

## RESPONSABILIDAD DEL PROPIETARIO ARRENDADOR VIVIENDA

### Esto no es lo que dijiste

*El propietario de una vivienda ha conseguido desalojar a su inquilino, alegando que la necesitaba para su hijo. Si después no la usa para ello, ¿que responsabilidades tendrá? Deberá responder económicamente ante el arrendatario?*

#### Obligación

**Desalojo.-** El propietario de un inmueble sobre el que pesaba un contrato de arrendamiento de renta antigua. Y, por fin, tras muchos dimes y diretes ha conseguido desalojar al inquilino, alegando que necesitaba la vivienda para su hijo. Pero han pasado cuatro meses y en el inmueble no existen noticias del joven. Qué puede ocurrir?

**Ocupación.-** En primer lugar, el propietario debe saber que *existe la obligación de cumplir con la causa de necesidad alegada, y que debe hacerlo en un plazo determinado.* Si no, el contrato de arrendamiento recuperará su plena vigencia. Deben tenerse muy claros los aspectos siguientes:

La vivienda debe ser ocupada por el hijo dentro de los tres meses siguientes al desalojo.

El nuevo ocupante debe permanecer en la vivienda durante un periodo mínimo de tres años, sin cederla ni subarrendarla nuevamente.

#### Consecuencias

**Incumplimiento.-** Entonces, ¿qué puede pasar si el hijo incumple la obligación de ocupar la vivienda en el tiempo establecido legalmente? Pues que el inquilino podrá ejercer de nuevo su derecho a ocupar el inmueble dentro del plazo de tres meses siguientes al final del primer plazo, subsistiendo de nuevo el contrato que se había resuelto. ¡Atención! Y piense además que, en este caso, el propietario deberá esperar tres años desde la nueva ocupación por parte del inquilino antes de intentar recuperar el uso y disfrute de la vivienda.

**Uso propio.-** Algo parecido pasará si el hijo del propietario ocupa la vivienda en el plazo de los tres meses reglamentarios, *pero pretende poco después cederla. ó arrendarla.* No podrá hacerlo durante

Tres años. Y si lo hiciera, el inquilino podría recuperar de nuevo el inmueble en el plazo de tres meses, subsistiendo de nuevo el primitivo contrato de arrendamiento. Y tampoco se le podría desalojar hasta que no transcurrieran tres años desde la nueva ocupación.

#### Daños y perjuicios

En ambos casos el propietario debe tener en cuenta que el inquilino, además de recuperar la ocupación de la vivienda, podrá reclamarle los daños y perjuicios que le causó el desalojo. *Así pues, puede incluir los gastos que le ocasionaron el desalojo y la mudanza, más las mensualidades de alquiler que lleva gastadas. Y si el inquilino ya no quiere abandonar la vivienda en la que se ha alojado, podría incluir en su reclamación el aumento de alquiler.*

#### Para el futuro...

**Previengase Sr. Propietario.-** Si ha conseguido desalojar el inmueble sobre el que pesaba una renta antigua alegando y demostrando que lo necesitaba, deberá ocupar la vivienda dentro de los tres meses siguientes al desalojo. Y a partir de esa fecha deberá permanecer tres años en ella.

**Permanencia.** Para justificar la permanencia en el inmueble, siempre es aconsejable que se empadrone inmediatamente en el Ayuntamiento correspondiente y que conserve facturas de los suministros que acrediten el consumo. **Apunte.-** Eso sí: transcurridos tres años desde el momento de la ocupación, quedará liberado definitivamente, del contrato de alquiler, y cualquier tipo de reclamación proveniente del inquilino desalojado carecerá de importancia.

***El nuevo ocupante debe acceder a la vivienda en los tres meses siguientes al desalojo y permanecer tres años en el inmueble a partir de entonces, para evitar que el anterior inquilino reclame la reanudación del alquiler.***