

ARRENDAMIENTOS

Cinco años es mucho

Desde hace tiempo usted tiene intención de alquilar su piso. ¿Puede hacer algo para acortar el plazo de cinco años de duración del contrato que la ley reconoce al arrendatario?

Por mucho que un contrato de arrendamiento pueda suscribirse por menos de cinco años, la ley favorece al inquilino y establece que, siempre que éste lo solicite, el propietario está obligado a prorrogar forzosamente el contrato por plazos anuales, *hasta completar los cinco años*. Apunte. Pero hay varios casos en los que usted puede alquilar la vivienda y arrendarla por un plazo inferior a cinco años, evitando así dicha prórroga. ¿Cuáles son?

Temporada No es vivienda permanente. Una primera opción consiste en que arriende su vivienda *por temporada*, es decir, que se la alquile a alguien que no la use para satisfacer una necesidad permanente de vivienda. En estos casos no es aplicable esta prórroga forzosa hasta cinco años:

- Si se decide a alquilar un apartamento *durante los meses de verano*.

* Si se decide a alquilar un apartamento a una persona que se *traslada temporalmente por motivos de trabajo*.

Ejemplo 1.- Un apartamento de verano no cubre una necesidad forzosa de vivienda, por lo que es innecesaria la prórroga forzosa. El alquiler tiene la duración pactada (de tres meses, por ejemplo), y sólo si ambas partes acceden se podrá prorrogar el contrato o volver a formalizarlo en la siguiente temporada estival.

Ejemplo 2.- Si el contrato responde a una situación esporádica del inquilino vigencia no deberá prolongarse más allá de dicha necesidad, y el propietario no deberá respetar; la duración mínima de cinco años. **Apunte.-** Solicite a su inquilino que le *acredite documentalmente* la necesidad de vivienda por una temporada determinada (por ejemplo, a

través (de una certificación de si empresa conforme existe un traslado temporal).

Puntual.- Tanto en el caso de la vivienda de veraneo como en el de la vivienda apta para situaciones esporádicas, refleje claramente en el contrato de alquiler que el uso u ocupación del inmueble es por temporada, y se debe a exigencias esporádicas del inquilino, enumerándolas.

Necesidad de ocupación

Otra alternativa para evitar la prórroga es hacer constar en el contrato que antes de cumplirse los cinco años usted precisará ocupar la vivienda. Ello es interesante *cuando le destinee² a otra población por motivos laborales*: así, durante su ausencia, podrá poner la vivienda en alquiler, obteniendo un rendimiento. ¡Atención! Recuerde que en estos casos sólo el arrendador -no sus hijos u otros parientes- puede alegar la necesidad.

Apunte.- Para evitar discusiones con el inquilino, haga constar en el contrato de forma clara y sucinta los motivos por los que usted necesitará la vivienda. Eso sí: recuerde que si la necesidad es sobrevenida y posterior a la firma del contrato, tendrá prioridad el derecho de su inquilino a la prórroga de cinco años.

Tres meses.- Si usted incluyó en el contrato esta cláusula y recupera su vivienda, recuerde que *deberá ocuparla efectivamente en los tres meses posteriores al fin del contrato*. ¡Atención! Si no lo hace así, deberá restituir- al arrendatario en el uso y disfrute de la vivienda por un nuevo periodo de hasta cinco años (compensándole de todos los gastos que pudo implicar el desalojo), o bien indemnizarle con un importe equivalente al de la renta, por el tiempo restante hasta los cinco años.

En caso de vivienda de veraneo o vivienda apta para situaciones esporádicas, refleje en el contrato que el uso u ocupación del inmueble es por temporada, y que responde a exigencias esporádicas del inquilino, enumerándolas.