue su vivienda mediante la dación en pago, podrá solicitar la permanencia en la vivienda por el plazo de dos años en concepto de arrendatario, pagando una renta anual del 3% del importe total de la deuda en el momento de la dación.** Si se produce algún impago de la renta del alquiler devengará un interés de demora del 10%.

Las entidades podrán pactar con los deudores la cesión de un parte de la plusvalía generada por la enajenación de la vivienda, en contraprestación por la colaboración que éste pueda prestar en dicha transmisión. Esto no se aplicará en los supuestos en procesos de ejecución en los que ya se haya anunciado la subasta, o en los que la vivienda esté gravada con cargas posteriores.

### ❖ INCUMPLIMIENTO DEL CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS POR PARTE DE LA ENTIDAD

La adhesión al Código de Buenas Prácticas es voluntario para la entidad.



Las entidades que se adhieran al Código de Buenas Prácticas deberán remitir mensualmente al Banco de España información abundante sobre la aplicación de dicho Código.

También deberán informar adecuadamente a los clientes sobre la posibilidad hayan impagado alguna cuota o manifiesten dificultades para afrontar los pagos.

Si bien, **los deudores hipotecarios que sufran algún incumplimiento del Código de Buenas Prácticas podrán efectuar la oportuna reclamación ante el Banco de España**, las cuales recibirán el mismo tratamiento que las demás reclamaciones cuya tramitación y resolución corresponde al Banco de España.

El incumplimiento del Código de Buenas Prácticas es considerado infracción grave a los efectos de la [Ley de Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito](#). (BOE nº 182, de 30 de julio de 1988)

## **2.- REAL DECRETO-LEY 27/2012, DE 15 DE NOVIEMBRE, DE MEDIDAS URGENTES PARA REFORZAR LA PROTECCIÓN A LOS DEDUDORES HIPOTECARIOS**

Con el fin de reforzar la protección de los deudores hipotecarios, y paralizar los desahucios de muchas familias de sus viviendas, se dictó este Real Decreto, el cual entró en vigor en fecha 16 de noviembre de 2012.

### **❖ PRINCIPAL OBJETIVO**

**Suspensión inmediata y por un plazo de dos años de los desahucios de las familias que se encuentren en una situación de especial riesgo de exclusión.**

Esta medida, con carácter excepcional y temporal, afectará a cualquier proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria que se hubiera iniciado a la entrada en vigor del Real Decreto-ley, por el cual se adjudique al acreedor la vivienda habitual de personas pertenecientes a determinados colectivos, y que no se hubiere ejecutado el lanzamiento.

Impide que se proceda al lanzamiento que culminaría con el desalojo de las personas de su vivienda.

### **❖ REQUISITOS PARA ACOGERSE A ESTA MEDIDA**

#### **▪ SUPUESTOS DE ESPECIAL VULNERABILIDAD**

- a) Familia numerosa, de conformidad con la legislación vigente.
- b) Unidad familiar monoparental con dos hijos a cargo.
- c) Unidad familiar de la que forme parte un menor de tres años.
- d) Unidad familiar en la que alguno de sus miembros tenga declarada discapacidad superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral.
- e) Unidad familiar en la que el deudor hipotecario se encuentre en situación de desempleo y haya agotado las prestaciones por desempleo.
- f) Unidad familiar con la que convivan, en la misma vivienda, una o más personas que estén unidas con el titular de la hipoteca o su cónyuge por vínculo de parentesco hasta el tercer grado de consanguinidad o afinidad, y que se encuentren en situación personal de discapacidad, dependencia, enfermedad grave que les incapacite acreditadamente de forma temporal o permanente para realizar una actividad laboral.
- g) Unidad familiar en que exista una víctima de violencia de género, conforme a lo establecido en la legislación vigente, en el caso de que la vivienda objeto de lanzamiento constituyan su domicilio habitual.



▪ **CUMPLIR UNA SERIE DE CIRCUNSTANCIAS ECONÓMICAS**

a) Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar<sup>6</sup> no supere el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

b) Que, en los cuatro años anteriores al momento de la solicitud, la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas, en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda<sup>7</sup>.

c) Que la cuota hipotecaria resulte superior al 50 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.

d) Que se trate de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca que recaiga sobre la única vivienda en propiedad del deudor y concedido para la adquisición de la misma.

**¿Cómo se acreditarán estas circunstancias?**

**Deberán acreditarse por el deudor en cualquier momento del procedimiento de ejecución hipotecaria y antes de la ejecución del lanzamiento, presentando los siguientes documentos:**

a) Percepción de ingresos por los miembros de la unidad familiar:

1.º Certificado de rentas, y en su caso, certificado relativo a la presentación del Impuesto de Patrimonio, expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria con relación a los últimos cuatro ejercicios tributarios.

2.º Últimas tres nóminas percibidas.

3.º Certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones, en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo.

4.º Certificado acreditativo de los salarios sociales, rentas mínimas de inserción o ayudas análogas de asistencia social concedidas por las Comunidades Autónomas y las entidades locales.

5.º En caso de trabajador por cuenta propia, se aportará el certificado expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria o, si estuviera percibiendo la prestación por cese de actividad, el certificado expedido por el órgano gestor en el que figure la cuantía mensual percibida.

b) Número de personas que habitan la vivienda:

1.º Libro de familia o documento acreditativo de la inscripción como pareja de hecho.

2.º Certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda, con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos y a los seis meses anteriores.

c) Titularidad de los bienes:

---

<sup>6</sup> Unidad familiar es la compuesta por el deudor, su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y los hijos, con independencia de su edad, que residan en la vivienda, incluyendo los vinculados por una relación de tutela, guarda o acogimiento familiar

<sup>7</sup> Se ha producido una alteración significativa de las circunstancias económicas cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,5.

1.º Certificados de titularidades expedidos por el Registro de la Propiedad en relación con cada uno de los miembros de la unidad familiar.

2.º Escrituras de compraventa de la vivienda y de constitución de la garantía hipotecaria y otros documentos justificativos, en su caso, del resto de las garantías reales o personales constituidas, si las hubiere.

d) Declaración responsable del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse situado en el ámbito de aplicación de este Real Decreto.

### **3.- LEY 1/23, DE 14 DE MAYO, DE MEDIDAS PARA REFORZAR LA PROTECCIÓN A LOS DEUDORES HIPOTECARIOS, REESTRUCTURACIÓN DE DEUDA Y ALQUILER SOCIAL**

Esta nueva norma pretende perfeccionar y reforzar el marco de protección de los deudores hipotecarios, complementando y ampliando las medidas que hemos visto anteriormente.

#### **❖ SUSPENSIÓN INMEDIATA POR EL PLAZO DE DOS AÑOS DE LOS DESAHUCIOS DE DEUDORES HIPOTECARIOS EN SITUACIÓN DE RIESGO DE EXCLUSIÓN SOCIAL**

Los supuestos de personas que forman parte de colectivos especialmente vulnerables son los mismos que los establecidos en el RDL 27/2012 (Véase página 46).

**Las circunstancias económicas que han de concurrir son las mismas que las fijadas en el RDL 27/2012, si bien, el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) puede verse ampliado en determinados casos:**

- Dicho límite será de cuatro veces el IPREM en los supuestos en que alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada discapacidad superior al 33%, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral, o se trate de una unidad familiar en la que convivan, en la misma vivienda, una o más personas que estén unidas con el titular de la hipoteca o su cónyuge por vínculo de parentesco hasta el tercer grado de consanguinidad o afinidad, y que se encuentren en situación personal de discapacidad, dependencia, enfermedad grave que les incapacite acreditadamente de forma temporal o permanente para realizar una actividad laboral.

- Dicho límite podrá ser incrementado a cinco veces el IPREM en caso de que el ejecutado sea persona con parálisis cerebral, con enfermedad mental o con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33%, o persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65%, así como en los casos de enfermedad grave que incapacite, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral.

Los requisitos sociales y económicos han de ser debidamente acreditados por el deudor en cualquier momento del procedimiento de

ejecución hipotecaria y antes de la ejecución del lanzamiento, ante el juez o notario encargado del procedimiento.

### ❖ INTRODUCCIÓN DE MEDIDAS DE MEJORA DEL MERCADO HIPOTECARIO

#### ▪ CARÁCTER DE VIVIENDA HABITUAL

Se modifica el artículo 21 de la Ley Hipotecaria, al exigir que en las escrituras de préstamo hipotecario se haga constar el carácter, habitual o no, que pretenda atribuirse a la vivienda que se hipoteque, estableciendo una presunción, salvo prueba en contrario, que al tiempo de ejecutarse judicialmente la vivienda tenga el carácter de habitual si así consta en la escritura de constitución.

#### ▪ INTERESES DE DEMORA

Se modifica el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, al fin de **limitar los intereses de demora de las hipotecas sobre vivienda habitual a tres veces el interés legal del dinero**, pudiendo devengarse sólo sobre el principal de la deuda, no permitiéndose su capitalización, salvo el supuesto previsto en el artículo 579.2.a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

#### ▪ EJECUCIÓN HIPOTECARIA EXTRAJUDICIAL ANTE NOTARIO

Se refuerza la ejecución hipotecaria ante notario (artículo 129 de la Ley Hipotecaria). La venta extrajudicial se realizará ante notario y se ajustará a los siguientes requisitos y formalidades:

El valor en que los interesados tasan la finca para que sirva de **tipo en la subasta** no podrá ser distinto del que, en su caso, se haya fijado para el inferior al 75% del valor señalado en la tasación que sirvió para la concesión del préstamo.

La venta extrajudicial solo podrá aplicarse a las hipotecas constituidas en garantía de obligaciones cuya cuantía aparezca inicialmente determinada, de sus intereses ordinarios y de demora liquidados conforme a la ley.

La venta se realizará mediante **una sola subasta, de carácter electrónico**, que tendrá lugar en el portal de subastas dispuesto por la Agencia Estatal del BOE, siendo los tipos y condiciones los determinados por la LEC.

Si el notario considera que **alguna de las cláusulas del préstamo hipotecario** que constituyan el fundamento de la venta extrajudicial o que hubiese determinado la cantidad exigible, **podiera tener el carácter de abusiva**, lo pondrá en conocimiento del deudor, acreedor y en su caso, avalista e hipotecante no deudor, a los efectos oportunos. Ello es consecuencia de la [sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de marzo de 2013](#).

En todo caso, el notario suspenderá la venta extrajudicial cuando cualquiera de las partes acredite haber planteado judicialmente el carácter

abusivo de dichas cláusulas contractuales, cuestión ésta que se sustanciará por los trámites y con los efectos previstos para la causa de oposición regulada en el apartado 4 del artículo 695.1 de la LEC.

El notario podrá proseguir la venta extrajudicial a requerimiento del acreedor una vez sea sustanciada la cuestión, siempre y cuando no se trate de una cláusula abusiva que constituya el fundamento de la ejecución.

Terminado el procedimiento de ejecución extrajudicial, el notario expedirá certificación acreditativa del precio del remate y de la deuda pendiente distinguiendo los distintos conceptos (principal, intereses remuneratorios, intereses de demora, costas), y en caso de que la ejecución resultase insuficiente para saldar toda la deuda garantizada, la imputación de dicha cantidad se ajustará al siguiente orden: intereses remuneratorios, principal, intereses moratorios y costas).

### ▪ SOCIEDADES DE TASACIÓN

Esta norma pretende **incrementar la independencia de las sociedades de tasación y los servicios de tasación de las entidades de crédito**, reforzando las medidas reguladas en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.

Las **principales novedades** son:

- Se prohíbe la adquisición, directa o indirecta, por parte de las entidades de crédito, de una participación significativa en una sociedad de tasación. La participación significativa se fija en el 10% (antes era del 15%).
- El volumen de ingresos de una sociedad de tasación respecto de una entidad de crédito o con el conjunto de entidades de crédito de un mismo grupo, que determine la obligatoriedad de establecer mecanismos adecuados para favorecer la independencia de la actividad de tasación y evitar conflictos de interés, se fija en el 10% (antes era el 25%).

### ▪ PLAZO DE AMORTIZACIÓN

Se  **fija en treinta años el límite máximo del plazo de amortización de préstamo** o crédito hipotecario cuando financie la adquisición, construcción o rehabilitación de la vivienda habitual.

### ▪ FORTALECIMIENTO DE LA PROTECCIÓN DEL DEUDOR HIPOTECARIO

Se exigirá que en la escritura pública de hipoteca, se incluya junto a la firma del cliente, una expresión manuscrita, en la que manifieste que el prestatario ha sido adecuadamente advertido de los posibles riesgos derivados del contrato, cuando se fijen determinadas limitaciones a la variabilidad del tipo de interés (**del tipo de las cláusulas suelo y techo**), lleven asociada la contratación de un instrumento de cobertura del riesgo de tipo de interés, o se concedan en una o varias divisas.

❖ **MODIFICACIONES EN EL PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL**

- **APRECIACIÓN DE OFICIO O A INSTANCIA DE PARTE DE LA EXISTENCIA DE CLÁUSULAS ABUSIVAS EN PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN DE TÍTULOS EXTRAJUDICIALES** (artículos 552, 557, 561 y 575 de la LEC).



Se faculta al juez para que, si aprecia el posible carácter abusivo de una o varias cláusulas, advierta a las partes y conceda audiencia por plazo de cinco días.

También se introduce una nueva causa de oposición en el proceso de ejecución, y es que el título contenga cláusulas abusivas.

Si el juez declara el carácter abusivo de una o varias cláusulas, se decreta la improcedencia de la ejecución, o se despacha la ejecución sin

aplicar tales cláusulas abusivas.

- **LAS COSTAS EN EJECUCIÓN DE VIVIENDA HABITUAL**

En los casos de ejecución de vivienda habitual, las costas exigibles al deudor ejecutado no podrán superar el 5% de la cantidad que se reclamen en la demanda ejecutiva.

- **EJECUCIÓN DINERARIA DE LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA SOBRE VIVIENDA HABITUAL**

Si, una vez subastada la vivienda habitual, el producto fuera insuficiente para cubrir el crédito, el ejecutante podrá pedir el despacho de ejecución por la cantidad que falte, si bien se ha de ajustar a las siguientes especialidades:

- El ejecutado puede quedar liberado:
  - cuando su responsabilidad quede cubierta en el plazo de 5 años en un 65% de la deuda pendiente el momento de la aprobación del remate, incrementada exclusivamente en el interés legal hasta el momento de pago, o
  - cuando quede cubierta en el plazo de 10 años en un 80%.
- Si se aprueba el remate o la adjudicación a favor del ejecutante o de aquél a quien le hubiera cedido su derecho, y dentro del plazo de 10 años se procede a la enajenación de la vivienda, se prevé la posibilidad de que la deuda del ejecutado se reduzca en el importe correspondiente al 50% de la plusvalía obtenida en la venta.

▪ **LA SUBASTA JUDICIAL**

Se introducen importantes **novedades en la subasta:**

- Se reduce el importe del aval bancario a prestar por los licitadores fijándose en el 5% del valor de tasación (antes era el 20%).
- La subasta se anunciará por edictos y, además, en un portal de subastas judiciales y electrónicas (dependiente del Ministerio de Justicia).
- Se amplía a 40 días el plazo para realizar el depósito del precio del remate.
- En las subastas sin ningún postor, el acreedor podrá pedir la adjudicación del bien en determinados supuestos:
  - Si no se trata de la vivienda habitual del deudor, por el 50% del valor por el que el bien hubiera salido a subasta o por la cantidad que se deba por todos los conceptos.
  - Si se trata de la vivienda habitual del deudor, por el 70% del valor por el que el bien hubiera salido a subasta o por el 60% si la deuda por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje.



▪ **IMPUTACIÓN DE PAGOS EN CASO DE RESULTAR INSUFICIENTE LA CANTIDAD OBTENIDA EN LA EJECUCIÓN**

Si con el resultado de la ejecución no se cubre la totalidad de la deuda por la que se despachó ejecución, se  **fija un orden en la imputación de pagos:**

- 1º intereses remuneratorios
- 2º principal
- 3º intereses moratorios
- 4º costas.

Además, el tribunal expedirá una certificación acreditativa del precio del remate, y de la deuda pendiente por todos los conceptos, con distinción de la correspondiente a principal, a intereses remuneratorios, a intereses de demora y a costas.

▪ **OTRAS MODIFICACIONES**

- El **tipo para la subasta** fijado en la escritura de constitución de hipoteca no puede ser inferior al 75% del valor de tasación, que resulta de aplicar las disposiciones de la Ley 2/1981, de Regulación del Mercado Hipotecario.
- **Reducción de hasta el 2% de la deuda hipotecaria si se facilita la inspección del inmueble.** Durante los veinte días previos a la subasta, las personas interesadas en la misma podrán solicitar inspeccionar ver el inmueble, y si el ejecutado facilita esa inspección su deuda podría reducirse hasta un 2% del valor de adjudicación.



- **Vencimiento anticipado de deudas a plazos.** Para poder iniciar la ejecución hipotecaria, el deudor ha debido de incumplir al menos tres meses sus obligaciones de pago, o un número de cuotas cuyo incumplimiento equivalga al de tres mensualidades.
- **Oposición por existencia de cláusula abusiva.** A raíz de la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de marzo de 2013, se establece como nueva causa de oposición (artículo 695 LEC), el carácter abusivo de una cláusula contractual que constituya el fundamento de la ejecución o que hubiese determinado la cantidad exigible. Si se estima el carácter abusivo de la cláusula, se acordará el sobreseimiento de la ejecución, o la continuación de la ejecución con la inaplicación de la cláusula abusiva.

#### **4.- GLOSARIO DE TÉRMINOS**

- ✓ **HIPOTECA:** Derecho real de garantía que se constituye para asegurar el cumplimiento de una obligación (normalmente, pago de un crédito o préstamo) sobre un bien (generalmente, inmueble), el cual, aunque gravado, permanece en poder de su propietario, pudiendo el acreedor hipotecario, si no satisface la deuda en el plazo pactado, provocar la venta forzosa del bien.
- ✓ **DEUDOR HIPOTECARIO:** El que debe, o está obligado a satisfacer una deuda derivada de un préstamo hipotecario.
- ✓ **EJECUCIÓN HIPOTECARIA:** Procedimiento judicial con embargo y venta de bienes para pago de deudas.
- ✓ **AVAL:** Garantía emitida por una persona o entidad que se obliga a cumplir o pagar por un tercero en caso de no hacerlo éste.
- ✓ **FIADOR:** persona que presta fianza en un proceso cuando es requerido para ello en la cuantía y forma que se determine.
- ✓ **AMORTIZACIÓN:** Cumplimiento de la obligación de reembolso de un contrato de préstamo, y puede referirse tanto a los intereses como a la cantidad prestada.
- ✓ **EMBARGO:** Retención o traba de bienes por mandamiento de juez o autoridad competente.
- ✓ **SUBASTA JUDICIAL:** Acto mediante el cual se venden los bienes sobre los que recae un embargo judicial.
- ✓ **COSTAS:** Gastos que se originan durante la sustanciación de un procedimiento judicial.
- ✓ **INTERESES MORATORIOS:** Intereses devengados por la mora o retraso en el pago de una deuda.
- ✓ **VALOR DE TASACIÓN:** Permite estimar el valor estable de un inmueble que se desea adquirir (que puede ser diferente del precio de compra) y, por ello, condiciona el importe del préstamo que la entidad está pendiente de conceder.
- ✓ **DACIÓN EN PAGO:** Medio extintivo de una obligación mediante la realización de una prestación distinta de la inicialmente establecida, con el consentimiento del acreedor.



# FORMULARIOS

- ❖ Contrato de arrendamiento de vivienda
- ❖ Resolución contrato de arrendamiento y entrega de llaves
- ❖ Notificación de no renovación prórroga del contrato
- ❖ Petición inicial del proceso monitorio



**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA**

En -----, a ----- de -----de 20-----

Reunidos:

De una parte, **D/D<sup>a</sup>** ----- provisto de NIF----- y con domicilio en -----, C/ ----- de ----- como propietario (arrendador). Y de otra,

**D/D<sup>a</sup>** ----- provisto de NIF----- y con domicilio en -----, C/ ----- de ----- como arrendatario.

Ambas partes se reconocen mutua capacidad legal suficiente para formalizar el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA**. Y a tal efecto

**EXPONEN**

**PRIMERO.-** Que D/D<sup>a</sup> ----- es propietario en pleno dominio de la vivienda ubicada en la C/ ----- de la ciudad de ----- de ----- metros cuadrados de superficie divididos en ----- habitaciones, baño y cocina, cuya superficie y composición así como demás características son perfectamente conocidas por los intervinientes.

Se adjunta como anexo I al presente contrato, fotocopia del Certificado de eficiencia energética.

(Si la vivienda fuera amueblada se adjuntaría como anexo II inventario de bienes).

**SEGUNDO.-** Que D/D<sup>a</sup>. ----- ha convenido con D/D<sup>a</sup>. ----- el arrendamiento de dicha vivienda con sujeción al régimen jurídico establecido en la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de Noviembre de 1994, modificada por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, que llevan a cabo por medio del presente contrato.

Dicho contrato queda sujeto a las siguientes

## **CLÁUSULAS**

**PRIMERA.-DESTINO.** Que D/D<sup>a</sup>. -----arrienda a D/D<sup>a</sup>. -----la vivienda descrita en el expositivo primero de este documento, que será destinada a vivienda habitual del arrendatario y de su familia. La vivienda se pondrá a disposición de la parte arrendataria con la entrega de llaves, recibiendo dicha vivienda en un estado adecuado al fin al que se destina.

**SEGUNDA.- DURACIÓN Y PRÓRROGAS.** El arrendamiento se pacta por un plazo de ----- años completos, a contar desde el día ----- Llegado el día del vencimiento del contrato, (el ---- de ----- de -----), éste se prorrogará por plazos anuales en caso de tener una duración inferior a tres años, hasta cumplir en total el contrato un máximo de TRES AÑOS, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo.

A tenor de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, el arrendatario podrá desistir del contrato, una vez que hayan transcurrido al menos seis meses de arrendamiento y siempre que lo comunique al arrendador con un mínimo de treinta días<sup>8</sup>.

No procederá la prórroga del contrato hasta los tres años si, una vez transcurrido el primer año de duración del mismo, el arrendador comunica al arrendatario que tiene necesidad de la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial. La referida comunicación deberá realizarse al arrendatario al menos con dos meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar y el arrendatario estará obligado a entregar la finca arrendada en dicho plazo si las partes no llegan a un acuerdo distinto.

Alcanzado el tercer año de contrato, o alcanzado el vencimiento en los contratos de duración inicial igual a tres o más años, el contrato se prorrogará necesariamente durante un año más si ninguna de las partes hubiese notificado a la otra al menos con treinta días de antelación a aquella fecha su voluntad de no renovarlo.

**TERCERA.-** Una vez haya transcurrido el plazo de duración del contrato y, en su caso, de la prórroga referenciada, el arrendatario deberá dejar a disposición del arrendador la totalidad de la vivienda cuyo uso se cede en este contrato en perfecto estado, y ello sin necesidad de ningún requerimiento expreso dirigido al arrendador. Todo ello, salvo que las partes en su momento, lleguen a un acuerdo en cuanto a la formalización de un nuevo contrato de arrendamiento.

---

<sup>8</sup> Llegado ese caso, el arrendatario indemnizará al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada anualidad de contrato que reste por cumplir, prorrateándose los periodos inferiores al año e indemnizando en proporción al prorrateo resultante. OPCIONAL.

**CUARTA.- RENTA Y ACTUALIZACIÓN DE RENTA.** El arrendatario abonará al arrendador, en concepto de renta, la cantidad de ----- euros anuales, a pagar por mensualidades anticipadas de ----- euros cada una dentro de los siete primeros días de cada mes, mediante ingreso o transferencia bancaria en el número de cuenta -----

El arrendatario hace entrega en este acto del primer mes de renta, sirviendo este documento como la más eficaz carta de pago.

Al vencimiento de cada anualidad de contrato, la renta se verá incrementada en un ---- por ciento (---%), siendo de aplicación este incremento a las siguientes doce mensualidades.

La parte arrendadora comunicará por escrito a la parte arrendataria el incremento de la renta y el importe de la misma para los siguientes doce meses<sup>9</sup>.

El incumplimiento de la obligación de pago en el periodo fijado será motivo de resolución del contrato, siendo por cuenta del arrendatario los gastos que la resolución origine.

**QUINTA.- GASTOS GENERALES.** Al recibo mensual de la renta se le unirá el importe mensual de los gastos generales de comunidad que correspondan a dicha vivienda y que dicha comunidad gire para la misma, por cuotas ordinarias, con las modificaciones en su cuantía, según las variaciones en el costo de los servicios, que se establezcan durante la vigencia del contrato. Los gastos de comunidad para la vivienda arrendada actualmente ascienden a ----- euros anuales, pagaderos por mensualidades de ----- euros cada una. Dichos gastos de comunidad los pagará el arrendatario al arrendador en la forma prevista para la renta. El arrendador entregará el oportuno recibo por ambos conceptos al arrendatario después del pago.

**SEXTA.- SUMINISTROS Y TRIBUTOS.** Será de cargo y cuenta del arrendatario contratar los respectivos contratos de suministro de agua y vertido, gas, electricidad y teléfono, así como el pago de los correspondientes recibos de estos consumos.

El pago del recibo del Impuesto de bienes inmuebles de naturaleza urbana será a cargo del -----

**SÉPTIMA.- OBRAS DE CONSERVACIÓN.**

El arrendador está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario a tenor de lo dispuesto en los artículos 1.563 y 1.564 del Código Civil.

**OCTAVA.- PEQUEÑAS REPARACIONES.** Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda serán de cargo del arrendatario.

---

<sup>9</sup> Si no se pacta un porcentaje, la renta se actualizará aplicando la variación porcentual experimentada por el Índice general de precios de consumo, tal y como fija el artículo 18 de la LAU. OPCIONAL.

**NOVENA.- OBRAS DEL ARRENDATARIO.** El arrendatario no podrá realizar sin el consentimiento del arrendador, expresado por escrito, obras que modifiquen la configuración de la vivienda o del mobiliario, los trasteros, las plazas de garaje y cualesquiera otras dependencias, espacios arrendados o servicios cedidos como accesorios de la finca por el arrendador. En ningún caso el arrendatario podrá realizar obras que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad de la vivienda.

Sin perjuicio de la facultad de resolver el contrato, el arrendador que no haya autorizado la realización de las obras podrá exigir, al concluir el contrato, que el arrendatario reponga las cosas al estado anterior o conservar la modificación efectuada, sin que éste pueda reclamar indemnización alguna.

Si el arrendatario ha realizado unas obras que han provocado una disminución de la estabilidad de la edificación o de la seguridad de la vivienda o sus accesorios, el arrendador podrá exigir de inmediato del arrendatario la reposición de las cosas al estado anterior

**DÉCIMA- NORMAS DE CONVIVENCIA.** La parte arrendataria se someterá durante toda la vigencia del contrato a las normas de la comunidad de propietarios, especialmente las relativas a la convivencia.

**DÉCIMOPRIMERA.- CESIÓN Y SUBARRIENDO.** El contrato no se podrá ceder ni subarrendar de forma parcial por el arrendatario sin previo consentimiento por escrito del arrendador.

**DECIMOSEGUNDA- TANTEO Y RETRACTO.** La parte arrendataria renuncia expresamente a los derechos de tanteo y retracto sobre la vivienda.

**DÉCIMOTERCERA.- FIANZA.** El arrendatario hace entrega de una mensualidad de renta que importa la cantidad de ----- euros en concepto de fianza para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones derivadas del presente contrato. La fianza será depositada por el propietario en la Unidad de Fianzas Arrendaticias del Gobierno de Aragón<sup>10</sup>.

**DÉCIMOCUARTA.- REGISTRO DE LA PROPIEDAD.-** Cualquiera de las partes podrá instar el registro del contrato de arrendamiento en el Registro de la Propiedad en el que se encuentre registrado el inmueble arrendado, siendo los gastos soportados por mitad si el registro es del interés de ambas partes y, no siendo así, por quien interese la inscripción.

**DÉCIMOQUINTA.- DOMICILIO A EFECTO DE NOTIFICACIONES.** Las partes fijan como domicilio a efectos de notificaciones derivadas de la relación contractual el que figura para cada uno de ellos en el encabezamiento del contrato. Deberán notificarse mutuamente cualquier cambio que quieran realizar en este sentido.

---

<sup>10</sup> Si se trata de vivienda amueblada, la fianza es el importe de dos mensualidades de renta. Póngase lo que proceda.

**DÉCILOSEXTA.- SUMISIÓN.** Los contratantes se someten expresamente a los Juzgados y Tribunales de la ciudad de ----- para todas aquellas cuestiones litigiosas que pudieran derivarse del presente contrato, por ser el lugar donde se encuentra el inmueble arrendado.

Y con el carácter expresado en la intervención, firman el presente contrato por duplicado, en el lugar y fecha indicados "ut supra".

Firma

Firma

**RESOLUCIÓN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO  
Y ENTREGA DE LLAVES**

En -----, a ----- de ----- de -----

De una parte, D./D<sup>a</sup> -----, provisto de DNI: ----- y con domicilio en -----, C/ -----, como propietario/a.

Y de otra,

D. /D<sup>a</sup>.-----, con DNI: -----y con domicilio en -----, C/ -----, como arrendatario/a.

Ambas partes, en las respectivas calidades con que actúan, se reconocen mutua y recíprocamente plena capacidad legal para cuanto pasan a manifestar y convenir.

I.- Que mediante contrato otorgado en fecha -----, D./D<sup>a</sup>. -----arrendó a D./D<sup>a</sup>----- el piso ----- de la C/ -----de -----, destinado a vivienda habitual.

II.- Que habiendo transcurrido el plazo de vigencia pactado, previsto en la cláusula ----- del contrato, ambas partes ponen fin, de común acuerdo, al arrendamiento mencionado, y formalizan al efecto el presente documento que se regirá por los siguientes

**PACTOS**

**PRIMERO.-** D./D<sup>a</sup>. -----, como arrendador/a, y D./D<sup>a</sup>. ----- como arrendatario/a, dan por resuelto y extinguido en todos sus términos, el contrato de arrendamiento de vivienda suscrito el día -----.

**SEGUNDO.-** La resolución contractual convencional que se contrae en el presente documento no genera indemnización alguna a favor de ninguno de los otorgantes, renunciando a cualquier derecho que les pudiera asistir en relación con eventuales indemnizaciones, ya se trate de aquellas que pudieran hallarse reconocidas legalmente, ya de aquellas otras que pudieran haber establecido en el contrato de arrendamiento que se resuelve.

**TERCERO.-** D./D<sup>a</sup>. ----- recibe en este acto las llaves del piso que estaba arrendado y toma posesión del mismo, manifestando haber procedido al examen de aquél y lo encuentra a su entera satisfacción en todas sus partes, elementos y accesorios.



**CUARTO.-** D./D<sup>a</sup>. ----- recibirá de D./D<sup>a</sup>, -----quien se compromete expresamente, la cantidad de -----EUROS, importe a que ascendía la fianza arrendaticia en su día constituida, en cuanto la Diputación General de Aragón, donde está depositada dicha fianza, proceda a su devolución, y que el propietario ingresará en la libreta de ahorros -----, de la que es titular el arrendatario/a.

**QUINTO.-** Con la firma de este documento, las partes se dan por saldadas y finiquitadas, comprometiéndose a no reclamarse nada en el futuro por concepto alguno que pudiera traer causa del arriendo extinguido.

Las partes firman el presente documento por duplicado, en prueba de conformidad, en el lugar y fecha indicados “ut supra”.

Firma

Firma

**NOTIFICACIÓN DE NO RENOVACIÓN PRÓRROGA DEL CONTRATO**

En -----, a ----- de -----de -----

Por la presente me pongo en contacto con Vd. como arrendatario del piso sito en C/ -----de -----, y en virtud del contrato de arrendamiento de vivienda suscrito en fecha -----.

El motivo de la presente es mi intención de notificarle, según lo pactado en la cláusula ----- del contrato, con la antelación de 30 días a la terminación del mismo (artículo 9 de la LAU), de mi intención de no renovar la prórroga del citado contrato.

Por ello, el piso quedará libre y a su entera disposición en fecha -----

Atentamente

Firma

**AL JUZGADO**

D/D<sup>a</sup> [-----], (en caso de actuar en representación de una entidad deberá especificar a continuación su denominación social) , como representante de la entidad -----, con DNI y NIF/CIF nº -----, domiciliado en la calle ----- número -----, piso, de la localidad de ----- con número de teléfono ----- Fax ----- y dirección de correo electrónico -----

Formulo **PETICIÓN INICIAL DE PROCESO MONITORIO** en reclamación de la cantidad de -----, contra D/D<sup>a</sup> [-----], con DNI y NIF/CIF ----- domiciliado en la calle ----- número ----- piso -----, de la localidad de -----, con número de teléfono ----- Fax ----- y dirección de correo electrónico -----

La cantidad reclamada tiene origen en las relaciones mantenidas por las partes, y concretamente en:  
-----

Se acompañan a este escrito los documentos de los que resulta la deuda, y que se relacionan a continuación:  
-----

Por todo lo expuesto, **AL JUZGADO SUPlico:**

1º Que se requiera a la/s persona/s deudora/s para que, en el plazo de veinte días, pague la cantidad de -----, y para el caso de que en dicho plazo no atienda/n el requerimiento o no comparezca/n alegando razones de la negativa de pago, se dicte decreto dando por terminado el proceso monitorio y se me dé traslado del mismo para que pueda instar el despacho de ejecución.

2º Que si la persona/s deudora/s se opone/n por escrito alegando razones para negarse total o parcialmente al pago, se convoque a las partes a la vista prevista para el juicio verbal o se me conceda el plazo legal de un mes para formular la demanda de juicio ordinario, pidiendo desde este momento, para el caso de oposición, que se condene a la parte demandada al pago de la cantidad aquí reclamada, más el interés legal (o el pactado si fuera mayor), desde el requerimiento de pago, así como al pago de las costas procesales.

En -----, a ----- de ----- de -----

Firma

## DIRECCIONES DE INTERÉS

### **AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA**

Plaza del Pilar 18  
50003 Zaragoza  
Tlfo: 010  
[www.zaragoza.es](http://www.zaragoza.es)

### **GOBIERNO DE ARAGÓN**

Edificio Pignatelli  
Pº María Agustín 36  
Tlfo: 976 71 40 00  
[www.aragon.es](http://www.aragon.es)

### **CIUDAD DE LA JUSTICIA DE ZARAGOZA**

#### **Edificio Fueros de Aragón**

Avda. de Ranillas 89-97

#### **Edificio Vidal de Canelas**

Plaza Expo 6  
50018 Zaragoza  
Tlfo: 976 20 80 80  
[www.ciudadjusticiazaragoza.es](http://www.ciudadjusticiazaragoza.es)

### **AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA**

C/ Albareda 16  
50004 Zaragoza  
Tlfo: 976 76 52 20  
[www.agenciatributaria.es](http://www.agenciatributaria.es)

### **BANCO DE ESPAÑA**

C/ Alcalá 48  
28014 Madrid  
Tlfo: 91 338 50 00  
[www.bde.es](http://www.bde.es)

### **UNIÓN DE CONSUMIDORES DE ARAGÓN (UCA)**

C/ Alfonso I, 20, entlo. ctro  
50003 Zaragoza  
Tlfo: 976 39 76 02  
[www.ucaragon.com](http://www.ucaragon.com)  
info@ucaragon.com

### **ASOCIACIÓN DE CONSUMIDORES SAN JORGE**

C/ Privilegio de la Unión 39  
50013 Zaragoza  
Tlfo: 976 49 97 03  
[asocsanjorge@hotmail.com](mailto:asocsanjorge@hotmail.com) [asocsanjorge@gmail.com](mailto:asocsanjorge@gmail.com)

