ALQUILAR ES REPOBLAR

ADEFO
CINCO • VILLAS

¿Qué pretende esta guía?

Uno de los principales problemas detectados en el medio rural para la atracción de nuevos pobladores y/o la permanencia de los más jóvenes es **la falta de acceso de vivienda, sobre todo de alquiler.**

Una circunstancia que contrasta con los datos que nos ofrece el INE, **solo en Aragón hay unas 100.000 viviendas vacías**, en la provincia de Zaragoza 63.000 de ellas, 28.000 fuera de la capital aragonesa.

Esta guía pretende ser un recurso útil para propietarios con viviendas vacías en el medio rural aragonés. Se trata de ofrecer toda la información disponible sobre alquiler, buenas prácticas y trámites de una manera **entendible y accesible**.

Por ello, a lo largo de este documento se va a ir desgranando la legislación, **los trámites oportunos, las obligaciones y derechos, tipos de alquiler, consejos y recomendaciones.**

ADEFO
CINCO • VILLAS

¿QUÉ DEBO SABER ANTES DE PONER EN ALQUILER MI VIVIENDA?

La ley 29/1994 del 24 de noviembre. Estipula que aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del inquilino.

La duración del contrato será el pactado por las partes, pero si son menos de cinco años llegado el día del vencimiento del contrato, este se prorrogará obligatoriamente anualmente hasta que el alquiler alcance una duración mínima de cinco años.

El precio es el acordado las partes en un pago mensual con la obligación de dar al inquilino un recibo de pago. Actualizaciones con el IPC.

Obligatoriedad de fianza y su depósito en el Gobierno de Aragón en un plazo máximo de dos meses. Una mensualidad.

Certificaciones energéticas siempre que no dispongan de uno en vigor. El registro previo a la entrada del inquilino. Realizada por un técnico. Existen empresas que realizan este trabajo cuyos precios oscilan entre los 45 y 55€.

HAY MÁS DE UN TIPO DE ALQUILER

Se suele hablar tres: el de vivienda habitual, el de temporada y el turístico. Y se diferencian en su duración y objetivo

El de temporada puede ser muy interesante para segundas viviendas ya que consiste alquiler una vivienda durante una temporada, que suele ser fija año tras año. Por ejemplo si solo utilizas tu vivienda en Agosto, el resto del año puede darte ¡un rendimiento económico nada despreciable!

PERO

Existen otros tipos muy recomendables

El alquiler con opción de compra que es una opción muy interesante para aquellos que solo han pensado en vender

El alquiler social que arriendan a personas y familias en riesgo de exclusión social residencial y suele ser la DGA la encargada del proceso garantizando cobro y mantenimiento.

La rehabilitación a cambio de renta cuya duración es de tres años con la posibilidad de terminar el mismo a partir del sexto mes. A través de un acuerdo donde se pacta el valor de las obras y el valor del alquiler mensual. Una alternativa ideal para esas viviendas que necesitan reformas y se han deteriorado con el tiempo.

¿QUÉ DEBE APARECER EN EL CONTRATO?

La ley no promueve un documento tipo de contrato, puede ser verbal o por escrito (altamente recomendable)

En el deberá aparecer la identidad de los contratantes, la identificación de la finca, la duración pactada, la renta inicial y demás cláusulas que las partes hubieran libremente acordado.

Los principales problemas que surgen son la falta de contenido, falta de claridad y cláusulas contrarias a la ley, como los falsos arrendamientos de temporada, la negativa a la prórroga legal o la penalización al inquilino si no permanece un año como mínimo. El casero paga costes como el IBI o la comunidad de vecinos, mientras que el inquilino abona paga todo lo que puede medirse con contadores individuales.

CONSEJOS Y RECOMENDACIONES A LA HORA DE ALQUILAR TU VIVIENDA

1. **Las garantías adicionales a la fianza que se pueden pedir según el contrato. Si es de larga duración la ley permite pedir hasta un máximo de 3 mensualidades. ¡No te olvides de hacer un inventario de bienes!.**

2. **No te olvides de declarar este alquiler a la Agencia Tributaria, podrá imponer una sanción de entre el 50% y el 150% de lo que no se ha declarado.**

3. **En el contrato es interesante añadir clausulas como quien se hace cargo de los suministros, prohibiciones como el subarriendo, animales etc... aunque no es obligatorio es interesante contar con cédula de habitabilidad, ya que así el inquilino no podrá renunciar al contrato alegando ese motivo.**

4. **Garantías de pago, en el contrato se puede añadir a un avalista, en caso de que éste deje de pagar, será el avalista el responsable de saldar la deuda como si fuera suya. Dos tipos, personal y bancario. También existen los seguro de impago o desperfectos. El importe puede ser pagado por casero o inquilino y suele ser del orden del coste de un seguro de hogar.**

5. **Alquilar a través de organismos oficiales. El propietario ofrece su piso, a un precio menor, recibiendo la garantía de que su piso va a estar cuidado.**

BENEFICIOS DE ALQUILAR TU VIVIENDA

Seguridad. Una vivienda vacía en una pequeña localidad implica correr varios riesgos, es un bien desprotegido, accesible y poco vigilado.

Mantenimiento. Una vivienda vacía termina por deteriorarse, obligando a realizar desembolsos para su mantenimiento, además de ir perdiendo su valor. Por otro lado, permite cubrir los gastos corrientes de la vivienda, como por ejemplo los impuestos.

Rentabilidad. El alquiler permite obtener una rentabilidad económica de un activo parado y que solo suma gastos por mantenimiento y propiedad.

Propiedad. El alquiler garantiza la propiedad de la vivienda obteniendo una rentabilidad, no se pierde ninguna opción. Futura venta o avales bancarios. Además, es uno de los activos que se revalorizan a futuro si está en buenas condiciones.

Oportunidad. Una vivienda vacía que puede ser un problema para los propietarios puede ser, en cambio, una oportunidad para una familia que quiere cambiar de estilo de vida y asentarse en el medio rural.

Revitalizar. Los posibles nuevos pobladores suelen preferir el alquiler a la hora de llegar a un nuevo lugar. Las viviendas vacías permiten que nuestros pueblos puedan tener una segunda oportunidad permitiéndoles mantener servicios básicos, evitando su desaparición.

¿Tienes una vivienda vacía?

Conoce nuestro proyecto

¿Quieres ayudar a repoblar tu pueblo?

ALQUILAR ES REPOBLAR

ADEFO
CINCO • VILLAS

Más información en:

adefo@adefo.com

626 25 74 14