

Preguntas de los propietarios sobre el programa Alokabide:

¿Puedo poner la renta que yo quiera?

Los técnicos que visiten la vivienda a la vista de las características de la misma establecerán cual es la renta que a su criterio se debe establecer y que en ningún caso puede superar 750 €. Si el propietario no está conforme con la renta propuesta, no suscribe la hoja de encargo y su vivienda no entra como disponible en el Programa

¿La vivienda tiene que tener algunas condiciones mínimas para acceder al Programa?

- La vivienda debe de estar situada en el término municipal de Donostia-San Sebastián.
- La vivienda tiene que estar libre de ocupantes y obligaciones de uso.
- Tiene que estar en perfectas condiciones de habitabilidad. En caso de no estarlo los técnicos de la Entidad le indicaran que obras debe de realizar como mínimo, pudiendo en su caso y a la vista de las deficiencias que presente, negociarse una renta inferior o condonación de alguna mensualidad de renta a cambio de la realización por parte del inquilino de obras de corrección de las mismas.
- Se requiere que la vivienda esté limpia.

La Entidad evaluara el estado general de la vivienda, elaborará documentos sobre el estado general de la vivienda, una relación de bienes y enseres, que acompañaran como anexos al contrato de arrendamiento y realizará un reportaje fotográfico exhaustivo.

¿Cómo se seleccionan los posibles inquilinos?

Los inquilinos se seleccionan a través de un programa informático entre aquellas personas que se encuentren inscritas en el Registro de solicitantes y que cumpliendo los requisitos del Programa, se ajusten en cuanto a renta que pueden pagar a juicio de la Entidad, y a las características de la vivienda solicitada (número de habitaciones, con o sin mobiliario etc..)

¿Cuál es la relación del propietario con la Entidad Pública Empresarial de Vivienda, Donostiako Etxegintza, a través del Programa Alokabide?

Una vez que el propietario muestre su conformidad con la renta establecida por la Entidad, firmará una nota de encargo vigente durante un plazo de noventa días prorrogables, por la cual la Entidad se compromete a gestionar el alquiler y formalizar y abonar sendos seguros de rentas y multirriesgo del hogar.

Nos encargamos de seleccionar inquilinos interesados, enseñar la vivienda. Seleccionado el mismo y comprobado el cumplimiento por parte de este de los requisitos solicitados por el Programa Alokabide, se requerirá al propietario para la firma del contrato de arrendamiento.

Tras la firma del contrato la Entidad realiza labores de intermediación entre sujetos de derecho privado como son el propietario y el inquilino: se convertirá en el primer interlocutor y mediador de cuantas cuestiones e incidencias surjan durante la vida del contrato.

En tal sentido se brinda a intervenir en la resolución extrajudicial de los conflictos que pudieran derivarse entre las partes durante la vigencia del contrato de arrendamiento, aunque con carácter meramente consultivo, por entender que el hecho de no formar parte de dicha relación jurídico-privada otorga a la opinión de esta Entidad una especial cualificación derivada de su independencia, imparcialidad y objetividad.

¿El programa municipal Alokabide ofrece los mismos servicios que la Sociedad Pública Alokabide de Gobierno Vasco?

No, a pesar de la coincidencia en cuanto a su denominación, la Sociedad Pública de Gobierno Vasco denominada Alokabide alquila viviendas de protección pública, y no viviendas privadas como así hace el Programa Alokabide del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián que gestiona la Entidad Pública Empresarial de Vivienda, Donostiako Etxegintza. ([enlace a página G.V.](#)).

En relación al Arrendamiento de vivienda en general:

¿Qué es un arrendamiento de vivienda?

Se entiende por arrendamiento de vivienda aquel contrato en el que una persona (propietario de vivienda o persona con derecho de uso sobre la misma) cede a otra (inquilino) el uso de una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda.

¿Cómo se regula el arrendamiento de vivienda?

El arrendamiento de vivienda se rige actualmente por la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994 (LAU). En su defecto, se aplicará lo acordado por las partes y, supletoriamente el Código Civil. Son nulos los pactos entre las partes que modifiquen lo dispuesto en la Ley en perjuicio del inquilino, salvo los casos en que la propia Ley lo autorice.

¿Qué es la cesión del arrendamiento?

La cesión del arrendamiento es aquel contrato mediante el cual el inquilino de una vivienda trasmite a un tercero los derechos que le corresponden como inquilino en virtud del contrato de arrendamiento pactado con el propietario.

Según el artículo 8 de la Ley de arrendamientos Urbanos, el inquilino no puede ceder el contrato de arrendamiento a un tercero a menos que medie el consentimiento expreso y por escrito del propietario.

¿Cuáles son los derechos y obligaciones del propietario?

Entre otros, los derechos del propietario de una vivienda alquilada son:

- A cobrar puntualmente la renta establecida.
- A ser informado y consultado antes de realizar un subarriendo o cesión si no se ha prohibido expresamente por el contrato
- A utilizar la fianza para suplir el incumplimiento.

¿Qué es el subarriendo?

El subarriendo es un contrato en cuya virtud el inquilino de una vivienda cede a un tercero (subarrendatario) el uso como inquilino de toda o parte de la vivienda que tiene arrendada

A diferencia de la cesión, el subarriendo no extingue la relación contractual entre el propietario y el inquilino, que sigue subsistente en los mismos términos pactados entre ambos.

Según el artículo 8 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, la vivienda arrendada se puede subarrendar en parte, no en su totalidad.

Por otra parte para que el subarriendo sea válido se requiere el consentimiento expreso y por escrito del propietario.

¿En qué consiste el derecho de tanteo?

Es la facultad que tiene el inquilino de adquirir la vivienda, en el caso de que el propietario quiera venderla. Para ello es necesario que el propietario haya comunicado fehacientemente la intención de vender, el precio y demás condiciones esenciales de la transmisión.

El inquilino tendrá un plazo de 30 días naturales desde la comunicación para ejercitarse el derecho de tanteo.

¿En qué consiste el derecho de retracto?

Si el propietario hubiera vendido la vivienda y no hubiera comunicado al inquilino la propuesta de venta o si esta hubiera sido incompleta, así como resultare inferior al precio o en condiciones menos onerosas a las notificadas al inquilino, éste tiene derecho de adquirir la vivienda del comprador, reembolsando el mismo precio de la venta.

Para ejercitarse este derecho el inquilino tiene un plazo de treinta días desde la notificación que el nuevo adquirente de la vivienda ha de hacer al inquilino de las condiciones esenciales en que se efectuó la compraventa.

¿Cuál es la duración mínima del arrendamiento?

La duración del contrato de arrendamiento de vivienda será el que libremente acuerden las partes, pero si el plazo pactado es inferior a cinco años, el arrendamiento se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de cinco años, salvo que el arrendatario manifieste con treinta días de antelación a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de sus prorrogas, su voluntad de no renovarlo.

Llegada la fecha final del arrendamiento, una vez transcurridos los cinco años mínimos de duración, si ninguna de las partes notifica a la otra el fin del contrato con un mes de antelación, el mismo se prorrogará por periodos anuales hasta un máximo de tres años.

¿Puede el inquilino renunciar a la prorroga?

Si, podrá hacerlo comunicándoselo al propietario con 30 días de antelación a la fecha de terminación del contrato o cualquiera de sus prorrogas.

Si se desea alquilar la vivienda por un periodo inferior a cinco años, por ejemplo por dos años, porque después el propietario desea ocuparla ; Se puede hacer, o el inquilino tiene derecho a permanecer en ella durante los primeros cinco años?

Para poder hacerlo deberá constar en el contrato que el propietario necesitará ocupar la vivienda para uso propio en el plazo determinado. Ahora bien, si no la ocupa en los tres meses siguiente a la extinción del contrato, deberá reponer al inquilino por un nuevo periodo de cinco años e indemnizarle por los gastos que le haya causado el desalojo o bien abonarle una cantidad equivalente al importe de la renta que le quedase hasta completar los cinco años.

¿Cuándo se extingue el contrato?

Se extingue por las siguientes causas:

- Pérdida de la vivienda por causa no imputable al propietario.
- Declaración de ruina

El propietario podrá resolver el contrato por las siguientes causas:

- Impago de la renta o de cualquiera de las cantidades que hubiere asumido abonar el inquilino.
- Impago de la fianza o de cualquiera de sus actualizaciones.
- Subarriendo o cesión inconsentida.
- Realización dolosa por el inquilino de daños o realización de obras sin consentimiento del propietario.
- Realización por el inquilino de actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

- Dejar el inquilino de destinar la vivienda a su necesidad permanente de vivienda.
- Incumplimiento por el inquilino de cualquiera de las obligaciones que se recojan en el contrato, a menos que prefiera el propietario exigir el cumplimiento de la obligación y continuar con el contrato.

El inquilino podrá resolver el contrato por las siguientes causas:

- Si el propietario no hace las reparaciones necesarias para conservar la vivienda habitable.
- Si el propietario perturba de hecho o derecho la utilización de la vivienda.

¿Qué sucede si fallece el inquilino?

En ese caso podrá subrogarse en el contrato, esto es, continuar el contrato en su lugar, las siguientes personas:

- El cónyuge, que al tiempo de fallecimiento conviviera con él.
- La persona que haya convivido con el inquilino de forma permanente como pareja de hecho al menos durante los dos años anteriores al fallecimiento. Si han tenido hijos en común, bastará la simple convivencia sin necesidad de ningún plazo.
- Los descendientes del inquilino sujetos a patria potestad o tutela del mismo, o que hubiesen convivido con él al menos durante los dos años anteriores al fallecimiento.
- Los ascendientes o hermanos del inquilino que hubiesen convivido con él al menos durante los dos años anteriores al fallecimiento.
- Personas distintas de las mencionadas en las letras anteriores, que sufran una minusvalía igual o superior al 65%, siempre que tengan una relación de parentesco hasta el tercer grado colateral con el arrendatario (p.ej. Sobrino) y haya convivido con éste durante los dos años anteriores al fallecimiento.

¿Qué hay que hacer para subrogarse?

El que tenga derecho a continuar como inquilino, deberá notificar al propietario dentro de los tres meses siguientes al fallecimiento, que se ha producido el mismo y quién es la persona que se subroga, indicando su relación con el inquilino.]

¿Se puede excluir el derecho de subrogación?

Si se trata de contratos de arrendamiento por plazo superior a cinco años, propietario e inquilino pueden pactar que no haya derecho de subrogación si el inquilino fallece una vez transcurridos los cinco primeros años del contrato, o bien que el arrendamiento concluirá una vez transcurridos cinco años si el fallecimiento ocurre antes del transcurso de los cinco primeros años.

¿En que consiste la fianza?

Es un deposito en metálico que debe de hacer el inquilino en el momento en que se formalice el contrato de alquiler, y que actúa como garantía para el propietario de que el inquilino cumpla con las obligaciones del contrato. La fianza por la cantidad equivalente a una mensualidad de renta es obligatoria por Ley.

La fianza estará en posesión del propietario hasta la finalización del contrato. Finalizado éste el propietario comprobará el estado de la vivienda y sus enseres y que no haya quedado pendiente ningún pago. Si todo está bien, el propietario procederá a devolver la fianza en su totalidad. Si no así, y ha tenido que utilizarla para satisfacer algún pago deberá de devolver el resto. El plazo máximo de devolución Es de un mes a partir de la finalización del contrato.

¿Puede el propietario pedir una cantidad superior a una mensualidad de renta en concepto de fianza?

El propietario solo puede exigir el depósito de una mensualidad en concepto de fianza. Otra cosa Es que se pueden pactar otras garantías adicionales para asegurar al propietario el cumplimiento de todas las obligaciones.

¿Puede el inquilino dar por pagada la ultima mensualidad con la fianza?

No, El inquilino debe de pagar todas las mensualidades de renta. La finalidad de la fianza Es garantizar que el inquilino va a devolver la vivienda en el mismo estado en que se hallaba cuando se ele alquiló, sin perjuicio del desgaste propio del uso.

La fianza cubre los desperfectos o falta de pequeñas reparaciones a que está obligado el inquilino y que sean observados por el propietario finalizado el contrato, por lo tanto la finalidad de la fianza no es la de pagar ninguna renta.

¿Cómo se determina la renta a pagar, como donde se paga?

La renta tendrá la cuantía que determinen las partes en el contrato, y salvo pacto en contrario se abonara por meses, en el lugar y forma acordada.

El propietario deberá entregar un recibo del pago de la renta, salvo que hubieren acordado que la misma se pague por algún medio que acredite el cumplimiento del pago, como por ejemplo la domiciliación bancaria de los recibos de la renta.

¿Cómo se actualiza la renta?

Durante los primeros cinco años del arrendamiento solo se podrá actualizar la renta el día que cumpla cada año el contrato. La actualización se hará aplicando a la renta la variación que haya experimentado el Índice de precios del Consumo durante los 12 meses anteriores.

A partir del sexto año la renta se puede actualizar libremente en la forma acordada en el contrato.

¿Puede el propietario incrementar la renta por mejoras en la vivienda?

Salvo que se establezca cosa distinta en el contrato, el propietario solo puede elevar como máximo un 20% la renta, transcurridos los primeros cinco años del arrendamiento.

La cuantía será la que resulte de aplicar a la cantidad invertida el interés legal del dinero mas tres puntos porcentuales, con el límite establecido arriba.

¿Quién debe pagar los gastos de la vivienda?

Los gastos de comunidad deberá de abonarlos el inquilino, únicamente cuando así se haya pactado en el contrato, debiendo mencionarse a cuanto ascienden dichos gastos.

Los gastos por servicios con que cuenta la vivienda que se puedan individualizar mediante contadores (luz, agua, gas, teléfono etc.) deberá abonarlos el inquilino.

¿Quién debe realizar las obras de conservación de la vivienda?

Las reparaciones necesarias en la vivienda para conservarla en

condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido corresponde hacerlas al propietario, salvo que los daños hayan sido causados por el inquilino, y sin que por ello pueda elevar la renta.

El inquilino está obligado a soportar las obras de reparación, pero si estas duran más de veinte días tendrá derecho a una reducción de la renta proporcional a la parte de la vivienda de que se haya visto privado temporalmente por dichas obras.

El inquilino tiene la obligación de comunicar al propietario lo antes posible la existencia de deterioros y permitir al propietario que compruebe los daños por sí o por medio de un técnico.

Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda, deberá hacerlas el inquilino.

¿Puede hacer el propietario obras de mejora?

Solo podrá hacer aquellas que no puedan demorarse hasta el fin del arrendamiento, notificando al inquilino con tres meses de antelación que obras se van a realizar, cuando comienzan, su duración, y coste previsible. En este caso el inquilino tiene derecho a desistir del contrato.

Si las soporta, tendrá derecho a una reducción proporcional a la parte de la vivienda de que se vea privado temporalmente, así como a que se le indemnice por aquellos gastos que haya realizado como consecuencia de las obras.

¿Puede el inquilino hacer obras de modificación de la vivienda?

No sin el permiso escrito del propietario, pues en caso contrario el propietario puede dar por finalizado el contrato o bien exigir que el inquilino reponga las cosas a su estado anterior, o bien mantener las modificaciones sin abonar ninguna cantidad al inquilino.

Si las soporta, tendrá derecho a una reducción proporcional a la parte de la vivienda de que se vea privado temporalmente, así como a que se le indemnice por aquellos gastos que haya realizado como consecuencia de las obras.

¿Qué ocurre si la Comunidad se queja al propietario de la vivienda de que el inquilino realiza actividades molestas o insalubres en la vivienda?

Deberá comunicar al inquilino las quejas de la Comunidad y procurar

que no vuelva a suceder, de lo contrario podrá de acuerdo con la Ley accionar la acción de desahucio, esto es expulsar previo procedimiento judicial.

¿Puede el propietario entrar sin permiso del inquilino en la vivienda?

No puede entrar sin permiso del inquilino, o en su caso del tribunal correspondiente.