

Clínica Xurídica "Xustiza Social" Guía de arrendamientos y deshaucios

AUTORES

SOPHIA BLANCO SALAZAR
ALEJANDRO MANEIRO GONZÁLEZ
ALBA VIEITO SÁNCHEZ

TUTORES

CARMEN GARCIMARTÍN MONTERO
ROCÍO QUINTÁNS EIRAS
XOSÉ MANUEL CARRIL VÁZQUEZ

“Esta Guía ha sido realizada por estudiantes que forman parte de la experiencia de Aprendizaje por Servicios - Clínica jurídica de la asignatura de Prácticas externas del Grado en Derecho, y tiene como objetivo principal responder a las cuestiones formuladas por el centro de Cáritas donde realizaron las prácticas”

SUMARIO

I. RÉGIMEN JURÍDICO DEL ALQUILER DE HABITACIONES Y VIVIENDAS

II. OBLIGACIONES DE LAS PARTES EN EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS

III. RESPECTO A LA INVIOLABILIDAD DEL DOMICILIO

IV. RESPECTO AL EMPADRONAMIENTO

V. RESPECTO AL PAGO DE LOS IMPUESTOS

VI. RESPECTO A LA FINALIZACIÓN Y RESCISIÓN DEL CONTRATO

VII. FIANZA Y GARANTÍAS

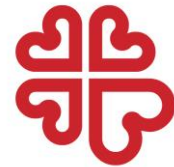
VIII. SUBARRIENDOS

IX. NOTAS ESPECIALES PARA ARRENDAMIENTO PARA COLECTIVOS VULNERABLES

X. RESPECTO A LOS DESAHUCIOS



**DERECHO A LA VIVIENDA. RÉGIMEN
JURÍDICO APLICABLE EN EL
ALQUILER DE VIVIENDA Y
HABITACIONES (INCLUIDO
DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS
PARTES) Y DESAHUCIOS EN
MATERIA DEL ALQUILER**



Caritas
**Diocesana de
Santiago de Compostela**



1. RÉGIMEN JURÍDICO DEL ALQUILER DE HABITACIONES Y

VIVIENDAS

La norma de aplicación **cuando alquilamos una habitación** de un piso arrendado es el Código Civil, de esta podemos extraer:

- **PRECIO:** las partes son libres para establecer el precio del arrendamiento. Así mismo no es necesario que sea en dinero, sino que puede ser en especie o consistir en la prestación de un servicio a cambio.
- **PAGO DE LA RENTA:** las partes pueden determinar como se efectuará el pago. A falta de pacto el pago se hará en metálico y en la vivienda arrendada.
- **FIANZA:** no es obligatorio, pero te la pueden solicitar. Lo normal es que sea de un mes.
- **DURACIÓN DEL CONTRATO:** las partes pueden pactar la duración que quieran. El contrato debe tener una duración determinada o determinable. No cabe por tiempo indefinido. Transcurrido el plazo pactado, el contrato quedará extinguido, si bien cabe una renovación tácita si, al terminar el contrato, permanece el arrendatario disfrutando 15 días de la cosa arrendada con el consentimiento del arrendador. Si las partes no han fijado nada, se tendrá en cuenta la manera en que se ha pactado el alquiler: durará años si el alquiler es anual, meses si es mensual, y días si es diario.
- **INSCRIPCIÓN:** cabe la inscripción del contrato en el Registro de la Propiedad. Los gastos de escrituración correrán a cargo del arrendatario, salvo pacto en contrario.
- **GASTOS CORRIENTES:** los gastos derivados del uso del bien alquilado serán por cuenta del arrendatario.
- **REPARACIONES:** el arrendador está obligado a realizar las reparaciones necesarias para conservar la cosa en un estado que sirva para el uso al que ha sido destinada. No obstante, las partes pueden pactar que se haga cargo de ellas el arrendatario. El arrendatario debe notificar al arrendador la necesidad de las reparaciones en el plazo más breve posible. Si la

reparación dura más de 40 días, el arrendatario tendrá derecho a una disminución de la renta en proporción al tiempo y parte de la cosa de la que se viera privado. Si la parte de la que se ve privado es la que él y su familia necesitan para vivir, puede optar entre la rebaja del precio o la resolución del contrato.

- **RESPONSABILIDAD DEL ARRENDADOR:** el arrendador es responsable de los daños que se produzcan por los vicios ocultos que tenga la vivienda y en caso de que haya alquilado una vivienda que no es suya y el subarrendatario se vea privada de ella porque el verdadero propietario lo expulsa.
- **DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE:** el arrendatario no tendría preferencia para adquirir la vivienda alquilada en caso de que el arrendador quisiera venderla.
- **FALLECIMIENTO DEL ARRENDATARIO:** no hay subrogación de sus familiares en el contrato, salvo que se haya pactado.

Pero **cuando alquilamos una vivienda** completa al propietario, la ley de aplicación no será el Código Civil, será la Ley de Arrendamientos Urbanos. De la que extraemos:

- **PRECIO:** las partes tienen libertad para establecer el precio del arrendamiento. Se puede subir el precio del alquiler de un año para otro si concurren alguna de las siguientes condiciones:
 1. Si en el contrato no se dice nada sobre la subida del alquiler. Mientras dure este no se podrá subir.
 2. Si el contrato no especifica la forma de subir el alquiler, se usará el Índice de Garantía de Competitividad como herramienta para actualizar la renta. Y para hacerlo se tomará como referencia el último mes publicado de este índice en la fecha de actualización del contrato.
 3. La subida del alquiler no podrá ser mayor que el Índice de Precios de Consumo (IPC).
- **PAGO DE LA RENTA.** salvo que las partes hayan pactado otra cosa distinta, se producirá

en los siete primeros días de cada mes y será mensual. Las partes pueden fijar la cantidad, el tiempo, el lugar y la forma de pago. Si no han pactado nada sobre la forma de pago, el pago se realizará en metálico.

- **FIANZA:** es obligatoria y la cuantía no puede superar la de un mes de renta.
- **GARANTÍAS ADICIONALES:** las pueden pactar las partes. No obstante, no pueden superar la cuantía de dos meses de renta en aquellos contratos de duración igual o inferior a 5 años si el casero es persona física y 7 años si es jurídica.
- **DURACIÓN DEL CONTRATO:** las partes pueden pactar la duración que quieran, pero se puede imponer al arrendador una duración mínima de 5 años. Si el contrato durará menos, seguirá prorrogando anualmente hasta cubrir dicha duración, salvo que el inquilino avise al casero con al menos 1 antelación de 30 días, De que no desea prorrogarlo. Si no han pactado nada sobre la duración, durara un año con posibilidad de prórrogas anuales hasta llegar a los 5 años. En cualquiera de los casos, transcurridos esos 5 años, se producirá una prórroga tácita automáticamente, mediante prórrogas anuales, hasta 3 años más, salvo que alguna de las partes manifieste su voluntad de no prorrogar.
- **DESESTIMIENTO:** el inquilino puede desistir del contrato una vez que hayan transcurrido, al menos, seis meses, siempre que se lo comunique al casero con una antelación de 30 días. Las partes pueden pactar en el contrato, para estos casos, el pago de una indemnización por el inquilino.
- **GASTOS CORRIENTES:** los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, tributos y cargas no susceptibles de individualización, los pagará el inquilino, salvo que se pacte lo contrario en el contrato. Los gastos que se pueden individualizar mediante contadores serán por cuenta del inquilino.
- **REPARACIONES:** el casero estará obligado a realizar las reparaciones necesarias para la conservación y habitabilidad de la vivienda, sin que pueda subir la renta por ello. El inquilino debe realizar las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda. El

inquilino no podrá realizar obras que modifiquen la configuración de la vivienda o provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad de la misma, sin el consentimiento escrito del arrendador. El arrendador puede hacer obras de mejora en la vivienda para aumentar su valor o su utilidad, aunque tiene la obligación de notificarlas al inquilino con tres meses de antelación.

- **VENTA DE LA VIVIENDA A TERCERO:** cuando el propietario venda la vivienda a un tercero, éste se colocará en la posición de aquél en el contrato, durante el tiempo que reste hasta cumplirse los 5 años. En consecuencia, el nuevo propietario no podrá expulsar al inquilino de la vivienda. Para que se produzca este efecto, no es necesario que el contrato esté inscrito en el Registro de la Propiedad. Si la duración del contrato es superior a 5 años, el nuevo propietario solo tendrá que soportar el arrendamiento por el tiempo que exceda de los 5 años si el contrato está inscrito en el Registro de la Propiedad. Si no lo estuviera, podrá expulsar al inquilino de la vivienda.
- **DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE:** el inquilino tiene derechos de adquisición preferente sobre la finca arrendada, en caso de que el dueño quiera venderla. No obstante, puede renunciar anticipadamente a ellos.
- **FALLECIMIENTO DEL ARRENDATARIO:** en caso de fallecimiento del inquilino, su cónyuge, descendientes, ascendientes, hermanos y parientes hasta el tercer grado podrían colocarse en la posición del inquilino en el contrato. No obstante, las partes pueden excluir esta posibilidad.



2. OBLIGACIONES DE LAS PARTES EN EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS

¿QUÉ OBLIGACIONES TIENE EL PROPIETARIO/CASERO DE LA VIVIENDA?

- Permitir el uso pacífico de la vivienda durante toda la duración del contrato: esto conlleva asegurar que nadie, inclusive el propio dueño de la vivienda, acceda y perturbe en el uso de la misma al inquilino.
- Respecto a los gastos, al dueño de la vivienda le corresponde el pago de los gastos derivados de la propiedad de la misma, como puede ser el IBI y los gastos de la comunidad de propietarios, salvo que se haya pactado expresamente en el contrato una cuestión distinta, especificando las cantidades a pagar por dichos conceptos. Sin perjuicio de lo anterior, en cualquier caso y frente a Hacienda y a la comunidad de propietarios, el obligado al pago será el dueño de la vivienda.

- Depósito de la fianza: esto se hace en el organismo autonómico correspondiente

El depósito de la fianza del alquiler en Galicia se realiza en el Instituto Gallego de Vivienda y Suelo. Este depósito debe de mantenerse en vigencia durante todo el contrato de arrendamiento. El plazo es de un mes desde la fecha de inicio del contrato.

- En cuanto a las obras: el dueño de la vivienda está obligado a realizar las reparaciones necesarias para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad, sin derecho a subir la renta por ello.

La obligación principal del propietario es mantener la vivienda en las mismas condiciones que estaba cuando se formalizó el contrato, siempre que:

- El inquilino haya hecho uso correcto de la vivienda y su contenido y no se le pueda atribuir el deterioro, pues en ese caso la reparación le corresponde a él.
- Sean propiamente las obras de conservación y no las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda, que corresponden al inquilino, o
- Se trate de meras correcciones de los deterioros sufridos por la vivienda, no de la

reconstrucción o reedificación de la misma, pues en ese caso el propio estado de la finca daría lugar a la terminación del contrato.

Dado que la obligación del arrendador es mantener la vivienda, no cabe exigirle la reparación de defectos que esta ya tenía en el momento de arrendarla, momento en el cual ya fueron conocidos y aceptados por el arrendatario.

- Sobre las obras de mejora: el dueño de la vivienda que quiera realizar obras de mejora (entendidas estas como obras voluntarias) debe notificarlo por escrito al inquilino, al menos con 3 meses de antelación al comienzo de las obras. Ante dicha notificación las opciones del inquilino son;
 - Desistir del contrato en el plazo de un mes desde la notificación, a menos de que las obras no afecten o lo hagan de modo irrelevante a la vivienda arrendada.
 - Aceptar la realización de las obras.
 - Negarse a la realización de las obras alegando y probando que no son justificables y que son razonablemente diferibles.

¿QUÉ OBLIGACIONES TIENE EL INQUILINO DE LA VIVIENDA?

- Debe pagar la renta en la forma y los plazos convenidos en el contrato de alquiler.
- Entrega de la fianza, que no podrá ser superior a una mensualidad de la renta. Todo ello, sin perjuicio de las garantías adicionales que se hayan podido pactar en el contrato de alquiler, que no podrán superar los dos meses de renta en aquellos contratos de duración igual o inferior a 5 años (cuando el arrendador sea una persona física) o de 7 años (si el arrendador es una persona jurídica)
- Debe destinar la vivienda al uso pactado: esto se refiere a la prohibición de establecer un negocio o una empresa en la vivienda.
- No realizar en la vivienda actividades ilícitas, molestas o insalubres.
- Respetar las normas de la comunidad de propietarios.
- Prohibición de subarrendar la vivienda, salvo que esté expresamente pactado y autorizado por el propietario de la misma.
- Gastos: debe hacerse cargo de los correspondientes a servicios y suministros de la vivienda,

individualizados mediante contador (ej. luz, agua, internet...)

- En cuanto a las obras: el arrendatario es responsable por el deterioro o pérdida de la vivienda, a no ser que resulte probado que no ha existido culpa por su parte. En este sentido, el inquilino:
 - Tiene la obligación de usar la vivienda como un diligente padre de familia, destinándola a la utilización pactada.
 - Está obligado a devolver la vivienda tal y como la recibió cuando finalice el contrato de alquiler.

Es responsabilidad del inquilino llevar a cabo las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda (Ej. desatasco de tuberías, el cambio de las bombillas, reparaciones en el baño por falta de un mantenimiento adecuado)

- Obligación de comunicar al propietario de la vivienda en el plazo más breve posible sobre las reparaciones urgentes que deban hacerse.
- En cuanto a las obras de mejora: el inquilino debe soportar las obras de mejora que quiera llevar a cabo el dueño de la vivienda cuando estas no puedan retrasarse, no afecten de modo relevante al uso de la vivienda y se le haya notificado con la debida antelación (plazo de 3 meses)
- Desalojar la vivienda una vez se haya terminado el contrato de alquiler: no obstante, el arrendatario podrá desistir del contrato con el inquilino una vez hayan transcurrido al menos seis meses, siempre y cuando se comunique al arrendador con una antelación de 30 días. No obstante, las partes podrán pactar en el contrato que, para el caso de desistimiento, el arrendatario deba pagar una indemnización en una cantidad equivalente a la mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que le reste por cumplir. Los periodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.



3. RESPECTO A LA INVOLABILIDADELDOMICILIO

¿Es inviolable el domicilio?

Si, es un derecho contemplado en el art.18 de la Constitución Española, esto supone que nadie puede entrar o registrar el mismo sin el consentimiento de su titular, por una resolución judicial o en caso de flagrante delito. Hay que destacar que el inquilino tiene este derecho con independencia del contrato que tenga en relación con la vivienda o con la habitación en cuestión, siempre que ésta constituya su domicilio habitual. Este derecho se reconoce no solo a los españoles, sino también a los extranjeros.

¿Tiene derecho el dueño de la vivienda a entrar en la misma o en una de las habitaciones si están ocupadas por un inquilino?

No, el arrendador no puede invadir la privacidad del arrendatario accediendo a la habitación/vivienda cuando le plazca y sin autorización. Por otro lado, hay que tener en cuenta que la LAU establece que "los arrendamientos de vivienda se regirán por los pactos, cláusulas y condiciones determinados por la voluntad de las partes", es decir, en principio podría establecerse un mecanismo de visita o inspección de la vivienda por parte del propietario, pero siempre debe darse una notificación previa, pues con el alquiler se cede el uso exclusivo de la misma, por lo que siempre es necesario el permiso del inquilino. En este sentido tampoco se puede cambiar la cerradura de la vivienda para evitar que el arrendatario pueda entrar a la misma, es ilegal incluso en los casos en los que no se haya pagado la renta.

¿Qué sucede en los casos en los que el arrendador o subarrendador accede al domicilio de los arrendatarios/subarrendatarios sin el debido consentimiento?

No están legitimados ni el arrendador ni el subarrendador para acceder a la vivienda arrendada si el consentimiento del inquilino, en caso de producirse esta circunstancia estaría incurriendo en una violación del domicilio, debiendo intervenir la policía para ordenar el desalojo y que el arrendatario pueda volver a acceder a su habitación o vivienda. Bien es cierto que en muchos de los casos la policía se muestra reticente a intervenir en este tipo de situaciones.

¿El arrendatario tiene derecho a cambiar la cerradura de la vivienda? ¿Qué ocurre respecto al cambio de la cerradura o pestillo de una habitación?

El arrendatario puede cambiar tanto la cerradura de la vivienda como la de su habitación, puesto que son consideradas como obras que no modifican la configuración de la vivienda, inclusive se recomienda cambiarla por una cuestión de seguridad y tranquilidad, esto se puede hacer sin necesidad de pedir permiso al propietario y sin informarle. Una cuestión diferente es que se considere oportuno y conveniente hacérselo saber para mantener una relación más positiva, aunque recalcamos que esto no es obligatorio por ley.

Al finalizar el contrato se deberá colocar la misma cerradura o quitarla en el caso de que la habitación no contase con una cuando se abandone el domicilio, o en su defecto deberás entregarle todos los juegos de llave.

¿El arrendador o subarrendador puede cambiar la cerradura de sus inquilinos?

No, el propietario no tiene derecho a cambiar la cerradura mientras tenga inquilinos en su interior. Podría ser considerado delito y se estaría vulnerando el derecho a la inviolabilidad del domicilio.

¿Qué acciones se pueden tomar ante las empresas de desocupación?

Como ya se ha mencionado, el domicilio es inviolable y nadie puede acceder a la vivienda si no es con el consentimiento del inquilino. Este tipo de empresas pretenden extraer un consentimiento viciado a través de medios violentos, por tanto, no se debe firmar ningún tipo de documentación o abrir la puerta de la vivienda.



4. RESPECTO AL EMPADRONAMIENTO

¿Qué es el empadronamiento? ¿Es obligatorio empadronarse? ¿Cuál es su función?

El certificado y/o volante de empadronamiento es un documento informativo expedido por tu ayuntamiento que indica tu residencia y domicilio habitual.

Toda persona que viva en España tiene la obligación de empadronarse en el municipio donde resida y en el caso de cambio de residencia está obligada a solicitar por escrito el alta en el Padrón del nuevo municipio, comunicando en la solicitud el municipio o país de procedencia. Esto con independencia de la nacionalidad o si se cuenta con un permiso de residencia

El empadronamiento es el documento que permite acreditar la condición de vecino/a con los derechos y deberes cívicos que ello conlleva. También acredita el tiempo de permanencia en el territorio español. Es además requisito exigido para diversas actuaciones y trámites como: solicitar ayudas de las Administraciones Públicas, acceder a ayudas y prestaciones sociales (ej. tarjeta sanitaria), acceder a servicios y programas públicos municipales

¿Es posible empadronarse en la casa en la que se vive en alquiler?

Si, para proceder al empadronamiento es necesario establecerse en un domicilio, con independencia si es en calidad de propietario o de arrendatario, incluso si se trata de la vivienda de un familiar o amigo.

¿Qué documentos se deben aportar para empadronarse?

Es necesario el DNI, NIE, autorización de residencia o pasaporte. Además, se necesita la fotocopia y el original del contrato de alquiler, escritura de propiedad de la vivienda, o la autorización firmada por el dueño de la vivienda donde se está alojando, en las que se haga constar el nombre.

El Ayuntamiento tiene la potestad de aceptar otros documentos, una vez hechas las comprobaciones que considere oportunas.

Cuestiones a tener en cuenta.

A) En el supuesto de empadronarse en una habitación:

- Si existe contrato de alquiler, no es necesario aportar la autorización firmada por el resto de habitantes de la vivienda, es suficiente con aportar el contrato que certifica el alquiler de la habitación.
- Si no existe contrato de alquiler y en el domicilio residen otras personas: se debe aportar la autorización de una persona mayor de edad que figure empadronada en el domicilio. Esta persona deberá disponer de algún título que acredite encontrarse en la posesión efectiva de la vivienda a su nombre (propiedad, alquiler)

B) En el supuesto de ser un ciudadano no perteneciente a la UE sin autorización de residencia permanente, deberá renovar el empadronamiento cada 2 años, puesto que, si no lo hace, la Administración podría declararlo como caducado.

C) En el supuesto de ser solicitante de asilo, basta con aportar el documento que acredita la solicitud de protección internacional expedido por el Ministerio del Interior, es decir, aportar la tarjeta roja con autorización para trabajar o la tarjeta roja sin esta autorización. Dentro de este apartado hay que recalcar que se puede solicitar el empadronamiento, aunque la solicitud de protección internacional aún no haya sido admitida a trámite, en cuyo caso se tendría que presentar el resguardo de dicha solicitud. Ese documento se expide con dos fechas de validez y será válido para la identificación en el Padrón municipal una vez que transcurra la primera de ellas, esto se traduce en que será válida durante la prórroga de su periodo de validez hasta la segunda.

¿Cuáles son los plazos para la resolución y notificación del empadronamiento?

El plazo de notificación y resolución es de tres meses. Si el Ayuntamiento no notifica de forma expresa dentro de este periodo, ya sea estimando o desestimando la solicitud de empadronamiento, se entenderá otorgada por silencio administrativo positivo, por lo que el ciudadano quedará empadronado en ese municipio con todos los efectos que conlleva el mismo desde la fecha de solicitud del mismo.

¿Cómo se prueba el plazo de los tres meses? presentando la solicitud de empadronamiento más el cómputo de los tres meses pasados desde la fecha de la solicitud.

En el supuesto en que denieguen la inscripción en el Padrón será necesaria una resolución motivada por parte del alcalde/presidente. Frente a esta denegación se puede interponer:

- Recurso potestativo de reposición ante el alcalde, cuyo plazo es de un mes desde la notificación de la resolución.

En Coruña se pueden presentar a través de la página web de la sede de la diputación provincial de manera online a través del siguiente enlace:<https://sede.dacoruna.gal/opencms/es/procedimientosytramites/tramites>

[/Presentacionrecursosadministrativos_N](#)

También se pueden realizar los trámites de manera offline descargando los impresos en la misma página de la sede o acudiendo al registro de la entidad local.

- Recurso Contencioso-administrativo ante los Tribunales Contencioso-administrativos en el plazo de dos meses desde la notificación de la resolución.

IMPORTANTE: Los Ayuntamientos tienen la obligación de dar de alta en el Padrón a las personas que acrediten vivir en el municipio. No les corresponde realizar ningún control sobre la legalidad o ilegalidad de la residencia en el territorio español de ninguno de los vecinos, ni deben tener en cuenta las controversias jurídico-privadas sobre la titularidad de la vivienda

¿Es el empadronamiento un derecho? ¿Recoge la norma el derecho del inquilino al padrón como causa para terminar un contrato de alquiler?

Sí. El empadronamiento (o registro en una localidad) es tanto un derecho como un deber dado. Debemos recordar que aun siendo expresamente recogida la obligación, es un requisito básico para poder disfrutar de otros derechos como la Sanidad Pública, la escolarización de los menores y además es un requisito básico en la mayoría de los trámites de la Ley de extranjería. No existe norma que recoja que por no poder empadronar se nos faculte a resolver el contrato, pero si como se comenta en la respuesta anterior al no cumplir la vivienda su fin se puede rescindir. Lo más seguro para nosotros es dejarlo bien redactado en una cláusula al firmar el contrato conforme a ella el propietario de la vivienda autoriza al empadronamiento en dicha vivienda para evitar posteriores conflictos o malentendidos.

**¿Si tienes un contrato de alquiler a tu nombre? ¿Te puedes empadronar con el propio contrato?
¿Y si es un subarriendo? ¿Qué puede hacer el subarrendatario de la vivienda si no tiene acceso al contrato de arrendamiento para empadronarse?**

Uno de los requisitos que debemos cumplir para empadronarnos (registrarnos en una localidad), tratándose de una vivienda de alquiler, es aportar el contrato de alquiler en el cual aparezcamos como titulares a la hora de acudir al Registro de Padrón Municipal. Allí se nos solicitará el contrato de alquiler de alquiler, según el cual acreditamos el vivir en determinado domicilio, así como el último justificante de pago de la mensualidad, obligatoriamente se deberá aportar nombre, sexo, domicilio habitual (el del contrato), nacionalidad, lugar y fecha de nacimiento, número de documento nacional de identidad o si se trata de extranjeros número de tarjeta de residencia en vigor, número de identificación de extranjero o en su caso, pasaporte en vigor de su país de origen, también nos solicitarán certificado de estudios, así como cualquier otro dato necesario para el Censo Electoral, manteniendo siempre el respeto hacia los derechos fundamentales recogidos en la Constitución Española. Si vamos a empadronar a menores, Libro de Familia.

En el caso de nacionales esta inscripción permanecerá hasta que acudamos a modificarla en caso de cambio de vivienda y en el caso de extranjeros no comunitarios sin autorización de residente permanente deberá ser renovada cada 2 años.

En el caso de que vivamos en un domicilio subarrendando (alquilado varias veces), aportaremos el determinado contrato de subarriendo que tendrá los mismos efectos que el primero, para la gestión de inscribirnos en el Padrón Municipal. Ahora bien, cabe la posibilidad de que no poseamos el contrato por qué no se ha hecho o por exceso de confianza (puede ser que estemos con un amigo o un familiar), en este caso, debemos acudir con una autorización escrita del titular del alquiler de la vivienda para empadronarnos junto con una copia de su DNI o NIE, al igual que en el anterior caso se nos solicitarán todos los documentos e información que corroboren o certifiquen la solicitud.

Si no se tiene acceso al contrato por qué no se ha redactado y entregado copia a cada parte, y la persona que nos subarrienda no quiere empadronarnos por el motivo que fuere, nos encontraríamos ante un problema dado que no existe posibilidad de certificar que residimos ahí mediante contrato.

Dado que no solo es un derecho sino también una obligación como se ha indicado anteriormente, necesitamos en principio varias cosas que nos pueden ayudar, la primera aunque no poseamos contrato siempre se debe tener por escrito en modo de recibo o factura el pago de las mensualidades del subarriendo (de la habitación de alquiler) para poder acreditar que estamos viviendo y al corriente de pago, si aun así no poseemos dichos justificantes, al menos debemos decir a nuestra compañía telefónica, banco, gimnasio, biblioteca o cualquier servicio o entidad con la que tengamos trato que en esa dirección es donde debemos recibir los recibos y la correspondencia, con ello también podremos acreditar que vivimos ahí.

Si bien esta no es la solución solamente, es el primer paso que debemos seguir para poder tener alguna prueba. En segundo lugar, debemos hablar con nuestro propietario de la vivienda y decirle que firme o nos acompañe a empadronarnos, haciéndole saber que en ningún caso supone carga alguna para él, y si de todos modos se niega, y dado que está obligado a facilitarte los tramites, debemos acudir a la policía municipal para informa que se nos está denegando un derecho y que a su vez se nos impide cumplir con nuestra obligación de registrarnos en el Padrón Municipal, ellos comprobaran que vives allí y redactaran un acta.

Con esa acta podremos, si seguimos realmente interesados en mantener esa residencia, acudir a poner una denuncia ante quien nos alquila la habitación para que el Juez ordene que se nos inscriba en ese domicilio, siempre y cuando cumplamos con el resto de los requisitos.

¿Se considera la imposibilidad de empadronarse en una vivienda u habitación causa justificable para terminar el contrato y que le devuelvan la fianza?

Sí. De acuerdo con lo anteriormente mencionado si el empadronamiento resulta imposible por la causa que sea, (que generalmente será ocasionada por un bloqueo administrativo por parte de la autoridad competente) en base a ese bloqueo y esa imposibilidad de cumplir su fin, se puede terminar el contrato con la correspondiente devolución de la fianza aportada (dinero dejado en garantía, que luego se devuelve). Se trataría de un incumplimiento de obligaciones. Debemos recordar que el Código Civil recoge que "si uno no cumple el otro puede hacerlo también por lo cual ese contrato puede resolverse al incumplirse por parte de quien nos alquila un requisito básico, como es el poder establecer empadronamiento en una vivienda.

Existe, en ocasiones, una cláusula en algunos contratos de alquiler del tipo: "El propietario de la vivienda no se compromete, en principio, a empadronar (registrar) al inquilino (el que alquila un piso) en dicha vivienda". Esta cláusula no nos debe de llevar a error como si fuese la imposibilidad de empadronarnos, lo que recoge es que el propietario (a pesar de esa chirriante cláusula en principio) no se compromete a empadronarnos, pero con ese contrato podemos y debemos ir a empadronarnos nosotros ya que somos los titulares del derecho y sobre los que recae la obligación. En este caso el dueño, solamente se desentiende de ese asunto.



5. RESPECTO AL PAGO DE LOS IMPUESTOS

IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES

¿A quién le corresponde legalmente pagar el impuesto sobre bienes inmuebles (IBI) que anualmente cobra el ayuntamiento si lo que se alquila es una vivienda?

La obligación legal del pago de este impuesto corresponde al propietario de la vivienda. Sin embargo, una vez pagado el IBI, el arrendador puede trasladar el coste económico del recibo pagado al inquilino en determinados casos:

- A) cuando en el contrato de arrendamiento se haya pactado expresamente que el IBI corre a cargo del inquilino.
- B) En los contratos de alquiler de renta antigua, ya que la normativa reguladora de los mismo prevé expresamente que el importe del IBI se repercutirá a cargo del inquilino quien, por lo tanto, deberá pagar al casero el importe correspondiente, como si fuese una parte más de la renta que se paga por el alquiler.

¿A quien le corresponde legalmente pagar el impuesto sobre bienes inmuebles (IBI) que anualmente cobra el ayuntamiento si lo que se alquila es una habitación?

Recaerá sobre el subarrendatario si esto fue estipulado en el contrato de subarrendamiento, de manera que el subarrendador podrá exigir la parte proporcional del impuesto correspondiente a la habitación pagada al propietario (no a toda la vivienda). En los casos en los que se subarrienda toda la vivienda, si se podrá exigir el pago total.

TASA DE BASURAS

Si se trata de alquiler de vivienda, ¿a quien le corresponde pagar la tasa de basuras?

Esta responsabilidad recae sobre el propietario de la vivienda, sin embargo, el arrendador puede exigir al inquilino que se haga cargo de esta tasa, pues es quien se beneficia del servicio de recogida de basura.



6. RESPECTO A LA FINALIZACIÓN Y RESCISIÓN DEL CONTRATO

¿Cuáles son los motivos que pueden llevar a un propietario de la vivienda a acabar con el contrato?

1. Que algunas de las partes incumplan sus obligaciones. En este caso hablaríamos de que el inquilino no ha cumplido con alguno de los aspectos del contrato y, por tanto, la otra parte estará en su derecho de exigir dicha responsabilidad y/o poner fin al contrato.
2. Si existen impagos de la renta o de cualquier cantidad cuyo pago corresponde al inquilino.
3. En caso de no haber efectuado el abono de la fianza (dinero en garantía) o de su correspondiente actualización.
4. Si el inquilino subarrenda (alquila dos veces) o cede la propiedad sin consentimiento previo del dueño.
5. Cuando el inquilino realice daños u obras en la vivienda sin la autorización del propietario de la vivienda.
6. Si en el inmueble se producen actividades ilegales (que resulten molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas).
7. En caso de que el uso de la vivienda se destine a un fin distinto del que se había pactado en la firma del contrato.

¿Qué debe hacer el inquilino si quiere marcharse a otra vivienda pasados los seis meses?

¿Es suficiente con que avise o debe existir algún motivo extra?

Si el inquilino quiere acabar con el contrato de arrendamiento y abandonar la vivienda deberá comunicarlo al propietario de la vivienda, al menos con un mes de antelación y después de transcurridos seis meses desde la firma del contrato. Es recomendable que en el contrato se pacten las condiciones para acabar con el contrato y la devolución de la fianza o dinero dado en garantía.

Si el inquilino se haya retrasado en el pago del alquiler. ¿Existe alguna vía para evitar la rescisión del contrato por parte del mismo?

Sí, la obligación principal del inquilino es el pago de la renta acordada. En caso de que no realice el

pago, el propietario de la vivienda podrá pedir acabar con el contrato, así como una indemnización por daños y perjuicios o sólo el pago de la indemnización (dar dinero a cambio). El fin del contrato supone también un desahucio del inquilino. Existe un procedimiento procesal en la Ley de Enjuiciamiento Civil que permite al inquilino evitar el desahucio (expulsar o que le obliguen a irse de la casa). Este procedimiento, denominado enervación del desahucio, se realiza abonando al propietario de la vivienda la cantidad adeudada. El contrato seguirá vigente y el inquilino podrá seguir con el arrendamiento. Este procedimiento sólo se permite usarlo una vez. Si el inquilino no paga la renta. ¿Qué ocurre si no recibe un burofax del propietario requiriendo el pago?

Si el inquilino no ha abonado la cuota de alquiler, es recomendable que el propietario de la vivienda requiera el pago del alquiler mediante el envío de un burofax al inquilino. En caso de que éste abone la deuda, finalizará el proceso.

Si el propietario de la vivienda no da este primer paso, deberá acudir a la vía judicial. En este caso, el Letrado de la Administración de Justicia requerirá al demandado que, en el plazo de 10 días, debe desalojar la vivienda o, en caso de enervación, que pague la deuda correspondiente.

¿Se podrá poner fin al contrato porque el propietario necesita hacer uso de ella?

Existe la posibilidad de que el propietario de la vivienda ponga fin al contrato de alquiler por razón de necesitar la vivienda para uso propio o de cualquier familiar de primer grado de consanguinidad (Padres o hijos). En este caso, la Ley establece que ha de transcurrir el PRIMER AÑO de duración del contrato para que se pueda anular por necesidad.

En este caso, si en el plazo de 3 meses desde que se haya avisado la finalización del contrato, el propietario de la vivienda o sus familiares, no se han instalado en la vivienda, el inquilino estará en su derecho de volver a arrendar el inmueble en el plazo de 30 días, o bien, reclamar una indemnización compensatoria (dinero).

Una situación que se da con frecuencia es que el propietario de la vivienda demanda la vivienda para propiciar la emancipación de sus hijos mayores de edad. ¿En este caso es necesario que el propietario de la vivienda lo acredite o lo haga constar para finalizar el contrato?

Si siempre que cumpla mínimo un año y con 2 meses de preaviso (avisar con tiempo), la duración del alquiler será libremente pactada por las partes (inquilino y propietario). Una vez transcurrido el primer año de duración del contrato y siempre que el propietario sea persona física no procederá la prórroga obligatoria del contrato cuando, al tiempo de su celebración (firma), se hubiese hecho constar en el mismo, de forma expresa, la necesidad para el propietario de ocupar la vivienda arrendada antes del transcurso de cinco años para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad (hijos) o por adopción o para su cónyuge (pareja) en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial. Para ejercer esta potestad de recuperar la vivienda, el propietario deberá comunicar al inquilino que tiene necesidad de la vivienda alquilada, especificando la causa o causas entre las previstas en el párrafo anterior, al menos con dos meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar y el inquilino (el que alquila un piso) estará obligado a entregar la finca alquilada en dicho plazo si las partes no llegan a un acuerdo distinto.

¿Cómo se acredita que se necesita la vivienda para uso mismo o para un familiar?

Si nuestro propietario de la vivienda nos indica que quiere resolver el contrato por necesidad para sí mismo o un familiar la LAU en su artículo 9 y apartado 3 dicta que esta necesidad deberá ser "cierta y acreditada" lo cual significa que deberá aportar, por ejemplo, sentencia de divorcio o certificar que sus hijos o padres no poseen domicilio por desahucio o finalización de contrato no renovado, etc. Además, deberá comunicarlo no antes del primer año.

Y como dice el artículo referido debe ser un contrato posterior al 6 de marzo de 2019, en el cual debe de constar expresamente esta cláusula. Si se trata de un contrato anterior no es necesario que haya constado, pero si debe ser que el contrato esté en prórroga, dado que si es un contrato de 3 o 5 años estará vigente y aún no se encontrará prorrogado, por lo que no podría llevar a afecto esta acción.

Si es el caso que quienes necesitamos la vivienda seamos nosotros debemos acudir a los servicios sociales municipales donde después de analizar nuestra situación emitirán informe al respecto y las

medidas necesarias en caso de no poseer vivienda. Para alquilar una vivienda no se solicita la necesidad de esta sino identificación (DNI, NIE, Pasaporte) solvencia (nominas, ingresos) referencias en algunos casos y capacidad de obrar para realizar contratos u obligarse. Si se trata de un hijo al que queremos alquilar una vivienda por estudios, deberemos atenernos a otro tipo de contrato ya que es un contrato por temporada en el cual existen diferencias sobre la cantidad de la fianza, entre otros.

¿Cuáles son los pasos posteriores que tiene que seguir la persona para llevar a cabo la reclamación de la indemnización?

Para llevar a cabo la reclamación (o solicitud), los pasos serían los mismos que para la reclamación de las fianzas o dinero dejado en garantía. Es decir, burofax (fax con eficacia para los juzgados) inicial solicitando la indemnización (dinero que compense) y alegando los motivos y, en caso de que no haya consenso, demanda en el juzgado de guardia del lugar donde se encuentre la vivienda. No obstante, en este caso es importante aportar pruebas que demuestren que en la vivienda no reside quien dijo el propietario, por ejemplo, mediante fotografías o declaración de testigos. Por consiguiente, sí que resulta recomendable ser asistido por abogado y procurador, aunque no sea obligatoria si la cantidad a reclamar sea inferior a 2000€.

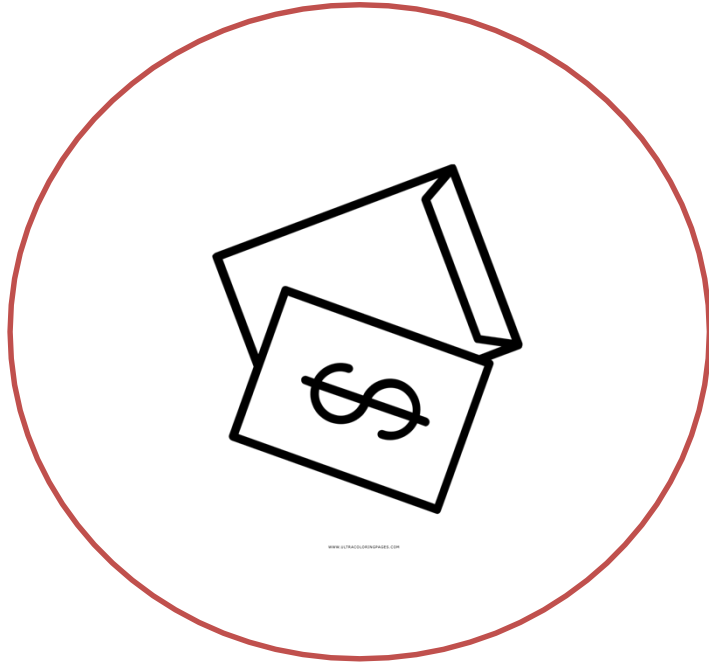
¿Qué y cuáles son las cláusulas abusivas?

Son cláusulas abusivas aquellas que son excesivas e injustas y que no respetan nuestros derechos:

- En cuanto a la duración del contrato: La duración del contrato será la pactada libremente por las partes. Por tanto, no hay obligación de permanecer al menos un año en la vivienda y el propietario de la vivienda no puede obligar al inquilino (el que alquila un piso) a esta permanencia.
- En cuanto al incremento del precio por encima del IPC: En cuanto a cuestiones económicas, otra cláusula injusta puede ser el incremento del precio del arrendamiento por encima del Índice de Precios al Consumo (IPC) a fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato. Es decir, la diferencia se calcula tomando como referencia de inicio el

IPC de la firma del contrato y de fin el IPC del mes que se formalizó el contrato de alquiler. No podrá exceder del resultado de aplicar la variación porcentual experimentada por el Índice de Precios al Consumo (IPC) a fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato. Es decir, la diferencia se calcula tomando como referencia de inicio el IPC de la firma del contrato y de fin el IPC del mes que se formalizó el contrato de alquiler.

- En cuanto al pago de las mensualidades que sean por adelantado.
- En cuanto a las reparaciones por deterioro de la vivienda: Inicialmente el responsable es el propietario de la vivienda -salvo los daños ocasionados por responsabilidad del inquilino de acuerdo con lo recogido en los Arts. 1563 y 1564 CC- por lo que el propietario de la vivienda no puede exigir al inquilino (el que alquila un piso) al pago de los desperfectos de la vivienda. Si el propietario de la vivienda es persona jurídica, los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato serán por cuenta del propietario de la vivienda, por lo que éste no podrá querer imputarlos al inquilino (Art. 20.1 LAU).
- Otra cláusula injusta está relacionada con el disfrute de la vivienda y el derecho a la intimidad del inquilino, de acuerdo con el Art. 18.2 CE. En este sentido, el propietario de la vivienda no puede entrar libremente en la vivienda durante el periodo de arrendamiento, sino que necesita siempre el consentimiento del inquilino, que es el que tiene derecho al disfrute de la propiedad durante la vigencia del contrato.



7. FIANZA Y GARANTÍAS

¿Dónde se recoge el importe de la fianza no debe ser superior al alquiler de la vivienda?

La fianza (dinero como garantía) está regulada en el Art 36 LAU que dice: *A la celebración del contrato será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en metálico en cantidad equivalente a una mensualidad de renta en el arrendamiento de viviendas y de dos en el arrendamiento para uso distinto del de vivienda.*

¿Es legal pedir dos fianzas? Y si lo es, en caso de pedir dos fianzas, ¿Cómo se especifica?

¿Con qué concepto?

Sí y, aunque una de ellas será en concepto de fianza (garantía) y la otra en concepto de garantía adicional, en la práctica son lo mismo. De hecho, bajo este último concepto se podrían pedir, no una, sino dos mensualidades, además de la fianza ordinaria.

¿Cuáles son los cauces para comprobar el depósito de la fianza?

Si el casero no ha depositado la fianza o garantía, es casi seguro que la Agencia Tributaria no le concederá al inquilino, si corresponde, los descuentos por alquiler.

Por lo que el inquilino (el que alquila un piso) puede denunciar al casero y exigirle daños y perjuicios por no haber depositado la fianza. De todos modos, antes de denunciar al casero, es conveniente que el inquilino le envíe un burofax o fax válido para los tribunales, indicándole los daños que le ha ocasionado, con el objeto de llegar a un acuerdo.

¿Es necesario permanecer seis meses en la vivienda para poder solicitar la devolución de la fianza?

No. Es necesario permanecer seis meses en la vivienda para poder desistir del contrato de arrendamiento. A partir del sexto mes y previa comunicación al propietario de la vivienda con al menos 30 días de antelación, el inquilino podrá desistir (o renunciar) del contrato de arrendamiento. La fianza o garantía será devuelta por el propietario de la vivienda después del vencimiento del contrato y previa comprobación del estado de la vivienda.

¿Cuál sería el procedimiento más eficaz para la reclamación de las fianzas en caso de alquiler de una habitación?

Para la reclamación de la misma siempre resulta más aconsejable hacerlo por la vía amistosa. Para ello, podemos hacerlo enviando un burofax (fax con efectos para los jueces) al propietario solicitando la reclamación de la fianza o garantía. Esto no solo sirve para demostrar que se ha hecho todo lo posible por arreglar el asunto, sino que también es una advertencia clara al arrendador (casero) que, tal vez sea suficiente para que cumpla con sus obligaciones.

En el caso que no haya acuerdo entre las partes porque el inquilino crea que ha cumplido sus obligaciones de conservación de la habitación y el propietario crea que no ha sido así, existen dos procedimientos, ambos son igual de eficaces, para reclamar la fianza. La diferencia entre poder iniciar uno u otro está en la cuantía a reclamar.

Cuando se reclame una cantidad que no supere los 6.000 euros, que es lo más habitual, el procedimiento adecuado será el JUICIO VERBAL. Cuando esta cantidad (6.000 euros), el procedimiento adecuado será el JUICIO ORDINARIO.

Es importante añadir que, si la cuantía no excede los 2.000 euros al Juicio Verbal no se necesita Abogado ni Procurador.

Un inquilino se quiere empadronar, pero el ayuntamiento de la localidad tiene bloqueado el padrón de esa vivienda. Decide, por lo tanto, dejar la vivienda y reclama la fianza al propietario de la vivienda. Este se niega a dársela. ¿Qué podría hacer ese inquilino para que le devuelvan la fianza?

Como dice el supuesto nos encontramos ante una vivienda que está bloqueada por el padrón o censo (Ayuntamiento). Los motivos no pueden ser otros que el gestor del padrón tiene constancia, en el momento de realizar una inscripción, que una persona se va a empadronar en un domicilio que está declarado en ruina o sobre el que se está tramitando un expediente para su derribo o destrucción. Ya que el empadronamiento es un derecho y una obligación. Por todo ello, corresponde la devolución de la fianza o dinero dado en garantía.

En caso de que hubiera que abonar más de una fianza. ¿Éstas tendrían que depositarse también en la agencia de la vivienda?

No, únicamente quedaría depositada en la agencia de la vivienda de la comunidad autónoma correspondiente, la fianza o dinero en garantía legal y sólo en el caso de que la comunidad autónoma haya establecido tal obligación. En el caso de la garantía adicional quedaría custodiada por el propietario de la vivienda.

¿Las garantías también tienen la obligación de devolverlas un mes después? ¿Siguen la misma regulación que la fianza?

La realidad es que no hay nada legalmente establecido sobre los plazos en los se ha de devolver la garantía adicional al inquilino (el que alquila un piso), lo que sí se podrá pactar a la celebración del contrato, las condiciones de devolución de la garantía adicional y en ausencia de este pacto, la devolución podrá ser exigible desde el momento que se haya verificado el cumplimiento de las obligaciones por parte del inquilino.

Con respecto a las garantías actuales de la nueva reforma de ley ¿Tiene límites si en vez de llamarse mensualidades se llaman cuota de inmobiliaria?

No, el límite es 1 o 2 mensualidades de cuota de alquiler, ahora, dependiendo de la duración del contrato de alquiler. Desde nuestro punto de vista, debemos tener presente que si tenemos un pacto por mayor cantidad en la garantía adicional a la fianza sería nulo.

¿Cuál sería el procedimiento más eficaz para la reclamación de fianzas en caso de alquiler de una habitación?

Para la reclamación de la fianza o dinero dado en garantía siempre resulta más aconsejable hacerlo por la vía amistosa. Para ello, podemos hacerlo enviando un burofax (o fax con eficacia para los tribunales) al propietario solicitando la reclamación de la fianza. Esto no solo sirve para demostrar que se ha hecho todo lo posible por arreglar el asunto, sino que también es una advertencia clara al propietario de la vivienda que, tal vez sea suficiente para que cumpla con sus obligaciones.

En el caso que no haya acuerdo entre las partes porque el inquilino crea que ha cumplido sus obligaciones de conservación de la habitación y el propietario crea no ha sido así, existen dos procedimientos, ambos son igual de eficaces, para reclamar la fianza o dinero que luego se devuelve. La diferencia entre poder iniciar uno u otro está en la cuantía a reclamar.

Cuando se reclame una cantidad que no supere los 6.000 euros, que es lo más habitual, el procedimiento adecuado será el JUICIO VERBAL. Cuando esta cantidad (6.000 euros), el procedimiento adecuado será el JUICIO ORDINARIO.

Es importante añadir que, si la cuantía no excede de 2.000 euros, que podría ser la mayoría de los casos de alquiler de habitación, al Juicio Verbal no se necesita Abogado ni Procurador.



8. SUBARRIENDOS

¿Dónde se contempla el contrato de subarriendo? ¿En la LAU o en el Código Civil?

Tanto en la LAU como en el CC:

El contrato no se podrá ceder por el inquilino (el que alquila un piso) sin el consentimiento escrito del propietario. En caso de cesión, el nuevo inquilino se subrogará (se pondrá en la posición de otro) en la posición jurídica frente al inquilino original, es decir ocupará sus derechos y obligaciones.

La vivienda alquilada sólo se podrá subarrendar de forma parcial y previo consentimiento escrito del propietario. El subarriendo (alquilar dos veces) se regirá por lo dispuesto para el alquiler cuando la parte de la finca alquilada se destine por el subinquilino a la finalidad establecida en el contrato original de alquiler (el primero que se formalizó).

De no darse esta condición, se regirá por lo pactado entre las partes. El derecho del subinquilino (inquilino de un inquilino) se extinguirá, en todo caso, cuando lo haga el del inquilino original que subarrendó. El precio del subarriendo no podrá exceder, en ningún caso, del que corresponda al alquiler original.

¿Cómo pueden tener los subinquilinos acceso al acuerdo para el subarriendo?

El subarriendo o doble alquiler está recogido en el Art. 8 LAU y, en el caso de viviendas, el subarriendo se realizará de forma parcial y debe contar siempre con el consentimiento del propietario de la vivienda y el precio no puede exceder el marcado en el arrendamiento inicial.

En el caso de subarriendo o doble alquiler de locales destinados a una actividad profesional o mercantil, según lo dispuesto en el Art. 32, no hace falta contar con el consentimiento del propietario y la renta que perciba el propietario de la vivienda se puede incrementar en un 10% o un 20% dependiendo, respectivamente si el subarriendo es parcial o total.

Para responder a la cuestión planteada, hay que citar que el Art. 1551 CC dice que el subinquilino (el que alquila un piso ya alquilado) está obligado a favor del propietario de la vivienda

por el uso y conservación en la forma pactada entre propietario de la vivienda y inquilino. En este sentido, el subinquilino debe tener acceso al pacto realizado entre propietario de la vivienda e inquilino y conocer el contenido del contrato firmado entre el propietario de la vivienda y el inquilino al que él va a subarrendar.

¿Cuáles son las temporalidades del subarriendo?

El derecho del subinquilino (o inquilino de un inquilino) se acabará cuando lo haga el del inquilino original que lo alquiló.

¿Es legal el subarriendo si no se especifica en el contrato? ¿Puede llevarse a cabo si el propietario da su consentimiento?

Sí, el inquilino podrá subarrendar (alquilar dos veces) una parte de la vivienda siempre y cuando tenga consentimiento por escrito del propietario y el subarriendo sea parcial. Además, en el caso de que la finca tuviera un destino empresarial o comercial, no sería necesario el consentimiento, sino que únicamente, habría de informar al propietario en el plazo de un mes.

¿Cómo se hace el contrato de subarriendo? ¿Cómo se formaliza el permiso del propietario de la vivienda al inquilino?

El contrato será entre el inquilino y el subinquilino (el que alquila un piso ya alquilado antes) y puede ser verbal o por escrito. Lo ideal es que en él aparezca la identidad de los contratantes, zona de la finca que se subarrenda (alquila varias veces), duración pactada, el precio que no deberá superar al del arrendamiento y las demás cláusulas que las partes hayan acordado.

Algo importante a tener en cuenta en este tipo de contratos es de extinguirse el contrato de arrendamiento también lo haría el de subarriendo.

Finalmente, para evitar posibles problemas en un futuro, interesaría que las partes del contrato de subarriendo tuvieran una copia del consentimiento del propietario para subarrendar.

¿Puede tener ánimo de lucro el subarriendo?

No, en ningún caso el inquilino podrá lucrarse o beneficiarse del subarriendo ya que, como ya se ha dicho, el precio del subarriendo no podrá exceder nunca del que corresponda al arrendamiento. Sin embargo, el propietario de la vivienda podrá solicitar un incremento del 10% de la renta con motivo del subarriendo parcial cuando el fin de la finca sea el uso distinto al de vivienda.

¿Puede superar el precio del subarriendo el total del precio del alquiler?

No, en ningún caso. La ley es muy clara en este aspecto, por lo que el precio del subarriendo (alquiler de un alquiler) no podrá exceder, en ningún caso, del que corresponda al arrendamiento.



9. ARRENDAMIENTO PARA COLECTIVOS VULNERABLES

¿Existe una protección especial clara y concreta sobre el arrendamiento o alquiler en colectivos vulnerables?

No existe una protección especial, clara y concreta, pero podemos encontrar las siguientes normas y pasos que pueden servir de ayuda:

Con la publicación del RDL 21/2018, se produjo una modificación de la Ley de Enjuiciamiento Civil, concretamente en el art. 441 apartado 1 ter, el que se obliga a informar al demandado por desahucio de vivienda por falta de pago de la posibilidad que acuda a los Servicios Sociales a fin de que pueda apreciar la posible situación de vulnerabilidad (o que necesita más ayudas y cuidados).

¿A quién se le considera un colectivo vulnerable?

Las familias con un solo hijo a su cargo ya pueden ser consideradas como supuesto de especial vulnerabilidad.

Otros supuestos son: ser familia numerosa, tener a un menor de edad en la familia, que uno de los miembros de la familia tenga declarada una discapacidad igual o superior al 33%, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite para trabajar, situación de desempleo del deudor, víctima de violencia de género, o mayores de 60 años.

También se aumenta el límite de sueldo que la familia debe de tener para ser considerada como vulnerable o que requiere más cuidados y ayuda. Por tanto, todos los ingresos sumados de todos los miembros de la familia no pueden superar el límite de 3 veces el indicador público de renta de efectos múltiples (antiguo salario mínimo interprofesional)³⁰ de 14 pagas (que en 2020 se sitúa en 7.519,59 euros). Además, en los 4 años anteriores al momento de la solicitud, la familia debe de haberse encontrado en una situación económica que le impida hacerse con una vivienda. Así como que la hipoteca sea superior al 50% de los ingresos netos de toda la familia.

En cuanto a los discapacitados, estos podrán hacer las obras necesarias para poder utilizar la vivienda alquilada. También los inquilinos mayores de 70 años. No obstante, es necesario que se comuniquen las obras al casero.

Por otra parte, en los alquileres de los menores de edad se pueden dar 3 casos para que pueda hacer un contrato de alquiler:

1. Que el menor de edad no esté emancipado (independiente o libre) ni viva de forma independiente de sus padres (son sus padres los que le representan y ayudan);
2. Que el menor de edad esté emancipado (ha cumplido 16 años, el juez lo confirma y por ello, salvo alquileres de muchos años, pueden firmar contratos);
3. Que el menor de edad, no emancipado porque el juez no le ha reconocido como tal, viva de forma independiente, pero con el consentimiento de sus padres (en este caso, también pueden firmar contratos).

Respecto a las familias en situación de pobreza puede retrasarse el desahucio (desalojo o abandono) del inquilino. Para ello lo que deben de hacer es ir a los servicios sociales de su ciudad antes de que se produzca el desahucio. El plazo máximo de suspensión del desahucio es de 1 mes desde que los servicios sociales lo comuniquen a los juzgados.

Por último, hay que tener en cuenta que cuando el inquilino, o los familiares que convivan en la misma vivienda, tengan en propiedad o en usufructo (usar y disfrutar) alguna vivienda en España se les excluirá del supuesto de colectivo vulnerable y no le será aplicado lo anteriormente expuesto. Salvo que pueda demostrar que le es imposible disponer de esa vivienda.

¿Qué ayudas existen para los colectivos vulnerables para el acceso a la vivienda?

Debemos acudir al Plan Estatal para el acceso a la Vivienda 2022-2025. En este Plan nos encontramos 13 programas, entre los que destacamos:

1. Programa 2: Programa de ayuda al alquiler de vivienda:
2. Programa 3: Programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables.

3. Programa 4: Programa de ayuda a las personas arrendatarias en situación de vulnerabilidad sobrevenida.

También tenemos por otro lado el Bono Alquiler joven que está regulado en el *Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025*. Se diseña con una ayuda de 250 euros mensuales para las personas jóvenes de hasta treinta y cinco años incluidos, con objeto de facilitar su emancipación. La unidad de convivencia no podrá tener ingresos superiores a 3 veces el IPREM. La ayuda se concede por un plazo de dos años, es decir se trata de una ayuda total de

6.1 euros repartida en 24 mensualidades, tiempo que puede ser suficiente para dar un impulso decidido a los jóvenes. Esta ayuda es expresamente compatible con la ayuda al alquiler del programa de ayuda a los jóvenes y para contribuir al reto demográfico.

Vamos a ir explicando de uno en uno cada programa.

Programa de ayuda al alquiler de la vivienda:

Objeto del programa: este programa tiene por objeto facilitar el disfrute de una vivienda o habitación en régimen de alquiler o de concesión de uso a sectores de la población con escasos medios económicos, mediante el otorgamiento de ayudas directas a las personas arrendatarias o cesionarias.

Personas beneficiarias: Podrán ser beneficiarias de las ayudas contempladas en este programa las personas físicas mayores de edad que reúnan todos y cada uno de los requisitos siguientes:

1. Ser titular, en calidad de arrendatario, de un contrato de arrendamiento de vivienda formalizado en los términos de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos o de un contrato de cesión de uso o de arrendamiento o concesión de uso de una habitación.
2. Que la vivienda o habitación arrendada o cedida constituya la residencia habitual y permanente de la persona arrendataria, lo que debería acreditarse mediante certificado o volante de empadronamiento en el que consten, a fecha de la solicitud, las personas que tienen su domicilio habitual en la vivienda objeto del contrato de arrendamiento.
3. Que la suma total de las rentas anuales de las personas que tengan su domicilio habitual y

permanente en la vivienda arrendada, consten o no como titulares del contrato de arrendamiento sean iguales o inferiores a 3 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM). Dicho umbral será de 4 veces el IPREM si se trata de una familia numerosa de categoría general, de personas con discapacidad o víctimas de terrorismo y de 5 veces el IPREM cuando se trate de familias numerosas de categoría especial o de personas con discapacidad con un grado reconocido igual o superior al 33

%. En el supuesto de alquiler o cesión de habitación no se incluirá al resto de personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda, solamente se considerarán las rentas del arrendatario o cesionario.

A estos efectos tendrán la consideración de víctimas del terrorismo las personas que hayan sufrido daños incapacitantes como consecuencia de la actividad terrorista, los amenazados y secuestrados, así como el cónyuge o pareja de hecho y los hijos de los anteriores y de los fallecidos.

Las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla podrán fijar unos ingresos mínimos, también en conjunto, como requisito para el acceso a la ayuda.

4. Que la vivienda objeto del contrato de arrendamiento o cesión lo sea por una renta arrendaticia o precio de cesión, igual o inferior a 600 euros mensuales. En el caso de alquiler o cesión de uso de una habitación esta renta o precio deberá ser igual o inferior a 300 euros mensuales.

No podrá concederse la ayuda: Cuando la persona solicitante o alguna de las que tengan su residencia habitual y permanente en la vivienda objeto del contrato de arrendamiento o de cesión de uso se encuentre en alguna de las siguientes situaciones:

1. Ser propietaria o usufructuaria de alguna vivienda en España. A estos efectos no se considerará que se es propietaria o usufructuaria de una vivienda si el derecho recae únicamente sobre una parte alícuota de la misma y se ha obtenido por herencia o transmisión mortis causa sin testamento. Se exceptuarán de este requisito quienes siendo titulares de una vivienda acrediten la no disponibilidad de la misma por causa de separación o

divorcio, por cualquier otra causa ajena a su voluntad o cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad del titular o algún miembro de la unidad de convivencia.

2. Que la persona arrendataria, cesionaria o cualquiera de las que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada o cedida tenga parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con la persona arrendadora o cedente de la vivienda.
3. Que la persona arrendataria, cesionaria o cualquiera de las que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada o cedida sea socio o partícipe de la persona física o jurídica que actúe como arrendadora o cedente, exceptuando que se trate de cooperativas de vivienda en cesión de uso y sin ánimo de lucro.

Cuantía de la ayuda: Se concederá a las personas beneficiarias una ayuda de hasta el 50% de la renta o precio mensual que deban satisfacer por el alquiler o cesión en uso de su vivienda o habitación habitual y permanente.

Plazo de la ayuda: La ayuda se concederá a las personas beneficiarias por el plazo de hasta cinco años. Las personas beneficiarias de las ayudas de este programa estarán obligadas a comunicar de inmediato al órgano competente de la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla que le haya reconocido la ayuda cualquier modificación de las condiciones o requisitos que motivaron tal reconocimiento. En el supuesto de que el órgano competente resuelva que la modificación es causa de la pérdida sobrevenida del derecho a la ayuda, limitará en su resolución el plazo de concesión de la misma hasta la fecha en que se considere efectiva dicha pérdida. A tal efecto, las convocatorias de ayudas deberán concretar el plazo y el cauce por el que llevar a cabo esta comunicación.

Programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables:

Objeto del programa: Este programa tiene por objeto facilitar una solución habitacional inmediata a las personas víctimas de violencia de género, víctimas de trata con fines de explotación sexual, víctimas de violencia sexual, a las personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, a las personas sin hogar y a otras personas especialmente vulnerables.

Personas beneficiarias:

1. Podrán ser beneficiarias las personas víctimas de violencia de género, víctimas de trata con fines de explotación sexual, víctimas de violencia sexual, las personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, las personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables. A estos efectos se considerarán personas especialmente vulnerables a aquellas que sean consideradas como tales por las comunidades autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla previo informe de los Servicios Sociales de las comunidades autónomas o de las administraciones locales correspondientes.

2. No podrán ser beneficiarias aquellas personas que dispongan de una vivienda en propiedad o en régimen de usufructo, que puedan ocupar tras la acreditación de la condición de víctima de violencia de género, víctima de trata con fines de explotación sexual, víctima de violencia sexual, o el desahucio de su vivienda habitual o la consideración de especialmente vulnerable y cuya ocupación sea compatible con dichas situaciones.

3. Podrán ser beneficiarias las administraciones públicas, sociedades mercantiles participadas mayoritariamente por las distintas administraciones públicas, entidades de utilidad pública, empresas públicas y entidades benéficas, de economía colaborativa o similares, siempre sin ánimo de lucro, cuyo objeto sea dotar de una solución habitacional a las personas víctimas de violencia de género, víctimas de trata con fines de explotación sexual, víctimas de violencia sexual, a las personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, a las personas sin hogar y a otras personas especialmente vulnerables y siempre por cuenta de ellas.

Renta arrendaticia o precio de la cesión: La renta arrendaticia o precio de cesión de la vivienda, alojamiento o solución habitacional objeto del contrato de arrendamiento o cesión deberá ser igual o inferior a 600 euros mensuales. En esta renta o precio no se incluye el importe que pudiera corresponder a anejos tales como plazas de garaje, trasteros o similares.

Las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla podrán incrementar este límite máximo de la renta arrendaticia o precio de cesión hasta 900 euros mensuales cuando así lo justifiquen en base a estudios actualizados de oferta de vivienda en alquiler en contraste con la urgencia de la solución habitacional requerida.

Cuantía de la ayuda:

1. Podrá concederse una ayuda de hasta 600 euros al mes, o 900 euros al mes en los supuestos de incremento del límite máximo de la renta arrendaticia o precio de cesión referidos en el artículo anterior, y en todo caso de hasta el 100 % de la renta o precio de la vivienda o solución habitacional a disfrutar en régimen de arrendamiento, cesión en uso o en cualquier régimen de disfrute temporal admitido en derecho.

2. Podrá concederse otra ayuda de hasta 200 euros al mes para atender los gastos de mantenimiento, seguros, comunidad, y suministros básicos de la vivienda o solución habitacional, incluidos los gastos de acceso a Internet, con el límite del 100 % de dichos gastos. Esta ayuda será compatible con cualquier otra ayuda para el mismo objeto con la limitación de no sumar mayor importe que el coste y con las limitaciones reguladas en las disposiciones que regulen las otras ayudas, especialmente para el caso de los gastos de acceso a internet con las reguladas en el Real Decreto 989/2021, de 16 de noviembre, por el que se aprueba la concesión directa a las comunidades autónomas y a las ciudades de Ceuta y Melilla de ayudas para la ejecución del programa de emisión de bonos digitales para colectivos vulnerables, en el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

Plazo de la ayuda: la ayuda se podrá conceder por un plazo de hasta cinco años. Así mismo la ayuda para atender a los gastos de mantenimiento, seguros, comunidad y suministros básicos de la vivienda se podrá conceder también por un plazo de hasta 5 años.

**Programa de ayuda a las personas arrendatarias en situación de vulnerabilidad
sobrevvenida:**

Objeto del programa: Este programa tiene por objeto la concesión de una ayuda para el pago del alquiler a las personas arrendatarias de vivienda habitual en el supuesto de vulnerabilidad sobrevvenida.

Personas beneficiarias:

1. Podrán ser beneficiarias de las ayudas contempladas en este programa las personas físicas mayores de edad que reúnan todos y cada uno de los siguientes requisitos:
 - a) Ser titular, en calidad de arrendatario, de un contrato de arrendamiento de vivienda formalizado en términos de la Ley 29/1994
 - b) Que la vivienda arrendada constituya la residencia habitual y permanente de la persona arrendataria, lo que deberá acreditarse mediante certificado o volante de empadronamiento en el que consten, a fecha de la solicitud, las personas que tienen su domicilio habitual en la vivienda objeto del contrato de arrendamiento. La vivienda constituirá domicilio habitual y permanente durante todo el periodo por el que se conceda la ayuda.
 - c) Que las rentas anuales de las personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada, consten o no como titulares del contrato de arrendamiento fueren, antes del devenir de la vulnerabilidad, iguales o inferiores a 5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM). Dicho umbral será de 5,5 veces el IPREM si se trata de una familia numerosa de categoría general, de personas con discapacidad o víctimas del terrorismo y de 6 veces el IPREM cuando se trate de familias numerosas de categoría especial o de personas con discapacidad con un grado reconocido igual o superior al 33 %.

A estos efectos tendrán la consideración de víctimas del terrorismo las personas que hayan sufrido daños incapacitantes como consecuencia de la actividad terrorista, los amenazados y secuestrados, así como el cónyuge o pareja de hecho y los hijos de los anteriores y de los fallecidos.

- d) Que la vivienda objeto del contrato de arrendamiento lo sea por una renta o precio igual o inferior a 900 euros mensuales.
- e) Que la persona arrendataria haya devenido vulnerable por haber sido reducidos, dentro de los dos años anteriores a la solicitud de la ayuda, los ingresos netos del conjunto de la unidad de convivencia de forma sustancial, en un 20 % como mínimo, de forma que no superen 3 veces el IPREM y que el esfuerzo para el pago de la renta arrendaticia, incluidas las repercusiones autorizadas por la legislación aplicable, satisfechas por la persona arrendataria, supere el 30 % de los ingresos netos de la misma. A estos efectos el cómputo de los ingresos netos se realizará en cómputo anual aplicando, en su caso, los prorrateos que correspondan.

2. No podrán concederse la ayuda cuando la persona solicitante o alguna de las que tenga su residencia habitual y permanente en la vivienda objeto del contrato de arrendamiento se encuentre en alguna de las siguientes situaciones:

- a) Ser propietaria o usufructuaria de alguna vivienda en España. A estos efectos no se considerará que se es propietaria o usufructuaria de una vivienda si el derecho recae únicamente sobre una parte alícuota de la misma y se ha obtenido por herencia o transmisión mortis causa sin testamento. Se exceptuarán de este requisito quienes siendo titulares de una vivienda acrediten la no disponibilidad de la misma por causa de separación o divorcio, por cualquier otra causa ajena a su voluntad o cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad del titular o algún miembro de la unidad de convivencia.
- b) Que la arrendataria o cualquiera de los que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada tenga parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con la arrendadora o cedente de la vivienda.
- c) Que la arrendataria o cualquiera de las personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada sea socio o partícipe de la persona física o jurídica que actúe como arrendadora, exceptuando que se trate de cooperativas de vivienda en cesión de uso y sin ánimo de lucro.

Cuantía de la ayuda: Se concederá a las personas beneficiarias una ayuda de hasta el 100 % de la renta arrendaticia mensual que deban satisfacer por el alquiler de su vivienda habitual y permanente. Los servicios sociales de la comunidad autónoma o de la administración local correspondiente habrán de informar, de forma preceptiva y vinculante, sobre la situación de vulnerabilidad sobrevenida y del

seguimiento social que proceda y la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta o Melilla determinará la cuantía de esta ayuda dentro de los límites de este artículo, atendiendo al informe de los servicios sociales y a las circunstancias personales de la persona beneficiaria.

Plazo de la ayuda: La ayuda se concederá a las personas beneficiarias por el plazo en que se mantenga la vulnerabilidad sobrevenida y con el límite de hasta dos años. Las personas beneficiarias de las ayudas de este programa estarán obligadas a comunicar de inmediato al órgano competente de la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla que le haya reconocido la ayuda cualquier modificación de las condiciones o requisitos que motivaron tal reconocimiento. En el supuesto de que el órgano competente resuelva que la modificación es causa de la pérdida sobrevenida del derecho a la ayuda, limitará en su resolución el plazo de concesión de la misma hasta la fecha en que se considere efectiva dicha pérdida. A tal efecto, las convocatorias de ayudas deberán concretar el plazo y el cauce por el que llevar a cabo esta comunicación.

Una vez finalizado el examen sobre los programas, vamos a hablar sobre el **Bono Alquiler Joven.**

Objetivo del Bono:

1. Este título tiene por objeto regular el Bono Alquiler Joven para facilitar el disfrute de una vivienda o habitación en régimen de alquiler o de cesión de uso a las personas jóvenes con escasos medios económicos, mediante el otorgamiento de ayudas directas a las personas arrendatarias o cesionarias.
2. Las aportaciones previstas en este título se destinarán a ayudas a las personas jóvenes, mediante el denominado Bono Alquiler Joven, para contribuir al pago de la renta arrendaticia o precio de cesión de su vivienda o habitación habituales, facilitando tanto el acceso como, en su caso, el mantenimiento en la vivienda o habitación.
3. La concesión de subvención denominada Bono Alquiler Joven se regirá por lo dispuesto en este real decreto y en las disposiciones que puedan dictarse en su desarrollo o ejecución, así como por lo establecido en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, en el reglamento que la desarrolla, y en la normativa autonómica que, en cada caso, resulte de aplicación.

Requisitos que han de reunir las personas beneficiarias:

1. Podrán ser beneficiarias de las ayudas del Bono Alquiler Joven las personas físicas mayores de edad que reúnan todos y cada uno de los requisitos siguientes:
 - a) Ser persona física y tener hasta treinta y cinco años, incluida la edad de treinta y cinco años, en el momento de solicitar la ayuda.
 - b) Poseer la nacionalidad española, o la de alguno de los Estados miembros de la Unión europea o del Espacio Económico Europeo, Suiza, o el parentesco determinado por la normativa que sea de aplicación. En el caso de las personas extranjeras no comunitarios deberán hallarse en situación de estancia o residencia regular en España.
 - c) Ser titular o estar en condiciones de suscribir, en calidad de persona arrendataria, un contrato de arrendamiento de vivienda formalizado en los términos de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos o, en calidad de persona cesionaria, de un contrato de cesión de uso. En el caso de alquiler de habitación no es exigible que la formalización sea en los términos de la Ley 29/1994.
 - d) Disponer al menos de una fuente regular de ingresos que le reporte unas rentas anuales, incluidos los de las personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada o cedida o a arrendar o ceder, consten o no como titulares del contrato de arrendamiento o cesión, iguales o inferiores a 3 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM). En el supuesto de alquiler de habitación no se incluirá la renta de las personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda, solamente se considerarán las de la persona física arrendataria.

A estos efectos, se entenderá que tienen una fuente regular de ingresos quienes estén trabajando por cuenta propia o ajena, el personal investigador en formación y las personas perceptoras de una prestación social pública de carácter periódico, contributiva o asistencial, siempre que puedan acreditar una vida laboral de, al menos, tres meses de antigüedad, en los seis meses inmediatamente anteriores al momento de la solicitud, o una duración prevista de la fuente de ingresos de, al menos, seis meses contados desde el día de su solicitud.

Si la fuente regular de ingresos de la persona solicitante consistiera en actividades empresariales, profesionales o artísticas, la acreditación de las rentas se referirá al rendimiento neto de dicha actividad económica calculado con carácter previo a la aplicación de las reducciones previstas en el artículo 32 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, y de modificación parcial de las Leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de No Residentes y sobre el Patrimonio, correspondientes a la declaración presentada por la persona solicitante, relativa al periodo impositivo inmediatamente anterior con plazo de presentación vencido a la solicitud del Bono Alquiler Joven.

Si la persona solicitante del Bono Alquiler Joven dispone de más de una fuente de ingresos las rentas computables serán la suma de las rentas derivadas de dichas fuentes.

La Comisión de Seguimiento referida en el artículo 133.3 podrá acordar que este límite de renta anual sea superior a 3 veces el IPREM, en función del número de personas jóvenes que convivan en la vivienda, cuando en la misma convivan dos o más personas jóvenes que sean beneficiarias y que por tanto hayan suscrito, todas ellas, el correspondiente contrato de arrendamiento o cesión de la vivienda. Este límite de renta anual en ningún caso podrá ser superior para el supuesto de alquiler de habitación.

2. No podrá concederse la ayuda cuando la persona solicitante o alguna de las que tengan su residencia habitual y permanente en la vivienda objeto del contrato de arrendamiento o de cesión de uso se encuentre en alguna de las situaciones que a continuación se indican:

- a) Ser persona propietaria o usufructuaria de alguna vivienda en España. A estos efectos no se considerará que se es persona propietaria o usufructuaria de una vivienda si el derecho recae únicamente sobre una parte alícuota de la misma y se ha obtenido por herencia o transmisión mortis causa sin testamento. Se exceptuarán de este requisito quienes siendo titulares de una vivienda acrediten la no disponibilidad de la misma por causa de separación o divorcio, por cualquier otra causa ajena a su voluntad o cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad de la persona titular o alguna otra persona de la unidad de convivencia.
- b) Que la persona arrendataria, la persona cesionaria o cualquiera de las que tengan su

domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada o cedida tenga parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con la persona arrendadora o cedente de la vivienda.

- c) Que la persona arrendataria, la persona cesionaria o cualquiera de las que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada o cedida sea socio o partícipe de la persona física o jurídica que actúe como arrendadora o cedente.

Cuantía de la ayuda: Se concederá a las personas beneficiarias una ayuda de 250 euros mensuales con el límite del importe mensual de la renta arrendaticia o del precio de la cesión.

Plazo de la concesión: La ayuda se concederá a las personas beneficiarias por el plazo de dos años. Las personas beneficiarias de las ayudas estarán obligadas a comunicar de inmediato al órgano competente de la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla que se la haya reconocido cualquier modificación de las condiciones o requisitos que motivaron tal reconocimiento. En el supuesto de que el órgano competente resuelva que la modificación es causa de la pérdida sobrevinida del derecho a la ayuda, resolverá limitando el plazo de concesión de la misma hasta la fecha en que se considere efectiva dicha pérdida. A tal efecto, las convocatorias de ayudas deberán concretar el plazo y el cauce por el que llevar a cabo esta comunicación.

Bono alquiler social de la Xunta de Galicia:

La Xunta de Galicia convoca nuevamente en 2022 el bono de alquiler social para ayudar a ciudadanos en situación vulnerable a hacer frente al pago del alquiler. El plazo para enviar las solicitudes comenzó el 3 de enero y se extiende hasta el 31 de mayo de este año.

Este bono está gestionado por el Instituto Galego da Vivienda e Solo (IGVS) y consiste en una subvención del bono de alquiler más una concesión directa de un complemento. La suma de las dos cantidades asumen la totalidad del alquiler de los beneficiarios.

El bono social de ayudas al alquiler en 2022 de la Xunta de Galicia está dirigido a los siguientes grupos:

1. A aquellas personas que necesiten una ayuda económica para asumir el coste del arrendamiento de su vivienda por encontrarse en situación de especial dificultad.
2. Personas víctimas de violencia de género con dificultades económicas para hacer frente al pago de la vivienda.
3. Personas con dificultades para pagar el alquiler y que hubiesen sido privadas de su vivienda habitual.
4. Aquellas que hubieran sido arrendatarias de una vivienda de promoción pública del Instituto Gallego de la Vivienda que hubieran finalizado su contrato una vez estuviera publicada esta ayuda.
5. Individuos en situación de emergencia social.
6. Personas que residían en viviendas de Sareb y cuyo contrato finalizara en los seis meses anteriores a la fecha de solicitud de este bono

Para presentar la solicitud se puede optar por dos vías diferentes:

Tramitarlo de forma presencial en las oficinas del IGVS. Cada solicitud debe presentarse en las oficinas del área provincial correspondiente a donde resida la persona solicitante.

1. Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Vivenda. Xefatura Territorial da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Vivenda de A Coruña. Área Provincial do Instituto Galego de Vivenda e Solo da Coruña. Praza de Luis Seoane, s/n. 15008 Coruña, A (Coruña, A). Teléfono: 981184801. Fax: 981184860

Una vez localizada la oficina correspondiente, hay que descargar el modelo de este enlace <https://sede.xunta.gal/doc-invia/rest/anexos/21607111>, completarlo y llevarlo a las oficinas correspondientes. En esta solicitud hay que cumplimentar los datos de la persona solicitante, los datos de contacto, la documentación necesaria que se adjunta con la solicitud y la gestión del tratamiento de los datos personales. Además, se adjuntan unos anexos que hay que rellenar con los datos tanto personales como económicos de la unidad familiar, así como los datos bancarios.

En el modelo de solicitud se debe declarar lo siguiente:

- Declaración de no haber solicitado ni recibido otra ayuda con el mismo fin.
- Compromiso de comunicar otras subvenciones que le sean concedidas para esta finalidad y su importe.
- Declaración responsable de que ni la persona solicitante ni ninguna de la unidad familiar tiene vínculo de matrimonio o relación estable con la persona arrendadora. Tampoco puede haber vínculo de consanguinidad, adopción o afinidad de segundo grado.
- Comprometerse a presentar la documentación del pago de parte del alquiler en los primeros diez días naturales de cada mes.
- No estar incluido en ninguna inhabilitación para percibir ayudas.
- Estar al corriente de pagos de obligaciones tributarias.
- Declaración de que todos los datos de la solicitud y documentos que se aportan son verdaderos.

Por otra parte, si quieres tramitar esta solicitud por internet, puedes hacerlo a través de este enlace: https://sede.xunta.gal/detalle-procedemento?langId=es_ES&codtram=VI482A. Para ello es obligatorio tener el certificado electrónico y tener instalada la aplicación de escritorio Autofirma. También se admite el sistema de usuario y contraseña, además de también el sistema cl@ve, en el que te puedes registrar.

Una vez presentada la solicitud, el IGVS tiene un plazo de resolución de dos meses tras la presentación. Si transcurrido este tiempo no se han comunicado contigo, se entiende denegada por silencio administrativo negativo.

Para poder participar en el programa del bono social del alquiler es obligatorio cumplir los siguientes requisitos:

Estar empadronados y tener residencia en la Comunidad Autónoma de Galicia en los doce meses anteriores a la solicitud.

1. Estar en condiciones de suscribir un contrato con una duración mínima de un año.
2. Que la vivienda constituya su domicilio habitual.
3. Las cuantías pueden incrementarse hasta un 20 % si la unidad familiar necesita una vivienda adaptada.

4. Ajustarse a los límites de los ingresos de la unidad familiar que hemos detallado en el apartado anterior.
5. Que ni el solicitante ni el resto de miembros de la unidad familiar tengan vivienda en usufructo
6. Todas las personas deben estar al corriente de sus obligaciones tributarias.
7. Que la renta de contrato que se subvencione no supere los importes: 450 euros para viviendas ubicadas en A Coruña, Ferrol, Santiago de Compostela, Lugo, Ourense, Pontevedra y Vigo. 400 euros para localidades concretas de A Coruña, Lugo, Ourense y Pontevedra. 350 euros para viviendas del resto de ayuntamientos.

La cuantía de la ayuda cubre el importe de la renta del contrato de alquiler. Aquellas personas que tuvieran la ayuda reconocida en los años 2020 o 2021, el importe que reciben este año es el que estuvieran recibiendo. El importe mensual de la ayuda de las convocatorias anteriores fue:

1. 225 euros al mes para aquellas viviendas con un alquiler de máximo 450 euros.
2. 200 euros al mes para viviendas con rentas de 400 euros mensuales.
3. 175 euros al mes para alquileres de 350 euros.

El importe mensual de la ayuda no puede ser superior al de la renta de la vivienda. La ayuda tiene carácter anual, es decir, cada unidad familiar solamente puede percibir doce bonos mensuales consecutivos y puede solicitar dos prórrogas para percibirlo durante tres años. En algunos supuestos se puede conceder una tercera prórroga extraordinaria.

Los beneficiarios de la ayuda deben pagar el alquiler de forma mensual y una vez se justifique el pago, se les ingresa la cuantía de la subvención a través de transferencia.

CÁRITAS.

Programa pisos de acogida

Concepto:

La Red de Pisos de Acogida de Cáritas Interparroquial de A Coruña es un recurso de vivienda temporal destinada a acoger, como medida de urgencia y transitoria, a individuos y familias en dificultad social.

Se configuran como centros mixtos de convivencia.

Cáritas Interparroquial de A Coruña dispone de tres viviendas para este uso: Ronda de Outeiro, 271ª, 1º A y B, C/ Rey Abdullah, 17, 2º y C/ San Luis, 43, 1º.

Tiene como finalidad ofrecer un recurso a personas en dificultad social, que pueda garantizar la satisfacción de las necesidades de alojamiento y manutención y favorecer su integración social.

Facilitar la resolución de su problemática y su incorporación a la vida normalizada. Destinatarios:

Personas que se encuentren en situación de vulnerabilidad o en riesgo de exclusión social. Que no tengan acceso a una vivienda.

Requisitos:

- Tener 18 años cumplidos o estar acompañado por algún familiar responsable y mayor de edad.
- Carecer de medios de vida suficientes para hacer frente a las necesidades de vivienda y alimentación de manera autónoma.
- No disponer de otras redes familiares, sociales o institucionales que puedan subvenir a la cobertura de las necesidades para las que se destinan los pisos de acogida.
- Suscribir un contrato-reglamento del piso, a través de la firma de la normativa de la vivienda de acogida.

Excepciones:

Quedarán excluidos del programa:

- Hayan sido beneficiarios anteriormente de la red de pisos de acogida de caritas y no hayan cumplido los objetivos del programa.
- Personas que presenten alguna problemática relacionada con las toxicomanias
- Que padezcan enfermedades infecto-contagiosas
- Presencia de algún cuadro psiquiátrico o padezcan algún tipo de trastorno clínico, de la personalidad o problemas psicosociales o ambientales, interfieran en el autocuidado y en la convivencia.
- Manifiesten o comporten alguna enfermedad medica grave que requiera asistencia de personal o cuidados médicos especializados.
- Personas que tengan mermadas sus capacidades físicas o mentales y estén limitadas para la convivencia diaria con otras personas.

Cartera de servicios:

- Acogida y orientación
- Alojamiento y manutención
- Asistencia sociosanitaria
- Servicio de asesoramiento social y jurídico
- Atención a las necesidades educativas y formativas
- Acompañamiento hacia la autonomía e integración sociocomunitaria
- Acceso a los equipos de búsqueda de empleo pertenecientes a Caritas Diocesana de Santiago de Compostela.

Tarjeta solidaria y economato:

Se realizan dos cargos mensuales (cada 15 días) a la tarjeta vegalsa de las familias. Se le cargará el saldo a las familias para la compra de alimentación, será a razón de 2,50 euros por persona y día en tarjeta Vegalsa y 0,50 euros por persona y día en vales de economato.

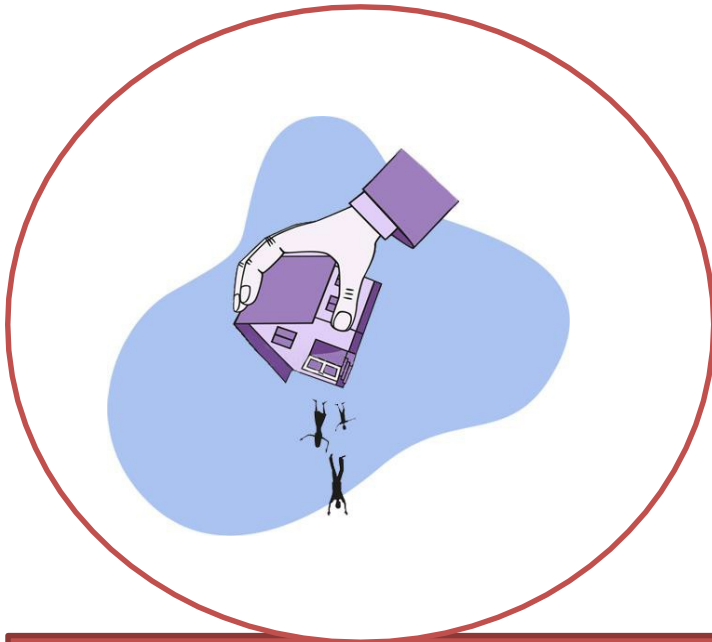
Se le cargará al administrador de cada vivienda para la compra de productos de limpieza, las familias no tienen permitido el gasto en estos productos.

Debido a la situación de emergencia sanitaria por el covid-19 y mientras sea obligatorio el uso de la mascarilla, se entregará una mascarilla diaria por persona y día.

También se le dan otro tipo de ayudas a los participantes como son: dinero de bolsillo como pago único mensual que no hay que justificar, permitiendo el ahorro. En caso de necesidad de ropa y calzado se expedirán vales para la tienda Arroupa de Cáritas. También se dará cobertura para gastos de farmacia, siempre bajo prescripción de un facultativo médico.

Pérdida de los beneficios:

- Renuncia voluntaria de la persona participante
- Ocultación o falseamiento de datos
- Fallecimiento de la persona participante
- Cese de la actividad de Cáritas por falta de medios o ser asumida por otra entidad
- Incumplimiento de las normas de la vivienda
- Necesidad de asistencia o ayuda especializada para las actividades cotidianas
- Deterioro grave de la salud
- Ingreso en otro centro
- Cambio de su situación personal



10. RESPECTO A LOS DESAHUCIOS

¿Qué es un desahucio?

Se denomina desahucio al acto de expulsar de un arrendamiento a un inquilino a través de un procedimiento legal, esto tiene la finalidad de impedir que un individuo siga haciendo uso del bien que alquila, alegando un incumplimiento del contrato.

El arrendador quiere echar de la vivienda/ habitación al inquilino ¿puede hacerlo?

Si, para desalojar a un arrendatario o subarrendatario se debe hacer mediante el procedimiento judicial de desahucio, por tanto, bajo ningún concepto, el desalojo se produce de manera inmediata. Como ya se ha apuntado el domicilio es inviolable, por lo que, si el arrendador o subarrendador cambian la cerradura para impedir al inquilino el acceso al domicilio, se podrá acudir a la policía para solicitar ayuda para ingresar en la vivienda. Esto no supondrá perjuicio alguno, exceptuando los casos en los que se haya instalado algún procedimiento penal en contra de los arrendatarios y no hayan acudido a la citación del juzgado. Por otro lado, si resultan ser inmigrantes sin residencia legal en España la policía podría iniciar un procedimiento sancionador preferente de expulsión, aunque en la práctica no suele ser habitual.

¿Cuáles son las causas que justifican un procedimiento judicial de desahucio?

- a) Haber transcurrido el plazo de duración pactado o el que prevé la ley cuando no se ha pactado (o no se puede demostrar lo pactado.)
- b) Por falta de pago de la renta.
- c) Por hacer uso distinto de la vivienda al que se hubiese convenido
- d) Infracción de cualquiera de las condiciones pactadas en el contrato.

Existe una excepción si el motivo del desahucio es la falta de pago de la renta, pues cabe enervar el mismo, cuya acción pondrá fin al proceso sin el desalojo de la vivienda.

Esto partiendo de la base de que existe un contrato de alquiler (ya sea escrito o verbal). Si no existe

contrato por escrito, se puede probar su existencia de distintas maneras.

¿En qué consiste el procedimiento de desahucio?

Este proceso comienza con la interposición de la demanda, que tiene que preparar el arrendador o subarrendador, en la que se solicita que se declare resuelto el contrato y se ordene el desalojo de la vivienda o habitación, también podrá solicitar el pago de las rentas pendientes. En esta demanda el actor puede anunciar que condona o perdona al inquilino el pago de toda o parte de la deuda y de las costas, siempre y cuando abandone voluntariamente la vivienda en un plazo mínimo de días.

Una vez interpuesta la demanda ante el Juzgado, se comprobará que se cumplen con los requisitos establecidos en la ley, en caso afirmativo el Juzgado la admitirá a trámite y requerirá al inquilino para que, en el plazo de 10 días:

- Desaloje la vivienda, pague al arrendador/subarrendador o pague la totalidad de lo que deba o ponga a disposición del casero, ya sea en el propio Tribunal o notarialmente, el importe de las cantidades reclamadas en la demanda y el de las que adeude en el momento de dicho pago, o
- Comparezca ante el Juzgado y formule oposición a la demanda. En el caso de que no se oponga, se entiende que está de acuerdo con la resolución del contrato.

En el mismo requerimiento, El Juzgado indicará el día y la hora para la celebración de la vista en el caso de que exista oposición, o en su defecto el día y la hora para la práctica del lanzamiento si no existiere oposición del demandado.

¿Qué situaciones pueden darse una vez se recibe la notificación y/o requerimiento de desahucio?

- a) Que el demandado cumpla con el requerimiento y pague al demandante o ponga a su disposición ya sea en el Tribunal o en el notario, el importe de las cantidades reclamadas en la demanda y de las que se adeude en el momento del pago, esto hará que termine el proceso sin en desalojo del domicilio.

Se debe recalcar que esto NO será posible si el demandante hubiese requerido el pago por cualquier medio fehaciente al menos 30 días antes de la presentación de la demanda y el pago no hubiera tenido lugar en el momento de dicha presentación. Esta opción no exime el pago de las costas (en palabras más comunes serán los gastos que se deriven del proceso judicial) causadas por el demandado por haber tenido que llegar a iniciar el procedimiento.

- b) Que el demandado se oponga mediante la contestación a la demanda, donde explicará sus motivos, tras esto se celebrará la vista y, posteriormente de acuerdo a lo que decida el Juzgado se ordenará el lanzamiento o no.
- c) Que el demandado no atienda al requerimiento de pago o no se oponga, ante esta situación el Juzgado dictará una orden dando por terminado el procedimiento de desahucio y se procederá al lanzamiento en el día y hora fijadas.

Tanto en los supuestos donde el demandado se opone y pierde el juicio de desahucio como en aquellos es lo que cumple con el desalojo del inmueble o no se atiende al requerimiento por parte del Juzgado, se le condena por el pago de las costas (gastos) del procedimiento.

- Una cuestión importante sucede en los subarrendamientos de habitación, pues recordemos que para poder hacer este tipo de contratos se necesita la autorización del propietario de la vivienda. Por tanto si se inicia el procedimiento de desahucio de una habitación y el propietario desconoce ese subarriendo, comportaría el riesgo para el propio arrendador de que lo terminen desalojando a él por incumplimiento de contrato.

¿Qué es enervar el desahucio?

Es la facultad que permite a un inquilino rehabilitar el contrato de arrendamiento mediante el pago de las cantidades adeudadas una vez iniciada la reclamación judicial y evitar, así, el lanzamiento de la vivienda o local, permitiéndole continuar con el arrendamiento.

¿Qué requisitos se exigen para poder enervar un desahucio?

El derecho de enervación del desahucio está regulado en el artículo 22.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil el cual exige:

- a) Que el inquilino no haya enervado el desahucio en alguna ocasión anterior. Por tanto, el inquilino sólo puede enervar el desahucio una sola vez durante la duración del arrendamiento.
- b) Que el propietario no haya requerido de pago al arrendatario con al menos 30 días de antelación a la presentación de la demanda y no se haya realizado el pago. Si el arrendador remite requerimiento fehaciente de pago al inquilino con al menos un mes antes de presentar la demanda y no paga lo adeudado tampoco podrá enervar el desahucio, aunque no se haya enervado en ninguna ocasión anterior.

¿Qué plazo existe para enervar un desahucio?

Conforme establece el artículo 440.3 de la LEC, si el arrendatario quiere enervar el desahucio cuenta con un plazo de 10 días hábiles desde el requerimiento judicial para abonar la totalidad de las cantidades adeudadas al demandante, tanto las cantidades reclamadas en la demanda como las que deba en el momento de realizar el pago enervador del desahucio.

En consecuencia, si se dan los requisitos que permiten la enervación y el arrendatario paga dentro del plazo de 10 días hábiles desde el requerimiento judicial, bien en la cuenta del juzgado o mediante consignación notarial, finalizará el procedimiento judicial de desahucio y el arrendatario podrá continuar con el alquiler.

¿Qué debe hacerse cuando se recibe una notificación y/o requerimiento de desahucio?

Es esencial ponerse en contacto con un abogado/a o solicitar la asistencia jurídica gratuita en el plazo de tres días.

¿Cómo se puede solicitar el derecho a la asistencia jurídica gratuita en el caso de que el arrendador o subarrendador interponga demanda contra el inquilino?

En el plazo de tres días hábiles desde la notificación de la demanda de desahucio y/o del requerimiento de pago, se podrá solicitar el reconocimiento del derecho a la asistencia jurídica gratuita.

Tienen derecho a la justicia gratuita quienes acrediten insuficiencia de medios económicos. No obstante, con independencia de sus medios económicos, los trabajadores y beneficiarios de la Seguridad Social (para defender sus derechos laborales), las víctimas de violencia de género, de terrorismo y de trata de seres humanos (en juicios por su condición de víctimas), los menores de edad y las personas con discapacidad psíquica cuando sean víctimas de situaciones de abuso o maltrato.

Las condiciones para acceder a la justicia gratuita son:

- Que el solicitante no alcance los ingresos económicos señalados por la ley o pertenezca a los colectivos antes indicados.
- Que se solicite para litigar por derechos propios.
- Que la pretensión no sea indefendible.

La solicitud de la asistencia jurídica gratuita se podrá realizar en el Servicio de Orientación del Colegio de Abogados de su localidad, si se trata de un procedimiento penal será el propio abogado/a que le haya asistido por turno de oficio quien se encargue de dicho trámite o por vía telemática. Más información en este [enlace](#).

La dirección de este servicio en A Coruña se encuentra en la Calle Monforte, s/n- Edificio Juzgados- 4ª planta. 15007. E-mail: solicitudesajg@icacor.es. Para más información acceda a este [enlace](#).

Tras la solicitud, el Tribunal tan pronto como tenga noticia de este hecho, dictará una resolución motivada requiriendo de los colegios profesionales el nombramiento provisional de abogado y procurador cuando las designaciones no hubieran sido realizadas con anterioridad. Esta solicitud se puede realizar

transcurridos tres días, pero la falta de designación de abogado y procurador por los colegios profesionales, no suspenderá la celebración del juicio, salvo en determinados supuestos, por lo que la rapidez de esta solicitud es esencial.

Si posteriormente se determina que no se cumplen los requisitos para acceder a la asistencia jurídica gratuita, el solicitante deberá pagar los honorarios correspondientes.

En el caso de que el inquilino sea una persona que se encuentra en situación irregular en España (de ilegal) y el arrendador/subarrendador lo amenaza con denunciarlo en la policía si no desaloja la vivienda ¿Como se debe actuar?

Inclusive llamando a la policía no se puede ordenar el desalojo si no se tiene una resolución judicial que lo ordene.

Si el arrendador/subarrendador desaloja al inquilino sin una orden judicial ¿este último puede denunciar, aunque se encuentre en situación ilegal?

Si se puede denunciar, no obstante, si no cuenta con una autorización/permiso de residencia, lo más conveniente es interponer la denuncia ante el Juzgado de Guardia y no ante la Policía o la Guardia Civil, para evitar el riesgo de que además de interponer la denuncia, se inicie un procedimiento de expulsión.

En el caso de que en la vivienda o habitación resida el inquilino con un menor de edad (Ej. un hijo) ¿Cuentan con alguna protección especial en los casos de los quieran echar de la vivienda?

Si, en estos casos, si el arrendador/subarrendador inicia un procedimiento de desahucio, en la notificación de la demanda o requerimiento, el Juzgado deberá informarles sobre la posibilidad de que se acuda a los servicios sociales a efectos de que puedan apreciar la posible situación de vulnerabilidad. Si la notificación no incluyese esta mención, podrían solicitarlo a través de su abogado/a.

Si los servicios sociales confirman que se encuentran en situación de vulnerabilidad social y/o económica, se notificará al Juzgado inmediatamente. El Juzgado suspenderá el proceso hasta que se

adopten las medidas que los servicios sociales estimen oportunas, durante un plazo máximo de suspensión de un mes a contar desde la recepción de la comunicación de los servicios sociales al órgano judicial, o de tres meses si el demandante es una persona jurídica. Una vez adoptadas las medidas o transcurrido el plazo se alzar  la suspensi3n y podrán continuar el procedimiento para desalojarlos de la habitaci3n.



BONO ALQUILER SOCIAL XUNTA DE GALICIA

Plazo: 3 enero - 31 mayo (anual)

¿Dónde solicitarlo?

Área Provincial do Instituto Galego de

Vivenda e Solo da Coruña

Plaza de Luis Seoane, S/N

15008, A Coruña

Teléfono: 981 18 48 01



¿Cuál es el importe de la ayuda?

- 225 euros al mes para aquellas viviendas con un alquiler de máximo 450 euros.
- 200 euros al mes para viviendas con rentas de 400 euros mensuales.
- 175 euros al mes para alquileres de 350 euros.



Caritas

Diocesana de
Santiago de Compostela

Interparroquial a Coruña

**Servicio de Atención
Primaria**



UNIVERSIDADE DA CORUÑA



Deputación
DA CORUÑA



Clínica
Xurídica
Xustiza Social

Vivienda



¿ALGUNA DUDA?

Calle Alberto Datas Panero,

15004 A CORUÑA

981 26 98 39 - 981 26 90 66

secretaria.cicoruna@caritas.es

www.caritas.org

EMPADRONAMIENTO


¿PUEDE EMPADRONARME EN MI PISO/HABITACIÓN DE ALQUILER?


Sí, puedes hacerlo con independencia de si eres alquilado.

Documentos:

- DNI - NIE - Pasaporte - Residencia
- Contrato de alquiler
- Facturas de agua, luz u otros documentos que comprueben que vives en el piso

¿DÓNDE PUEDE EMPADRONARME?

 Oficina del Registro Municipal
Palacio Municipal
Plaza María Pita
Nº 1, 15001, A Coruña

 Registro Auxiliar del
Forum Metropolitano
Río Monelos Nº 1

 Registro Auxiliar del
Centro Sociocultural
C. Ágora S/N

 Se puede realizar online o presencial

DESAHUCIOS

¿QUÉ HACER CUANDO SE RECIBE UNA NOTIFICACIÓN DE DESAHUCIO?


Contactar con un abogado o solicitar asistencia jurídica gratuita

¿PUEDO SOLICITAR ASISTENCIA JURÍDICA GRATUITA?

- Tienes que acreditar insuficiencia de medios económicos
- Pertener a un colectivo vulnerable (violencia de género, trata, menores y discapacitados)
- Sólo para defender tus propios derechos
- La pretensión debe ser defendible

¿DÓNDE SE SOLICITA?

Servicio de orientación del Colegio de
Abogados

 Calle Monforte,
S/N Edificio Juzgados- 4ª Planta
15007, A Coruña

AYUDAS

CÁRITAS

 Programa Pisos Acogida

Es un recurso de vivienda temporal para individuos y familias en dificultad social

Mayor de 18 años o
acompañado por familiar
responsable y mayor de edad

Carecer de medios suficientes

No disponer de otras
redes familiares, sociales o
institucionales

Firmar el
contrato-reglamento de piso

Requisitos

Servicios

- Acogida, orientación, manutención y alojamiento
- Asistencia sociosanitaria
- Servicio de asesoramiento social y jurídico
- Atención a las necesidades educativas y formativas
- Ayuda para el acceso al empleo