HUELGA DE ALQUILERES

DUDAS FRECUENTES

¿DUDAS? ¡CONTACTA!
sindicatodeinquilinasgc@protonmail.com
642 767 901

SINDICATO DE INQUILIN@S de GRAN CANARIA 2017

FAGC



HUELGA DE ALQUILERES

AGRADECIMIENTOS

Gracias a la Comisión Jurídica del Sindicato de Inquilinas de Gran Canaria y el inmenso trabajo de R., T. y J.

¿DUDAS? ¡CONTACTA! sindicatodeinquilinasgc@protonmail.com
642 767 901



HUELGA DE ALQUILERES

CONVOCATORIA

Desde el Sindicato de Inquilinas de Gran Canaria convocamos a toda la clase obrera e inquilinaria a secundar la Huelga de Alquileres General e Indefinida que declaramos a partir de este 1 de abril de 2020.

La situación actual no puede ser más alarmante, y no sólo a niveles sanitarios sino también económicos y sociales. Las medidas adoptadas por el ejecutivo en relación al "Estado de Alarma" decretado por el Covid-19, son medidas marcadamente anti-obreras (flexibilización de los ERTE) y que tocan la superficie (moratoria limitada de las hipotecas) ignorando lo básico: miles de familias que viven al día, que sobreviven con trabajos sin nómina, que han sido despedidas fraudulentamente y en cuyas casas no entra ningún ingreso debido al confinamiento, se exponen a la imposibilidad de hacer frente al pago del alquiler.Los sectores más empobrecidos de la población, como arrendatarias, migrantes, personas sin hogar, trabajadoras domésticas, precarias, han sido completamente relegados e ignorados, como siempre. Por todo esto, invitamos a todos los colectivos, plataformas y sindicatos a secundar esta Huelga de Alquileres, convocada también a nivel internacional (desde Estados Unidos, Canadá, Reino Unido, Suecia, Chile y los que se irán sumando).

Nuestras exigencias básicas son claras:

1º Suspensión inmediata del pago de la renta, especialmente para arrendatarios en situación de vulnerabilidad y para arrendadores que sean multirentistas o personas jurídicas (la minoría que no cumpla estos requisitos que reclame una Renta Básica Universal). Mientras no se adopte esta medida, sin ingresos suficientes y regulares, no pagaremos.

2º Que las viviendas abandonadas en manos de fondos, entidades financieras y bancarias (sobre todo las que han sido rescatadas con dinero público) sean socializadas y puestas a disposición de las miles de personas y familias que hoy carecen de hogar.

Nos sobran los motivos para proclamar a partir de este 1-A: ¡Huelga de Alquileres General e Indefinida!

NO COBRAMOS, NO PAGAMOS.

¿DUDAS? ¡CONTACTA! sindicatodeinquilinasgc@protonmail.com 642 767 901

SINDICATO DE INQUILIN@S de GRAN CANARIA 2017

FAGC

HUELGA DE ALQUILERES

DUDAS FRECUENTES

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil

Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil

Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos

Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19

Ley 1/1996 de 10 de enero de asistencia jurídica gratuita

¿DUDAS? ¡CONTACTA! sindicatodeinquilinasgc@protonmail.com
642 767 901



HUELGA DE ALQUILERES

DUDAS FRECUENTES

ÍNDICE 01

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: RENTA Y DURACIÓN

09-10 ¿Cuánto dura el contrato de arrendamiento y sus prórrogas?

11 ¿Cuándo se prorroga el contrato?

12 ¿Qué ocurre si finaliza el periodo de prórroga obligatoria del contrato durante el estado de alarma?

MODIFICACIONES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

13 ¿Qué derechos tengo si cambia el arrendador con quien firmé el contrato?

14 ¿Y si una de las arrendatarias que estaban en el contrato de alquiler ya no está en la vivienda?

15 ¿Pueden subirme el precio del alquiler?

16 ¿Qué es el IPC y cómo se calcula?

17 ¿Me pueden aplicar una subida del IPC?

AVERÍAS Y DESPERFECTOS EN LA VIVIENDA DURANTE LA VIGENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

18 ¿Cuándo se tiene que hacer cargo el arrendador?

19 ¿Qué se entiende por pequeñas reparaciones?

20 ¿Cómo reclamar los gastos hechos en los desperfectos de la vivienda?

LA FIANZA

21 ¿Cuándo es exigible la devolución de la fianza?

22-23 ¿Qué puedo hacer si no me devuelve el arrendador la fianza una vez finalizado el contrato?

24 ¿Cuál es el procedimiento judicial para reclamar la fianza?

IMPAGO DE LA RENTA

25 ¿Qué me puede pasar si no pago la renta?

26 ¿Son ilegales las cláusulas penalizadoras de impago, los seguros de impago o el interés por retraso en el pago?

¿DUDAS? ¡CONTACTA! sindicatodeinquilinasgc@protonmail.com 642 767 901

SINDICATO DE INQUILIN@S de GRAN CANARIA 2017

FAGC

HUELGA DE ALQUILERES

DUDAS FRECUENTES

ÍNDICE 02

27 Si no pago la renta y mi arrendador no me pasa las facturas de agua y luz, ¿qué puedo hacer para que no me corten el suministro?

28 ¿Y si tenemos un contrato a nombre de varios arrendatarios y unos pueden pagar y otros no?

29 Si en el contrato figuran avalistas ¿qué pasa con ellas en caso de impago?

30 ¿La responsabilidad de la avalista se extiende durante todas las prórroga del contrato?

31 ¿Qué pasa si hay más de una avalista? ¿Cómo se reparten la responsabilidad?

32 ¿Qué ocurre con la fianza si dejo de pagar el alquiler?

33 ¿Puede entrar en mi casa el propietario por no pagar el alquiler?

34 EL IMPAGO DE LA RENTA DURANTE EL ESTADO DE ALARMA

35-36 ¿Qué opciones tengo si mi arrendador es un gran tenedor o empresa o entidad pública de vivienda?

37-38 ¿Y si mi arrendador es un pequeño tenedor de vivienda?

39-42 ¿Qué se entiende por vulnerabilidad y cómo se acredita?

43-44 MEDIDAS DE APOYO ECONÓMICO COVID-19

PROCEDIMIENTO HABITUAL DE DESAHUCIO

45-48 ¿Cuáles es el procedimiento habitual para ejecutar un desahucio?

49-50 ¿Qué requisitos debo cumplir para solicitar la justicia gratuita?

51 ¿Qué ocurre con la deuda que irá creciendo durante los meses que no pueda pagar el alquiler?

52 ¿Un desahucio deja antecedentes penales?

53-54 ¿Me incluirían en listas de morosos si me desahucian?

55 PROCEDIMIENTO DE DESAHUCIO DURANTE EL ESTADO DE ALARMA

56 Suspensión del procedimiento del desahucio durante la crisis del COVID-19

LA INSOLVENCIA DE LA ARRENDATARIA

57 ¿Cuándo soy considerada insolvente?

¿DUDAS? ¡CONTACTA! sindicatodeinquilinasgc@protonmail.com 642 767 901

SINDICATO DE INQUILIN@S de GRAN CANARIA 2017

FAGC



HUELGA DE ALQUILERES

DUDAS FRECUENTES

ÍNDICE 03

58 ¿Cuál es el procedimiento de embargo?

59-60 ¿Qué me pueden embargar?

61-62 Ejemplos prácticos del cálculo del embargo

63 ¿Qué no me pueden embargar?

64 ¿Cómo puedo evitar el embargo de mis ahorros?

65 ¿Qué pasa si me embargan un bien que no se puede embargar?

66-67 ¿Durante cuánto tiempo me pueden reclamar la deuda?

LAS COSTAS PROCESALES EN EL ARRENDAMIENTO

68-69 ¿Qué son las costas procesales?

70 ¿Tengo que pagar las costas procesales si soy insolvente?

71 ¿Durante cuanto tiempo me pueden reclamar las costas?

¿DUDAS? ¡CONTACTA! sindicatodeinquilinasgc@protonmail.com 642 767 901



HUELGA DE ALQUILERES

DUDAS FRECUENTES

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: RENTA Y DURACIÓN

¿Cuánto dura el contrato de arrendamiento y sus prórrogas? 1

Según la Ley de Arrendamientos Urbanos la duración del contrato se pactará por las dos partes, (la persona arrendataria y arrendadora). Si no se ha estipulado nada, se entenderá que ha sido celebrado por un año. Si la duración del contrato es inferior a 5 años (o 7 años si el arrendador fuera persona jurídica), el contrato se prorroga obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración de 5 años, o de 7 años si el arrendador fuese persona jurídica. Esto será así a menos que la inquilina no quiera, por lo que tendrá que avisar su intención de no renovarlo como mínimo con 30 días de antelación a la fecha de terminación del contrato o cualquiera de las prórrogas. El plazo comienza a contar desde la fecha del contrato o desde la puesta del inmueble a disposición del arrendatario si se hiciera después de la fecha del contrato. Es decir, el derecho a prorrogar o no el contrato es de la inquilina. Por lo tanto, la prórroga del contrato de arrendamiento es un derecho de la inquilina, salvo que no le interesase continuar en la vivienda, hecho que debe notificarse en el plazo indicado.

No obstante lo anterior, no procede la prórroga obligatoria del contrato si la persona arrendadora tiene la necesidad de ocupar la vivienda antes de los cinco años para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad, por adopción o para su cónyuge en supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial, y se ha hecho constar en el contrato, de forma expresa. Para ello, deberá comunicárselo a la inquilina al menos con dos meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar (especificando la causa o causas previstas en líneas anteriores). Para esa fecha, la inquilina debe entregar la finca arrendada, a no ser que las partes lleguen a un acuerdo distinto.

Si transcurridos tres meses a contar de la extinción del contrato o, en su caso, del efectivo desalojo de la vivienda, no hubieran procedido el arrendador o los familiares indicados, a ocupar la vivienda, la inquilina podrá optar, en el plazo de treinta días,

¿DUDAS? ¡CONTACTA! sindicatodeinquilinasgc@protonmail.com
642 767 901

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: RENTA Y DURACIÓN

¿Cuánto dura el contrato de arrendamiento y sus prórrogas? 2

entre volver a la vivienda arrendada por un nuevo período de hasta cinco años, con las mismas condiciones contractuales que tenía, con indemnización de los gastos que el desalojo de la vivienda le hubiera supuesto hasta el momento de la reocupación, o ser indemnizado por una cantidad equivalente a una mensualidad por cada año que quedara por cumplir hasta completar cinco años. Salvo que no hubiera sido posible la ocupación del arrendador o los familiares indicados, por causa de fuerza mayor, entendiéndose como impedimento provocado por sucesos expresamente mencionados en norma de rango de Ley a los que se atribuya el carácter de fuerza mayor, u otros que no hubieran podido preverse, o que, previstos, fueran inevitables.

¿DUDAS? ¡CONTACTA! sindicatodeinquilinasgc@protonmail.com 642 767 901



HUELGA DE ALQUILERES

DUDAS FRECUENTES

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: RENTA Y DURACIÓN

¿Cuándo se prorroga el contrato?

Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración de aquel, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con cuatro meses de antelación a aquella fecha en el caso del arrendador y al menos con dos meses de antelación en el caso del arrendatario, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más. De acuerdo con lo anterior, una vez prorrogado, por no haber notificado ninguna de las partes su intención de no renovarlo, el arrendatario podrá notificar con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades (de los tres años), su voluntad de no renovar el contrato.

Al contrato prorrogado, le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviera sometido, es decir, tendrá las mismas condiciones contractuales.

La duración del contrato y prórroga indicado, es de aplicación para los contratos celebrados a partir del 06/03/2019. Para aquellos contratos celebrados entre el 06/06/2013 y 06/03/2019, los plazos anteriores quedarían reducidos de la siguiente manera:

Duración del contrato: libremente pactada por las partes, prorrogable obligatoriamente por anualidades hasta 3 años de duración.

No procederá prórroga si transcurrido el primer año el arrendador la solicita con dos meses de antelación, para sí o su familia, sin necesidad de que esté recogido expresamente el en contrato

Prórroga: Transcurridos los 3 años, se podrá prorrogar un año más.

¿DUDAS? sindicatodeinquilinasgc@protonmail.com
¡CONTACTA! 642 767 901



HUELGA DE ALQUILERES

DUDAS FRECUENTES

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: RENTA Y DURACIÓN

¿Qué ocurre si finaliza el periodo de prórroga obligatoria del contrato durante el estado de alarma?

La duración y prórrogas del contrato indicadas en los párrafos anteriores se regulan en los artículos 9 y 10 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (y posteriores modificaciones). El Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, establece una prórroga extraordinaria de duración máxima 6 meses para los casos donde la prórroga definida en la Ley de Arrendamientos Urbanos indicada se haya "agotado", (es decir, que ya haya sido aplicada), durante el periodo comprendido desde la entrada en vigor de este real decreto-ley hasta el día en que hayan transcurrido dos meses desde la finalización del estado de alarma.

Según el Real Decreto-ley la prórroga extraordinaria anteriormente mencionada puede aplicarse, presentando una solicitud por parte de la inquilina. Durante la prórroga el contrato tendrá los mismos términos y condiciones. La solicitud deberá ser aceptada por el arrendador a no ser que se llegue a otro acuerdo entre las dos partes (arrendataria y arrendador). Por lo que, aunque se establezca dicha prórroga de máximo 6 meses, ésta debe ser negociada, no es como en el supuesto anterior en relación a la duración del contrato, en el que la inquilina tenía el derecho a ampliar su duración o no. Aquí la persona arrendadora tiene capacidad de negociación.

¿DUDAS? ¡CONTACTA! sindicatodeinquilinasgc@protonmail.com 642 767 901



HUELGA DE ALQUILERES

DUDAS FRECUENTES

MODIFICACIONES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

¿Qué derechos tengo si cambia el arrendador con quien firmé el contrato?

Si al arrendador le es enajenada la vivienda (por ejemplo, mediante una ejecución hipotecaria), según el artículo 13 de la LAU, la arrendataria tendrá derecho, en todo caso, a continuar en el arrendamiento hasta que se cumplan cinco años o siete años, dependiendo de si el arrendador es persona física o persona jurídica.

En el caso de los contratos de más de cinco años o (siete si el arrendador fuese persona jurídica), si han transcurrido los cinco primeros años (los primeros siete si el arrendador fuese persona jurídica) cuando se haya realizado el embargo, el arrendamiento quedará extinguido a menos que el contrato se haya inscrito en el Registro de la Propiedad con anterioridad a que el arrendador perdiera el derecho sobre la propiedad. En este caso, continuará el arrendamiento por la duración pactada.

Por otro lado, según el artículo 14 de la LAU, si la duración pactada fuera superior a cinco años, o superior a siete años si el arrendador anterior fuese persona jurídica, el adquirente quedará subrogado por la totalidad de la duración pactada, salvo que concurran en él los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria (tercero de buena fe) o las partes hayan estipulado que la enajenación de la vivienda extinguirá el arrendamiento. En este caso, el adquirente sólo deberá soportar el arrendamiento durante el tiempo que reste para el transcurso del plazo de cinco años, o siete años en caso de persona jurídica, debiendo el enajenante indemnizar a la arrendataria con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que, excediendo del plazo citado de cinco años, o siete años si el arrendador anterior fuese persona jurídica, reste por cumplir.

¿DUDAS? ¡CONTACTA! sindicatodeinquilinasgc@protonmail.com
642 767 901

HUELGA DE ALQUILERES

DUDAS FRECUENTES

MODIFICACIONES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

¿Y si una de las arrendatarias que estaban en el contrato de alquiler ya no está en la vivienda?

Cuando el contrato de arrendamiento haya sido firmado por varias arrendatarias, ya sea con carácter mancomunado o solidario (para saber qué es arrendataria mancomunada o solidaria, ver: ¿Y si tenemos un contrato a nombre de varios arrendatarios y unos pueden pagar y otros no?) y se desee sustituir o quitar a una de ellas, se hará mediante la firma de un anexo al contrato original que no modificará el resto de las obligaciones del contrato, es decir, sin la necesidad de firmar un nuevo contrato, ya que no se produce una cesión ni un subarriendo del contrato de arrendamiento sino una modificación del contrato original para incluir o sustituir a un arrendatario. La duración del contrato y su prórroga, para la arrendataria, se mantendrá desde la fecha de firma del contrato original y no desde la fecha de firma del anexo. El anexo debe ser firmado por el arrendador, y por los arrendatarios (tanto los originales como el nuevo). En caso de sustitución de una arrendataria, también debe constar la firma de la arrendataria que abandona la vivienda

¿DUDAS? ¡CONTACTA! sindicatodeinquilinasgc@protonmail.com
642 767 901

SINDICATO DE INQUILIN@S de GRAN CANARIA 2017

FAGC

HUELGA DE ALQUILERES

DUDAS FRECUENTES

MODIFICACIONES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

¿Pueden subirme el precio del alquiler?

Tanto durante la vigencia del contrato, como durante la prórroga, el arrendador no puede subir el precio del alquiler, así el artículo 10 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, establece sobre la prórroga que "Al contrato prorrogado, le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviera sometido." Únicamente cabe una actualización del precio del alquiler conforme al IPC bajo ciertas condiciones que se detallan más adelante.

No obstante es posible elevar el precio del alquiler durante la duración del contrato en caso de obras de mejora de la vivienda, de acuerdo con el artículo 19 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, sólo cuando haya:

Transcurrido cinco años de duración del contrato, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, (salvo pacto en contrario) sin que pueda exceder el aumento del veinte por ciento de la renta vigente en aquel momento.

Acuerdo entre el arrendador y arrendataria, sin que ello implique la interrupción del del contrato o la prórroga. En todo caso, el alcance de las obras de mejora deberá ir más allá del cumplimiento del deber de conservación por parte del arrendador.

¿DUDAS? ¡CONTACTA! sindicatodeinquilinasgc@protonmail.com
642 767 901



HUELGA DE ALQUILERES

DUDAS FRECUENTES

MODIFICACIONES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

¿Qué es el IPC y cómo se calcula?

El Índice de precios de consumo (IPC) es una medida estadística de la evolución de los precios de los bienes y servicios que consume la población residente en viviendas familiares en España.

El conjunto de bienes y servicios, que conforman la cesta de la compra, se obtiene básicamente del consumo de las familias y la importancia de cada uno de ellos en el cálculo del IPC está determinada por dicho consumo.

El Instituto Nacional de Estadística permite hacer un cálculo inmediato en el siguiente enlace: https://www.ine.es/calcula/

¿DUDAS? ¡CONTACTA! sindicatodeinquilinasgc@protonmail.com
642 767 901



HUELGA DE ALQUILERES

DUDAS FRECUENTES

MODIFICACIONES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

¿Me pueden aplicar una subida del IPC?

Para aquellos contratos firmados antes del 31 de marzo de 2015, la revisión anual de la renta se podrá realizar siempre independientemente de que se hubiera pactado expresamente o no en el contrato.

Para los contratos firmados con posterioridad al 31 de marzo de 2015, deberá aparecer mediante pacto expreso en el contrato, si no, no se aplicará la actualización de rentas. Según el artículo 18 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, la renta sólo podrá ser actualizada por el arrendador o el arrendatario en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, en los términos pactados por las partes.

Por otro lado, para que se aplique la actualización de la renta, el arrendador tiene que notificarlo por escrito, expresando el porcentaje de alteración aplicado y acompañando, si el arrendatario lo exigiera, la oportuna certificación del Instituto Nacional de Estadística. Será válida la notificación efectuada por nota en el recibo de la mensualidad del pago precedente.

En caso de que se aplique el IPC y no esté actualizado, se tomará como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato. Es posible usar otros índices o metodologías para actualizar la renta mientras no excedan del resultado de aplicar la variación porcentual experimentada por el IPC a fecha de cada actualización.

¿DUDAS? ¡CONTACTA! sindicatodeinquilinasgc@protonmail.com
642 767 901

SINDICATO DE INQUILIN@S de GRAN CANARIA 2017

FAGC

HUELGA DE ALQUILERES

DUDAS FRECUENTES

DESPERFECTOS EN LA VIVIENDA DURANTE LA VIGENCIA DEL CONTRATO

¿Cuándo se tiene que hacer cargo el arrendador?

Según el artículo 21 de la LAU:

> El arrendador debe realizar (sin derecho a subir el precio del alquiler) todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable a la arrendataria.
>
> La arrendataria se hará cargo de las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda.

En este punto es importante la redacción del contrato de arrendamiento, ya que en ocasiones, el arrendador obliga a que la inquilina se haga cargo de los gastos de desperfectos, por lo que, en virtud de la libertad de pactos, habrá que estar a lo convenido en el contrato siempre y cuando se trate de pequeñas reparaciones, pues si se incluyen a cargo del inquilino reparaciones que son propias del mantenimiento y conservación de la vivienda (a cargo del arrendador), podrá considerarse la cláusula NULA.

¿DUDAS? ¡CONTACTA! sindicatodeinquilinasgc@protonmail.com
642 767 901

SINDICATO DE INQUILIN@S de GRAN CANARIA 2017

FAGC

HUELGA DE ALQUILERES

DUDAS FRECUENTES

DESPERFECTOS EN LA VIVIENDA DURANTE LA VIGENCIA DEL CONTRATO

¿Qué se entiende por pequeñas reparaciones?

Son aquellas que tienen su origen en elementos que se utilizan diariamente (grifos, persianas, cerraduras) y que no forman parte de las instalaciones o servicios generales del inmueble. Estas obras se derivan del desgaste por el uso ordinario, sobre los elementos que no tengan el carácter de estructura o elementos fijos, (como las paredes o muros de cerramientos, tuberías, suelos). El tiempo transcurrido también sirve para determinar el tipo de desperfecto, por lo que si la avería aparece al poco tiempo de iniciarse el contrato, puede considerarse que su arreglo no será a cargo de la arrendataria, puesto que no ha tenido tiempo de que se estropee ese elemento por el uso. El importe de la reparación también influye para considerar si se trata de un pequeño desperfecto o no, en caso de ser muy elevado.

En caso de ser necesaria la realización de obra de conservación por parte del arrendador, la arrendataria está obligada a soportar la obra cuando ésta no pueda aplazarse hasta la conclusión del contrato, aunque le sea muy molesta o durante ella se vea privado de una parte de la vivienda. Sin embargo, si la obra durase más de veinte días, habrá de disminuirse la renta en proporción a la parte de la vivienda de la que la arrendataria se vea privada.

¿DUDAS? ¡CONTACTA! sindicatodeinquilinasgc@protonmail.com
642 767 901



HUELGA DE ALQUILERES

DUDAS FRECUENTES

DESPERFECTOS EN LA VIVIENDA DURANTE LA VIGENCIA DEL CONTRATO

¿Cómo reclamar los gastos hechos en los desperfectos de la vivienda?

En caso de necesidad de realizar obras o arreglar desperfectos, la arrendataria deberá informar al arrendador lo antes posible (preferentemente por escrito) y deberá facilitar al arrendador la verificación directa, por sí mismo o por los técnicos que designe, del estado de la vivienda. Lo ideal es llegar a un acuerdo con el arrendador para suplir los gastos de las obras, descontandolo del mes en curso de la renta, o que el arrendador se encargue de arreglarlo directamente (es importante dejar siempre por escrito los términos del acuerdo).

No obstante, en todo momento, y previa comunicación al arrendador, podrá realizar las obras que sean urgentes para evitar un daño inminente o una incomodidad grave, y exigir de inmediato su importe al arrendador. Si el arrendador no quiere hacerse cargo, en ningún caso recomendamos dejar de pagar la renta, ya que el arrendador puede presentar una demanda por incumplimiento de contrato. Por lo que, si el arrendador no se hace cargo de las reparaciones necesarias para la conservación de la vivienda arrendada, o devuelve el gasto ocasionado a la arrendataria, ésta podrá acudir a los tribunales de justicia y solicitar una de las dos opciones siguientes:

La de resolución del contrato con indemnización de daños y perjuicios causados (art.27.3, a) de la L.A.U).

La de ejecución de las reparaciones necesarias a que esté obligado el arrendador con la indemnización de los daños causados por su negligente actuación (arts. 1.556 y 1.098 del Código Civil).

¿DUDAS? ¡CONTACTA! sindicatodeinquilinasgc@protonmail.com
642 767 901



HUELGA DE ALQUILERES

DUDAS FRECUENTES

LA FIANZA

¿Cuándo es exigible la devolución de la fianza?

Es exigible la devolución de la fianza o parte de ella en su caso (descontando el importe de los desperfectos), a la terminación del contrato de arrendamiento, una vez se devuelvan las llaves por la arrendataria (se ponga a disposición del arrendador el inmueble), y sea examinado por el arrendador el estado del inmueble. El arrendador dispone de un mes desde la finalización contrato para devolver la fianza, fecha a partir de la cual, devengará interés legal.

¿DUDAS? ¡CONTACTA! sindicatodeinquilinasgc@protonmail.com
642 767 901

HUELGA DE ALQUILERES

DUDAS FRECUENTES

LA FIANZA

1 ¿Qué puedo hacer si no me devuelve el arrendador la fianza una vez finalizado el contrato?

Si no hay daños en el inmueble y el arrendador no devuelve la fianza, o si hay daños, pero se retiene más de lo debido, se podrá reclamar vía judicial la devolución, aunque previamente se aconseja una serie de pasos probatorios, y disuasorios, teniendo en cuenta cuánto se pueden dilatar los procesos judiciales.

Es conveniente que, cuando se vaya a finalizar el contrato de arrendamiento, se notifique por escrito la intención de dar por terminado el arrendamiento (se podrá desistir del contrato pasados los 6 meses de su firma preavisando con 30 días de antelación y hay que ver el clausulado en concreto del contrato, ya que el arrendador podrá exigir penalizaciones, para que en caso de desistimiento, deba la arrendataria indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir) o informando de la intención de no prorrogar, (ver los plazos de preaviso en la prórroga forzosa y voluntaria), es importante preavisar en el tiempo establecido, ya que en caso contrario podemos ver perjudicado nuestro derecho de devolución de la fianza. Todo ello, sólo si somos nosotras las que queremos finalizarlo, en otro caso, dicha notificación correrá a cargo del arrendador.

Si consideramos que el inmueble está en buen estado, es importante sacar fotos antes de la entrega o en el mismo momento de la entrega, para poder tener más pruebas del buen estado, si queremos tener más posibilidades de que nos devuelvan la fianza, así como firmar un documento con el arrendador en el momento de la puesta a disposición del inmueble, en el que se indique que se entrega al arrendador las llaves y que no hay desperfectos en la vivienda (eso en el mejor de los casos, siempre y cuando sea así y el arrendador esté conforme).

Sin embargo, el arrendador es quien tiene que demostrar que hay desperfectos en el inmueble al finalizar el arrendamiento y que se deben a un mal uso imputable a la

¿DUDAS? ¡CONTACTA! sindicatodeinquilinasgc@protonmail.com 642 767 901



HUELGA DE ALQUILERES

DUDAS FRECUENTES

LA FIANZA

¿Qué puedo hacer si no me devuelve el arrendador la fianza una vez finalizado el contrato? 2

arrendataria. Para ello, el arrendador debería tener fotos, inventario, sobre el estado del inmueble, antes del arrendamiento, y una vez finalizado, en el momento de la entrega, sacar fotos, para ver dónde se han producido aquellos desperfectos. En ocasiones, los arrendadores, suelen valerse de notarios o peritos, cuya acta o valoración tiene una carga probatoria mayor.

Transcurrido el mes desde la finalización del contrato de arrendamiento y puesta a disposición el inmueble, se aconseja la reclamación por escrito vía email, teniendo en cuenta que no tiene un coste. En caso de haber intercambiado emails con el arrendador y no haber obtenido respuesta satisfactoria, habrá que proceder al envío de Burofax, indicando que en caso de no devolver la fianza se procederá a su reclamación vía judicial.

¿DUDAS? ¡CONTACTA! sindicatodeinquilinasgc@protonmail.com
642 767 901

SINDICATO DE INQUILIN@S de GRAN CANARIA 2017

FAGC

HUELGA DE ALQUILERES

DUDAS FRECUENTES

LA FIANZA

¿Cuál es el procedimiento judicial para reclamar la fianza?

El procedimiento judicial para la reclamación de fianza puede ser vía monitorio o juicio verbal.

El monitorio es un procedimiento más rápido de reclamación de cantidad, pero su uso o no para la reclamación de fianza depende del juzgado. Es decir, no hay consenso y pueden rechazarlo, por lo que habrá que ir al procedimiento de juicio verbal. En la petición inicial del proceso monitorio no es preciso abogado ni procurador. Si presentado y notificado el monitorio, el arrendador no comparece o no presenta escrito de oposición, el procedimiento finalizará con la devolución de la fianza y las costas en su caso. En cambio, si el arrendador se opone, derivará el procedimiento en el juicio verbal.

El juicio verbal no requiere abogado ni procurador cuando la cuantía reclamada no exceda de 2.000 euros. Las sentencias dictadas en los juicios verbales por razón de la cuantía cuando ésta no supere los 3.000 euros no será apelable, es decir, que lo dictado será firme.

El plazo de prescripción para reclamar la fianza será de cinco años.

¿DUDAS? ¡CONTACTA! sindicatodeinquilinasgc@protonmail.com
642 767 901

HUELGA DE ALQUILERES

DUDAS FRECUENTES

IMPAGO DE LA RENTA

¿Qué me puede pasar si no pago la renta?

Salvo que se pacte lo contrario, el pago de la renta será mensual y habrá de efectuarse en los siete primeros días del mes, según el artículo 17.2 de la LAU. Si se paga fuera del plazo indicado, aunque se pague con posterioridad, el arrendador tiene derecho a la resolución del contrato por incumplimiento. El arrendador puede demandar a la arrendataria por impago de alquiler desde el primer mes impagado (o fuera del plazo establecido). Tampoco podrá, en ningún caso el arrendador exigir el pago anticipado (antes del mes debido) de más de una mensualidad de renta.

Si no se paga la renta y el arrendador nos quiere demandar por impago e incumplimiento del contrato, podemos enervar la acción (pagar la cantidad adeudada en sede judicial para que no haya dicho incumplimiento de contrato y evitar el juicio de desahucio y reclamación de renta).

Pueden darse dos situaciones:

Que el arrendador notifique de forma fehaciente mediante un burofax la reclamación del pago, para lo que tenemos un plazo de 30 días desde la notificación para enervar la acción, o

Por el contrario el arrendador realice la demanda directamente sin notificarlo de forma previa por burofax, por lo que contamos con un plazo de 10 días desde la notificación judicial.

La enervación del pago sólo se puede hacer una vez, por lo que sí ha habido reclamaciones fehacientes mediante burofax o vía judicial con enervación del pago con anterioridad, no se podrá realizar de nuevo, siguiendo su cauce normal de reclamación de rentas y desahucio.

¿DUDAS? ¡CONTACTA! sindicatodeinquilinasgc@protonmail.com 642 767 901



HUELGA DE ALQUILERES

DUDAS FRECUENTES

IMPAGO DE LA RENTA

¿Son ilegales las cláusulas penalizadoras de impago, los seguros de impago o el interés por retraso en el pago?

En virtud de la la libertad de pactos, regulada en el artículo 1255 del Código Civil, este tipo de cláusulas, seguros e intereses son, en principio, legales. Si la arrendataria ha firmado un contrato y ha aceptado estas cláusulas, no podrán ser declaradas nulas a menos que no estén contempladas en la Ley o que contravengan lo dispuesto en los artículos 6 al 28 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (Título II).

¿DUDAS? ¡CONTACTA! sindicatodeinquilinasgc@protonmail.com
642 767 901



HUELGA DE ALQUILERES

DUDAS FRECUENTES

IMPAGO DE LA RENTA

Si no pago la renta y mi arrendador no me pasa las facturas de agua y luz, ¿qué puedo hacer para que no me corten el suministro?

El artículo 20.3 de la LAU establece que la obligación de pago de los suministros es del inquilino cuando hay contadores individuales. Pero esta obligación de pago es respecto al arrendador, no respecto a la suministradora. La obligación de pago respecto a la suministradora será del que se ponga como titular del contrato de suministro. El arrendador debe entregarnos un recibo del pago de los suministros realizados.

Cuando el titular del contrato de suministro es el arrendador, en el caso de que éste deje de pagar a la suministradora, el inquilino podría denunciar al arrendador por coacciones en caso de que llegue a cortarse el suministro. Además, puede hacerse constar por escrito el interés de pagar a las empresas suministradoras de agua y luz.

¿DUDAS? ¡CONTACTA! sindicatodeinquilinasgc@protonmail.com
642 767 901



HUELGA DE ALQUILERES

DUDAS FRECUENTES

IMPAGO DE LA RENTA

¿Y si tenemos un contrato a nombre de varios arrendatarios y unos pueden pagar y otros no?

Tendremos que revisar las obligaciones establecidas en el contrato. Cuando hay varios arrendatarios, la responsabilidad puede ser solidaria o mancomunada. No será lo mismo si la arrendataria alquila la vivienda por habitaciones, por ejemplo, o la vivienda completa. Estas cuestiones deben estar reflejadas expresamente en el contrato. Si no fuera así, se entiende que estamos ante una situación de responsabilidad solidaria tácita, no sólo para el pago del alquiler sino para todas las obligaciones pactadas en el contrato (devolver la vivienda en el estado pactado, desperfectos, impago de recibos,.etc.). Es decir, que al no venir estipulado de forma expresa en el contrato si cada arrendataria paga la parte que le corresponde o se le puede reclamar todo a todas indistintamente, judicialmente se suele interpretar que se trata de una responsabilidad solidaria tácita, salvo que por el clausulado del contrato o las obligaciones que se deriven se entienda lo contrario. Por ejemplo, que refleje expresamente el importe que paga de renta cada una, que ocupa determinada habitación, que el arrendador emita un recibo para cada coinquilina, la relación de parentesco/unidad familiar, etc.

Responsabilidad solidaria: supone que cada coinquilina responde íntegramente por el total de la obligación pactada (si el alquiler es de 600€, se responde por el total, no sólo nuestra parte; si hay desperfectos en la vivienda, se asume devolverla en las mismas condiciones pactadas en el contrato, no sólo la habitación que utilicemos...etc.). La arrendadora podrá reclamar judicialmente a cualquiera de las coinquilinas para el cumplimiento del contrato.

Responsabilidad mancomunada: cada coinquilina responde únicamente por la parte proporcional de las obligaciones marcadas en el contrato.

¿DUDAS? ¡CONTACTA! sindicatodeinquilinasgc@protonmail.com
642 767 901

HUELGA DE ALQUILERES

DUDAS FRECUENTES

IMPAGO DE LA RENTA

Si en el contrato figuran avalistas ¿qué pasa con ellas en caso de impago?

La persona avalista asume las obligaciones económicas de la arrendataria en caso de que esta no atienda el pago. En el contrato se puede limitar su responsabilidad en conceptos y cuantías determinados. Si no aparece delimitada su responsabilidad expresamente en el contrato, la avalista asume todas las obligaciones económicas pactadas por la persona arrendataria y arrendadora. El avalista puede ser:

> subsidiario: primero se deberá reclamar la deuda a la arrendataria, y en caso de no atenderla, será cuando se pueda reclamar al avalista, o
>
> solidario: se puede reclamar el pago de forma indistinta a la arrendataria o al avalista o a los dos a la vez. No obstante, la fianza con carácter solidario se debe recogerse de forma expresa en el contrato.

En el supuesto de avalista subsidiario, el beneficio de excusión, supone que ante el impago del deudor, el avalista no puede ser compelido al pago mientras queden en el patrimonio del deudor bienes bastantes para hacer frente a la deuda, así el artículo 1830 del Código Civil dispone:

> "El fiador no puede ser compelido a pagar al acreedor sin hacerse antes excusión de todos los bienes del deudor".

Para que el fiador pueda aprovecharse del beneficio de la excusión, debe oponerlo notificándoselo al arrendador cuando éste le requiera para el pago, y señalarle los bienes del deudor realizables dentro del territorio español que sean suficientes para cubrir el importe de la deuda de acuerdo con el artículo 1832 del Código Civil.

La excusión no tiene lugar cuando se haya renunciado expresamente a ella o cuando se haya obligado solidariamente con el deudor principal, como ya se ha indicado.

¿DUDAS? ¡CONTACTA! sindicatodeinquilinasgc@protonmail.com 642 767 901



HUELGA DE ALQUILERES

DUDAS FRECUENTES

IMPAGO DE LA RENTA

¿La responsabilidad de la avalista se extiende durante todas las prórroga del contrato?

Hay discrepancias en cuanto a la responsabilidad de la avalista, si se extiende sólo a la duración pactada en el contrato, a la prórroga legal (5 años) o voluntaria (3 años) de contrato.

No obstante, no cabe interpretación distinta si en el contrato se ha especificado expresamente el alcance del avalista o fiador, indicándose que responderá durante toda la duración del contrato incluidas prórrogas legales obligatorias o voluntarias y hasta que se entregue la posesión del inmueble.

En caso de que no haya pacto expreso en el contrato, (de acuerdo con los Tribunales) se extiende la responsabilidad del avalista a la prórroga legal (5 años) del artículo 9 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, pero no a la prórroga voluntaria del artículo 10 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, salvo que el avalista lo consienta.

¿DUDAS? ¡CONTACTA! sindicatodeinquilinasgc@protonmail.com
642 767 901



HUELGA DE ALQUILERES

DUDAS FRECUENTES

IMPAGO DE LA RENTA

¿Qué pasa si hay más de una avalista? ¿Cómo se reparten la responsabilidad?

Según el artículo 1837 del Código Civil, si son varias las avalistas de un deudor y por una misma deuda, la obligación de responder de esta deuda se divide entre todas. Esto significa que el acreedor sólo puede reclamar a cada avalista la parte que les corresponda, a menos que se haya estipulado expresamente la solidaridad.

Es decir, cuando hay varias avalistas en un mismo contrato, cada una deberá pagar una parte de la deuda, a menos que en el contrato se haya hecho constar que se renuncia del beneficio de división o que se haya pactado expresamente que la fianza se constituye con carácter solidario, en cuyo caso a cualquiera de las avalistas se le podrá exigir el total de la deuda.

¿DUDAS? ¡CONTACTA! sindicatodeinquilinasgc@protonmail.com 642 767 901

HUELGA DE ALQUILERES

DUDAS FRECUENTES

IMPAGO DE LA RENTA

¿Qué ocurre con la fianza si dejo de pagar el alquiler?

La fianza no es para compensar el impago de las rentas. La fianza es una garantía económica para compensar aquellos desperfectos habidos en el inmueble.

Si hay desperfectos en el inmueble, el arrendador podrá retener la fianza para cubrir esos daños hasta el importe que corresponda en función del desperfecto. El arrendatario obtendrá la diferencia entre lo entregado en su día en concepto de fianza y la cantidad que corresponda para compensar los daños habidos en el inmueble.

En la práctica, si se ha dejado de pagar alguna mensualidad de la renta del alquiler, si se pretende la devolución de la fianza y se inicia un procedimiento judicial, muy probablemente el arrendador realice una contrademanda, por lo que el importe de la fianza puede compensar el impago de la renta.

¿DUDAS? ¡CONTACTA! sindicatodeinquilinasgc@protonmail.com
642 767 901

HUELGA DE ALQUILERES

DUDAS FRECUENTES

IMPAGO DE LA RENTA

¿Puede entrar en mi casa el propietario por no pagar el alquiler?

No. Esto sólo puede ocurrir si se ha resuelto el contrato por mutuo acuerdo o por resolución judicial.

En caso de que el arrendador entre sin permiso de la arrendataria en la vivienda, puede ser constitutivo de un delito, por lo que si se tiene pruebas de ello, y tememos en ese sentido que pueda sucederse nuevamente, se aconseja interponer una denuncia ante la comisaría.

¿DUDAS? ¡CONTACTA! sindicatodeinquilinasgc@protonmail.com
642 767 901



HUELGA DE ALQUILERES

DUDAS FRECUENTES

EL IMPAGO DE LA RENTA DURANTE EL ESTADO DE ALARMA

En caso de que la arrendataria esté en una situación de vulnerabilidad (más adelante se especifica cuál es la situación de vulnerabilidad, y es importante verificar que efectivamente nos encontramos en una situación de vulnerabilidad ya que puede tener consecuencias jurídicas) y no pueda hacer frente al pago del alquiler, sería conveniente estudiar las distintas posibilidades para llegar a un acuerdo según el Real Decreto-Ley 11/2020, de 31 de marzo. El acuerdo al que se puede llegar varía en función del tipo de arrendador, así:

Por un lado, los GRANDES TENEDORES DE VIVIENDA se definen como:

Una empresa o entidad pública de vivienda o un gran tenedor. Es decir, que sea titular de más de diez inmuebles urbanos (excluyendo garajes y trasteros), o una superficie construida de más de 1.500 m2.

Por otro lado, los PEQUEÑOS TENEDORES DE VIVIENDA:

Todos aquellos tenedores de vivienda que no entren en la categoría anterior. Es decir: que posean menos de diez inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros

¿DUDAS? ¡CONTACTA! sindicatodeinquilinasgc@protonmail.com 642 767 901

HUELGA DE ALQUILERES

DUDAS FRECUENTES

EL IMPAGO DE LA RENTA DURANTE EL ESTADO DE ALARMA

¿Qué opciones tengo si mi arrendador es un gran tenedor o empresa o entidad pública de vivienda? 1

De acuerdo con el artículo 4 del Real Decreto-Ley, tenemos un plazo de un mes desde la entrada en vigor de este real decreto-ley (1 de abril de 2020) para solicitar al arrendador el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta o la condonación total o parcial.

En el caso de que no haya habido acuerdo, el arrendador comunicará expresamente al arrendatario, en el plazo máximo de 7 días laborables, su decisión, escogida entre las siguientes alternativas:

Reducción del 50%, de la renta arrendaticia durante el tiempo que dure el estado de alarma decretado por el Gobierno y las mensualidades siguientes si aquel plazo fuera insuficiente en relación con la situación de vulnerabilidad provocada a causa del COVID-19, en todo caso con un máximo de cuatro meses.

Moratoria del pago, hasta 4 meses, que se aplicará de manera automática y que afectará al periodo de tiempo que dure el estado de alarma decretado por el Gobierno y a las mensualidades siguientes, prorrogables una a una, si aquel plazo fuera insuficiente en relación con la situación de vulnerabilidad provocada a causa del COVID-19, sin que puedan superarse, en ningún caso, los cuatro meses. Dicha renta se aplazará, a partir de la siguiente mensualidad de renta arrendaticia, mediante el fraccionamiento de las cuotas durante al menos tres años, que se contarán a partir del momento en el que se supere la situación aludida anteriormente, o a partir de la finalización del plazo de los cuatro meses antes citado, y siempre dentro del plazo a lo largo del cual continúe la vigencia del contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prórrogas. La persona arrendataria no tendrá ningún tipo de penalización y las cantidades aplazadas serán devueltas a la persona arrendadora sin intereses.

¿DUDAS? ¡CONTACTA! sindicatodeinquilinasgc@protonmail.com 642 767 901

SINDICATO DE INQUILIN@S de GRAN CANARIA 2017

FAGC

HUELGA DE ALQUILERES

DUDAS FRECUENTES

EL IMPAGO DE LA RENTA DURANTE EL ESTADO DE ALARMA

¿Qué opciones tengo si mi arrendador es un gran tenedor o empresa o entidad pública de vivienda? 2

Por lo que, en caso de que nuestro arrendador sea un gran tenedor está obligado a negociar, a contestar en el tiempo indicado de 7 días laborables, y en caso de no llegar a un acuerdo, debe conceder a la arrendataria un fraccionamiento de la deuda o una reducción del 50% indicado. Es muy importante que el intento de negociación quede por escrito, (para que en el supuesto de demanda de impago por el arrendador, quede constancia de su incumplimiento según lo recogido en el Real Decreto-Ley y nuestro derecho a las medidas indicadas por nuestra de situación de vulnerabilidad) y cumplir con el plazo de comunicación de un mes indicado, para que nuestra solicitud no esté fuera de plazo. En caso de que el arrendador se niegue a cumplir con lo indicado, deberemos mandar un burofax informando de nuestra situaciòn de vulnerabilidad, recordándole su obligación de negociar y aplicar el fraccionamiento o la reducción de la renta (en la página del Sindicato de Inquilinas de Gran Canaria tienen acceso a un modelo de burofax).

Estas dos medidas se aplican también a todos los arrendamientos del Fondo Social de Vivienda.

En caso de que la inquilina acceda al programa de ayudas transitorias de financiación (microcréditos), dejará de tener aplicación la moratoria en el pago de la renta y el consiguiente fraccionamiento acordado, en la primera mensualidad de renta en la que dicha financiación esté a disposición de la persona obligada a su pago.

¿DUDAS? ¡CONTACTA! sindicatodeinquilinasgc@protonmail.com
642 767 901

HUELGA DE ALQUILERES

DUDAS FRECUENTES

EL IMPAGO DE LA RENTA DURANTE EL ESTADO DE ALARMA

¿Y si mi arrendador es un pequeño tenedor de vivienda? 1

De acuerdo con el artículo 8 del Real Decreto-Ley, tenemos un plazo de un mes desde la entrada en vigor de este real decreto-ley (1 de abril e 2020) para solicitar al arrendador el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta o la condonación total o parcial.

El arrendador comunicará expresamente al arrendatario, en el plazo máximo de 7 días laborables las condiciones de aplazamiento o de fraccionamiento aplazado de la deuda que acepta o, en su defecto, las posibles alternativas que plantea.

En este caso, el arrendador no está obligado a aceptar un acuerdo, pero sí a responder o intentar negociar. Si el arrendador no acepta ningún acuerdo sobre la suspensión o la reducción, y la arrendataria se encuentra en la situación de vulnerabilidad, según el Real Decreto-Ley podrá tener acceso al programa de ayudas transitorias de financiación (microcréditos o ayudas de alquiler) si cumple con los requisitos. Ver: MEDIDAS DE APOYO ECONÓMICO COVID-19.

No obstante, si el arrendador no aceptara la suspensión del pago del alquiler o el fraccionamiento y la arrendataria no pudiera hacer frente al endeudamiento que supone aplazar el pago o devolver los microcréditos, la opción que recomienda el sindicato es sumarse a la Huelga de Alquileres y no pagar, ya que el pago la pondría en una situación de vulnerabilidad extrema. En ese caso, el arrendador podrá iniciar un procedimiento para reclamar las cantidades adeudadas o para recuperar el inmueble (desahucio). En el siguiente capítulo, se explica con detalle. Ver: PROCEDIMIENTO HABITUAL DE DESAHUCIO.

En este supuesto, al igual que en el de arrendador considerado gran tenedor, es muy importante que el intento de negociación quede por escrito, (para que quede constancia de la situación de vulnerabilidad e intento de negociación en caso de que el

¿DUDAS? ¡CONTACTA! sindicatodeinquilinasgc@protonmail.com 642 767 901



HUELGA DE ALQUILERES

DUDAS FRECUENTES

EL IMPAGO DE LA RENTA DURANTE EL ESTADO DE ALARMA

¿Y si mi arrendador es un pequeño tenedor de vivienda? 2

arrendador demande por impago) y cumplir con el plazo de comunicación de un mes indicado, para que nuestra solicitud no esté fuera de plazo.

Si no estamos seguros de si nuestro arrendador es gran tenedor, pero tenemos sospechas de que es multirentista, el procedimiento que se aconseja seguir es el de gran tenedor, (con el consiguiente envío de Burofax) ya que nuestra única forma de saberlo con exactitud será en vía judicial, momento demasiado tarde para poder hacer valer nuestros derechos.

¿DUDAS? ¡CONTACTA! sindicatodeinquilinasgc@protonmail.com
642 767 901

HUELGA DE ALQUILERES

DUDAS FRECUENTES

EL IMPAGO DE LA RENTA DURANTE EL ESTADO DE ALARMA

¿Qué se entiende por vulnerabilidad y cómo se acredita? 1

De acuerdo con el artículo 5 del Real Decreto-Ley, para ser considerada en situación de vulnerabilidad económica a consecuencia de la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19 deberán darse las dos (de forma conjunta) circunstancias siguientes:

1. Que la arrendataria que esté obligada a pagar la renta de alquiler:

   Pase a estar en situación de desempleo

   Tenga un Expediente Temporal de Regulación de Empleo (ERTE)

   Haya reducido su jornada por motivo de cuidados, en caso de ser empresario

   U otras circunstancias similares que supongan una pérdida sustancial de ingresos.

Que en el mes anterior a la solicitud de la moratoria el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no alcance:

El límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (IPREM): 1613, 52 €.

Este límite se incrementará en 0,1 veces el IPREM por cada hijo a cargo. El incremento aplicable por hijo a cargo será de 0,15 veces el IPREM por cada hijo en el caso de unidad familiar monoparental.

Este límite se incrementará en 0,1 veces el IPREM por cada persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar.

¿DUDAS? ¡CONTACTA! sindicatodeinquilinasgc@protonmail.com
642 767 901

HUELGA DE ALQUILERES

DUDAS FRECUENTES

EL IMPAGO DE LA RENTA DURANTE EL ESTADO DE ALARMA

¿Qué se entiende por vulnerabilidad y cómo se acredita? 2

En caso de familiar con discapacidad superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite de forma permanente para realizar una actividad laboral, el límite será de cuatro veces el IPREM, sin perjuicio de los incrementos acumulados por hijo a cargo.

Si la persona obligada a pagar la renta tiene parálisis cerebral, enfermedad mental, discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por ciento, o persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocida igual o superior al 65 por ciento, así como en los casos de enfermedad grave que incapacite, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral, el límite previsto será de cinco veces el IPREM.

2. Que la renta, más los gastos y suministros básicos, resulte superior o igual al 35 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.

Se entenderá por gastos y suministros básicos electricidad, gas, gasoil para calefacción, agua, los servicios de telecomunicación fija y móvil, las contribuciones a la comunidad de propietarios, todos ellos de la vivienda habitual que corresponda satisfacer al arrendatario. Se incluirá dentro de la unidad familiar al cónyuge no separado legalmente. la pareja registrada y los hijos, con independencia de su edad, que residan en la vivienda, incluyendo los vinculados por una relación de tutela, guarda o acogimiento familiar y su cónyuge no separado legalmente o pareja registrada, que residan en la vivienda, (no incluye a la pareja de hecho).

No concurren los supuestos de vulnerabilidad económica cuando la arrendataria o cualquiera de las personas que componen la unidad familiar sea propietaria o

¿DUDAS? ¡CONTACTA! sindicatodeinquilinasgc@protonmail.com 642 767 901

HUELGA DE ALQUILERES

DUDAS FRECUENTES

EL IMPAGO DE LA RENTA DURANTE EL ESTADO DE ALARMA

¿Qué se entiende por vulnerabilidad y cómo se acredita? 3

usufructuaria de alguna vivienda en España (no en caso de un derecho sobre parte alícuota o acrediten la no disponibilidad de la vivienda)

De acuerdo con el artículo 5 del Real Decreto-Ley, para tener derecho al fraccionamiento o reducción de la renta, se debe acreditar la situación de vulnerabilidad, entregando al arrendador alguno/s de los siguientes documentos, en función de la situación de vulnerabilidad que se tenga.

Si la arrendataria no puede aportar por el momento los documentos que se indican a continuación, necesarios para acreditar la situación de vulnerabilidad que se alega, podrá sustituirlo por una declaración responsable que incluya la justificación expresa de los motivos.Tras la finalización del estado de alarma y sus prórrogas dispondrá del plazo de un mes para la aportación de los documentos que no hubiese facilitado, es muy importante no pasarse este plazo para que no haya un incumplimiento de los dispuesto en el Real Decreto-Ley.

Los documentos acreditativos pueden ser:

Certificado de situación legal de desempleo, en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo.

En los trabajadores por cuenta propia, certificado expedido por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o el órgano competente de la Comunidad Autónoma, de cese de actividad declarada por el interesado.

Para acreditar los miembros de la unidad familiar, Libro de familia o documento acreditativo de pareja registrada, certificado de empadronamiento, con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos y a los seis meses

¿DUDAS? ¡CONTACTA! sindicatodeinquilinasgc@protonmail.com 642 767 901

EL IMPAGO DE LA RENTA DURANTE EL ESTADO DE ALARMA

¿Qué se entiende por vulnerabilidad y cómo se acredita? 4

anteriores, declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.

Titularidad de los bienes: nota simple del servicio de índices del Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad familiar.

Declaración responsable del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse sin recursos económicos suficientes según este real decreto-ley.

Es importante tener en cuenta que, en caso de solicitar el fraccionamiento o la reducción, así como las ayudas (alegando una situación de vulnerabilidad según lo establecido en el Real Decreto-Ley) si la arrendataria no se encuentra en una situación de vulnerabilidad, serán responsables de los daños y perjuicios que se hayan podido producir, así como de todos los gastos generados,el incumplimiento del contrato por impago de la renta, o el posible desahucio.

Por ello, si la arrendataria se beneficia sin encontrarse en una situación de vulnerabilidad y el arrendador demanda, puede tener que pagar una indemnización por daños y perjuicios. Por lo tanto, es muy importante verificar que se cumplen los requisitos de vulnerabilidad regulados y expuestos en el Real Decreto-ley.

¿DUDAS? ¡CONTACTA! sindicatodeinquilinasgc@protonmail.com 642 767 901



HUELGA DE ALQUILERES

DUDAS FRECUENTES

MEDIDAS DE APOYO ECONÓMICO COVID-19

1

Se regula en el artículo 9 los microcréditos para las arrendatarias en situación de vulnerabilidad económica, situación que deberá ser acreditada conforme a lo expuesto, dichos microcréditos se concederán a través de las entidades bancarias, con un plazo de devolución de hasta seis años, prorrogable excepcionalmente por otros cuatro y sin que, en ningún caso, devengue ningún tipo de gastos e intereses para el solicitante. Las ayudas son únicamente para el pago de la renta del arrendamiento de vivienda y podrán cubrir un importe máximo de 6 mensualidades de renta.

Así mismo, de acuerdo con el artículo 10, se regula un nuevo programa de ayudas al alquiler titulado «Programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual» que se incorporará al Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 (regulado por el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo), para las arrendatarias que acrediten la situación de vulnerabilidad para el pago parcial como total del alquiler. Las ayudas tienen la finalidad de apoyar a quienes no puedan hacer frente a la devolución de los microcréditos del artículo 9. La cuantía de esta ayuda será de hasta 900 euros y de hasta el 100% del alquiler, o hasta el 100% del principal e intereses del préstamo que esté siendo para el alquiler. Serán por tanto las Comunidades Autónomas en su desarrollo normativa las que regulen la concesión y los requisitos.

Para personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual, mujeres víctimas de violencia machistas, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables, se sustituye el programa actual por el «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», el cual facilitará una solución habitacional inmediata, así como ayudas.

Como hemos explicado al final del apartado El impago de la renta en el Estado de

¿DUDAS? ¡CONTACTA! sindicatodeinquilinasgc@protonmail.com 642 767 901

HUELGA DE ALQUILERES

DUDAS FRECUENTES

MEDIDAS DE APOYO ECONÓMICO COVID-19

2

Alarma, desde el SIGC y la FAGC consideramos que estas medidas no buscan paliar el impacto provocado por la crisis sanitaria del COVID-19 en las personas más vulnerables. Más bien al contrario, pretenden asegurar el lucro del sector inmobiliario incluso cuando la economía productiva está parada. Los microcréditos responden a una lógica perversa, mediante la cual las arrendatarias (las más vulnerables) deben sobreendeudarse para que los arrendadores no pierdan beneficios aunque las inquilinas hayan visto mermados (o perdido por completo) sus ingresos.

Además de ser una medida injusta e ineficiente, ya que sólo posterga un desahucio inevitable para muchas inquilinas, aún no se han publicado las órdenes ministeriales que regulen las ayudas y los decretos. Además de eso, con respecto al Programa de Ayudas al Alquiler (cuyas condiciones finales establece cada Comunidad Autónoma) cabe mencionar que no están claras las condiciones ni los plazos que las regulen. Por lo tanto, esto puede implicar que pueda ser demasiado tarde cuando finalmente lleguen.

¿DUDAS? ¡CONTACTA! sindicatodeinquilinasgc@protonmail.com 642 767 901

HUELGA DE ALQUILERES

DUDAS FRECUENTES

PROCEDIMIENTO HABITUAL DE DESAHUCIO

¿Cuáles es el procedimiento habitual para ejecutar un desahucio? 1

La demanda, o el juicio, puede realizarse únicamente para recuperar el inmueble o también reclamar las cantidades adeudadas (algo que afecta también a posibles avales). Como ya se ha indicado en el apartado de impago de la renta, se puede enervar la acción (pagar la cantidad adeudada en sede judicial para que no haya dicho incumplimiento de contrato y evitar el juicio de desahucio y reclamación de renta), dándose dos situaciones:

1. que el arrendador notifique de forma fehaciente mediante un burofax la reclamación del pago, para lo que tenemos un plazo de 30 días desde la notificación para enervar la acción, o

2. por el contrario el arrendador realice la demanda directamente sin notificarlo de forma previa por burofax, por lo que contamos con un plazo de 10 días desde la notificación judicial.

La enervación del pago sólo se puede hacer una vez, por lo que sí ha habido reclamaciones fehacientes mediante burofax o vía judicial con enervación del pago con anterioridad, no se podrá realizar de nuevo.

El procedimiento habitual cuando dejamos de pagar el alquiler está establecido según el art. 27.2 a) de la Ley de Arrendamientos Urbanos y el art. 440. 3 y 4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Si todo ocurre según lo estipulado, los pasos son los siguientes:

1. Contacto para reclamar el pago:

Aquí cabe la opción de intentar llegar a un acuerdo con el arrendador para aplazar el pago, resolver el contrato u otro tipo de acuerdos como desempeñar tareas de mejora, mantenimiento, etc.

¿DUDAS? ¡CONTACTA! sindicatodeinquilinasgc@protonmail.com 642 767 901



HUELGA DE ALQUILERES

DUDAS FRECUENTES

PROCEDIMIENTO HABITUAL DE DESAHUCIO

¿Cuáles es el procedimiento habitual para ejecutar un desahucio? 2

2. Notificación vía burofax:

Si no se llega a un acuerdo, el arrendador puede enviar un burofax especificando los siguientes datos: importe que debe la arrendataria, la reclamación del pago, plazo para pagar, forma de pago, aviso de iniciar acciones judiciales.

Se recomienda intentar llegar a un acuerdo antes de iniciar acciones judiciales (acuerdos tan diversos como cada caso, pero por ejemplo: obtener un plazo para buscar otra vivienda). Esto se puede hacer a través de distintas vías pero, por lo que pueda ocurrir después, es preferible hacerlo por escrito.

3. Denuncia del impago (muchas veces se comienza directamente por aquí):

Si no se consigue llegar a ningún acuerdo y la arrendadora decide presentar la demanda por impago, la demandada será informada a través de un requerimiento, para que en el plazo de diez días, desaloje el inmueble, pague las rentas o realice la enervación (como se indicó antes), o comparezca formulando oposición. En el requerimiento aparecerá el día y la hora que se para la eventual vista en caso de oposición del demandando, y el día y la hora exactos para la práctica del lanzamiento en caso de que no hubiera oposición.

4. Oposición de la inquilina:

En caso de que la inquilina no esté conforme con la demanda, debe formular oposición por escrito en un plazo máximo de diez días tras recibir el requerimiento.

Si la inquilina quiere contar con abogada, lo comunicará dentro de los tres días

¿DUDAS? ¡CONTACTA! sindicatodeinquilinasgc@protonmail.com 642 767 901

PROCEDIMIENTO HABITUAL DE DESAHUCIO

¿Cuáles es el procedimiento habitual para ejecutar un desahucio? 3

siguientes tras recibir el requerimiento, pudiendo solicitar también el reconocimiento del derecho a la asistencia gratuita. (Ver: ¿Qué requisitos debo cumplir para solicitar la justicia gratuita?) Si fuera así, se podrá acordar la suspensión del proceso hasta que se produzca el reconocimiento o denegación de dicho derecho o la designación provisional de abogada y procuradora. Una vez esto ocurra, se celebrará la vista del juicio.

Sin embargo, si la inquilina no se opone al requerimiento previo, el Letrado de la Administración de Justicia dará por terminado el juicio y se procederá al desahucio en el día y la hora fijadas en el requerimiento.

En todos los casos de desahucio,si el demandado no comparece a la vista, se declarará el desahucio sin más trámites y recibirá la notificación de la sentencia que se dicte el sexto día siguiente al señalado para la vista.

Igualmente, si el demandado se opone, en la resolución que se dicte se fijará día y hora exactas para que tenga lugar, en su caso, el lanzamiento, que deberá verificarse antes de treinta días desde la fecha señalada para la vista. En ella se advertirá al demandado que, si la sentencia fuese condenatoria y no se recurriera, se procederá al lanzamiento en el día y la hora fijadas, sin necesidad de notificación posterior.

5. Señalamiento de juicio:

Se establece la fecha del juicio y se celebra.

6. Sentencia:

Cuando salga la sentencia, se podrá presentar recurso, en caso de que no se

¿DUDAS? sindicatodeinquilinasgc@protonmail.com
¡CONTACTA! 642 767 901

PROCEDIMIENTO HABITUAL DE DESAHUCIO

¿Cuáles es el procedimiento habitual para ejecutar un desahucio? 4

presente, se procederá al lanzamiento en el día y la hora fijadas, sin necesidad de notificación posterior.

7. Recursos:

Existen varios recursos que pueden posponer la ejecución de la sentencia, por ejemplo:

a) El art..704 de la LEC concede 1 mes de plazo para desahucios de vivienda habitual en situación de vulnerabilidad.

b) El art. 441.5 del RD 7/2019 concede un plazo de 1 mes más cuando el arrendador es persona física y 3 más cuando es jurídica.

8. Lanzamiento:

Es cuando se ejecuta el desahucio. Hay varias formas de pararlo: por un lado, está la presión mediática para forzar a las administraciones que lo frenen y den una alternativa habitacional digna a las personas afectadas. En caso de que la llamada "guerra de tinta" no funcione, también se puede parar por medios mecánicos. En caso de que se logre parar, el juzgado deberá establecer una nueva fecha para el lanzamiento, lo cual permite ganar tiempo para reanudar las negociaciones y las presiones sobre la administración.

En cualquier caso, será un proceso de meses, y más si las inquilinas recurren a la justicia gratuita. El proceso, en definitiva, puede alargarse perfectamente entre 3 y 6 meses, a veces más dependiendo de si hay recursos institucionales o la celeridad del juzgado que lo tramite.

¿DUDAS? ¡CONTACTA! sindicatodeinquilinasgc@protonmail.com 642 767 901



HUELGA DE ALQUILERES

DUDAS FRECUENTES

PROCEDIMIENTO HABITUAL DE DESAHUCIO

¿Qué requisitos debo cumplir para solicitar la justicia gratuita? 1

Según el artículo 3 de la Ley de Justicia Gratuita, se reconocerá el derecho de asistencia jurídica gratuita a aquellas personas físicas que careciendo de patrimonio suficiente cuenten con unos recursos e ingresos económicos brutos, computados anualmente por todos los conceptos y por unidad familiar, que no superen los siguientes umbrales:

a) Dos veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples vigente (IPREM) en el momento de efectuar la solicitud cuando se trate de una persona.

b) Dos veces y media el IPREM vigente en el momento de efectuar la solicitud cuando se trate de una unidad familiar con menos de cuatro miembros.

c) El triple de dicho indicador cuando se trate de unidades familiares integradas por cuatro miembros o más o que tengan reconocida su condición de familia numerosa.

(Más información sobre el IPREM al final de la página 233 del siguiente BOE: https://www.boe.es/boe/dias/2018/07/04/pdfs/BOE-A-2018-9268.pdf)

Para valorar la existencia de patrimonio suficiente se tendrá en cuenta la titularidad de bienes inmuebles siempre que no constituyan la vivienda habitual del solicitante, así como los rendimientos del capital mobiliario. Por otro lado, según el artículo 4 de la misma Ley, se excluirá del derecho a la justicia gratuita si comprobado otros signos externos que manifiesten su real capacidad económica, desmintiendo la declaración del solicitante, revelan con evidencia que este dispone de medios económicos que superan el límite fijado por la ley.

Para determinar quienes componen la unidad familiar se atenderá a lo establecido en la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, equiparándose a los cónyuges

¿DUDAS? ¡CONTACTA! sindicatodeinquilinasgc@protonmail.com 642 767 901



PROCEDIMIENTO HABITUAL DE DESAHUCIO

¿Qué requisitos debo cumplir para solicitar la justicia gratuita? 2

no separados legalmente las parejas de hecho constituidas de conformidad con los requisitos que les fueran exigibles.

Los medios económicos serán valorados individualmente cuando el solicitante acredite la existencia de intereses familiares contrapuestos en el litigio para el que se solicita la asistencia.

El derecho a la asistencia jurídica gratuita sólo podrá reconocerse a quienes litiguen en defensa de derechos o intereses propios, o ajenos cuando tengan fundamento en una representación legal. En este último caso, los requisitos para la obtención del beneficio vendrán referidos al representado.

¿DUDAS? ¡CONTACTA! sindicatodeinquilinasgc@protonmail.com 642 767 901

HUELGA DE ALQUILERES

DUDAS FRECUENTES

PROCEDIMIENTO HABITUAL DE DESAHUCIO

¿Qué ocurre con la deuda que irá creciendo durante los meses que no pueda pagar el alquiler?

La deuda que vayamos acumulando por impago no desaparece y puede ser reclamada por la persona arrendadora si decidiera iniciar acciones judiciales. En caso de que la arrendataria sea insolvente, no podrá realizar el pago de esta deuda (ver "La Insolvencia de la Arrendataria").

¿DUDAS? ¡CONTACTA! sindicatodeinquilinasgc@protonmail.com
642 767 901



HUELGA DE ALQUILERES

DUDAS FRECUENTES

PROCEDIMIENTO HABITUAL DE DESAHUCIO

¿Un desahucio deja antecedentes penales?

Un desahucio no deja antecedentes penales. Es un proceso civil, no penal, que busca recuperar un bien o resarcir un derecho. No obstante, en un contrato de arrendamiento puede haber repercusión penal, por ejemplo, si para proceder a la firma, el arrendatario se ha valido de la entrega de documentación falsa sobre su solvencia, lo que puede suponer un delito estafa.

¿DUDAS? sindicatodeinquilinasgc@protonmail.com
¡CONTACTA! 642 767 901

HUELGA DE ALQUILERES

DUDAS FRECUENTES

PROCEDIMIENTO HABITUAL DE DESAHUCIO

¿Me incluirían en listas de morosos si me desahucian? 1

Con la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos se intentó aprobar un registro de arrendatarios morosos, pero no llegó a desarrollarse. No obstante, existen diferentes registros de morosos, los principales ASNEF, CIRBE y RAI.

Una deuda dineraria puede dar lugar a la inclusión en un fichero de morosos, pero debe cumplir una serie de requisitos.

Las deudas deben ser ciertas, vencidas y exigibles, y que no hubieran sido reclamadas por el deudor. Es decir: que esté conforme y no la haya reclamado formalmente por cauce judicial, en este caso.

Se nos deberá notificar en el plazo de treinta días desde que se haya decidido incluirnos en dicho registro. De no ser así, podremos reclamar nuestra salida inmediata. Durante este mes tenemos derecho a corregir, oponer y reclamar sobre los datos incluidos en la lista.

No podemos permanecer en la lista de morosos más de cinco años, desde la fecha de vencimiento de la obligación dineraria, en este caso desde la sentencia. Ya que este es el plazo máximo dictado por la Ley de Protección de Datos, por lo que, una vez transcurrido el plazo, deberemos ser eliminados de la lista.

Los datos referidos a un deudor determinado solamente pueden ser consultados por quien mantuviese una relación contractual para el abono de cuantía pecuniaria, financiación, pago aplazado o facturación periódica, entre otros supuestos.

La inclusión en un registro de morosos, erróneamente, sin que concurra veracidad, es una intromisión ilegítima en el derecho al honor, por cuanto es una imputación (la de ser moroso) que lesiona la dignidad de la persona y menoscaba su fama y atenta a su

¿DUDAS? ¡CONTACTA! sindicatodeinquilinasgc@protonmail.com
642 767 901



PROCEDIMIENTO HABITUAL DE DESAHUCIO

¿Me incluirían en listas de morosos si me desahucian? 2

propia estimación. Ésta reviste especial protección con la actual Ley de Protección de Datos, por lo que en caso de inclusión errónea, se puede reclamar una indemnización por daños y perjuicios.

La normativa que regula cómo deben tratarse los datos personales de los deudores en los ficheros de morosidad es:

Artículo 20 de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales

Artículos 38 y siguientes del Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal.

¿DUDAS? ¡CONTACTA! sindicatodeinquilinasgc@protonmail.com 642 767 901

HUELGA DE ALQUILERES

DUDAS FRECUENTES

PROCEDIMIENTO DE DESAHUCIO DURANTE EL ESTADO DE ALARMA

Durante el estado de alarma, los plazos procesales y administrativos están suspendidos. NO HAY DESAHUCIOS pero se reactiva cualquier proceso en marcha tras la finalización del estado de alarma, por eso es importante conocer las opciones que tenemos, tanto para la suspensión del desahucio de manera temporal.

¿DUDAS? ¡CONTACTA! sindicatodeinquilinasgc@protonmail.com
642 767 901



HUELGA DE ALQUILERES

DUDAS FRECUENTES

PROCEDIMIENTO DE DESAHUCIO DURANTE EL ESTADO DE ALARMA

Suspensión del procedimiento del desahucio durante la crisis del COVID-19

La arrendataria podrá solicitar la suspensión del procedimiento de desahucio y lanzamiento, según el Real Decreto-ley, cuando se encuentre en situación de vulnerabilidad económica y social, por un máximo de 6 meses, desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley (1 de abril de 2020), declarándose la suspensión con carácter retroactivo a la fecha en que se produjo la situación de vulnerabilidad (es decir, desde que se dio la situación de vulnerabilidad, no desde que se solicitó al juzgado, una vez levantado el estado de alarma) por el tiempo estrictamente necesario, de acuerdo con el informe de los servicios sociales.

Por lo tanto, para solicitar la suspensión del procedimiento de desahucio y del lanzamiento, cuando finalice el estado de alarma, las inquilinas deberán acreditar ante el Juzgado y los servicios sociales competentes, encontrarse en una situación de vulnerabilidad aportando los documentos justificativos conforme a los artículos 5 y 6 del Real Decreto-Ley, indicados, ver: ¿Qué se entiende por vulnerabilidad y cómo se acredita?.

Si la suspensión extraordinaria afecta al arrendador, éste también podrá acreditar ante el Juzgado encontrarse igualmente en situación de vulnerabilidad social o económica sobrevenida como consecuencia de los efectos de la expansión del COVID-19, presentando el escrito y los documentos al juzgado y los servicios sociales competentes para que valoren si varían el plazo de suspensión del procedimiento.

¿DUDAS? ¡CONTACTA! sindicatodeinquilinasgc@protonmail.com
642 767 901

HUELGA DE ALQUILERES

DUDAS FRECUENTES

LA INSOLVENCIA DE LA ARRENDATARIA

¿Cuándo soy considerada insolvente?

Cuando no puedes pagar las deudas contraídas, porque no dispones de bienes o derechos embargables, los cuales se especifican más adelante.

¿DUDAS? sindicatodeinquilinasgc@protonmail.com
¡CONTACTA! 642 767 901

HUELGA DE ALQUILERES

DUDAS FRECUENTES

LA INSOLVENCIA DE LA ARRENDATARIA

¿Cuál es el procedimiento de embargo?

Si la sentencia es firme (no cabe recurso o han pasado los 20 días hábiles para interponer recurso), hay un período de cumplimiento voluntario de 20 días, para que quien ha sido condenado al pago de una deuda ingrese el importe en la cuenta bancaria del juzgado que ha resuelto para ponerlo a disposición del que reclama la deuda.

En caso de que el condenado no pague, si el que reclama la deuda quiere verla abonada, tendrá que pedir la ejecución de la sentencia al juzgado (presentar demanda ejecutiva a la que se sumarán los intereses). El juzgado solicitará al deudor que indique bienes que tenga para cubrir la cuantía de la deuda. Si no declara bienes suficientes, el juzgado procederá a investigar los bienes e ingresos de los que dispone el deudor, dirigiéndose a las entidades financieras, organismos y registros públicos y personas físicas y jurídicas que indique quien reclama la deuda (a través del punto neutro judicial). Por lo general el embargo se realizará a través de la cuenta corriente del deudor o con requerimiento directo de la empresa donde trabaje.

¿DUDAS? ¡CONTACTA! sindicatodeinquilinasgc@protonmail.com
642 767 901

HUELGA DE ALQUILERES

DUDAS FRECUENTES

LA INSOLVENCIA DE LA ARRENDATARIA

¿Qué me pueden embargar? 1

Dinero o cuentas corrientes de cualquier clase.

Créditos, derechos, títulos, valores u otros instrumentos financieros admitidos a negociación en un mercado secundario oficial de valores.

Joyas y objetos de arte.

Rentas en dinero, cualquiera que sea su origen y la razón de su devengo. Intereses.

Bienes muebles o semovientes.

Bienes inmuebles.

Sueldos, salarios, pensiones e ingresos procedentes de actividades profesionales y mercantiles autónomas.

El embargo de los saldos favorables en cuentas de cualquier tipo abiertas en entidades de crédito, ahorro o financiación, se hará mediante orden de retención por el juzgado que se encarga de la ejecución, de las concretas cantidades que deban ser embargadas o una cantidad como límite máximo. Cuando los fondos se encuentren depositados en cuentas a nombre de varios titulares sólo se embargará el saldo correspondiente al deudor, entendiéndose que corresponde a partes iguales a los titulares de la cuenta, salvo que conste una titularidad de los fondos diferente.

Si se tratase del embargo de sueldos, pensiones u otras prestaciones periódicas en la cuenta de ahorro, se respetará el importe inembargable que se indica más adelante.

¿DUDAS? ¡CONTACTA! sindicatodeinquilinasgc@protonmail.com
642 767 901



HUELGA DE ALQUILERES

DUDAS FRECUENTES

LA INSOLVENCIA DE LA ARRENDATARIA
¿Qué me pueden embargar? 2

También se puede requerir el embargo a la persona o empresa pagadora que retenga la cantidad embargable y los transfiera a la Cuenta del juzgado.

De acuerdo con el artículo 607 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, no se pueden embargar el salario, sueldo, pensión, retribución o su equivalente (tanto cuenta ajena como autónomos) que no exceda de la cuantía señalada para el Salario Mínimo Interprofesional (950 euros actualmente). En caso de que los ingresos sean superiores al SMI sí se embargarán conforme a la siguiente escala:

1.º Para la primera cuantía adicional hasta la que suponga el importe del doble del salario mínimo interprofesional, el 30 por 100.

2.º Para la cuantía adicional hasta el importe equivalente a un tercer salario mínimo interprofesional, el 50 por 100.

3.º Para la cuantía adicional hasta el importe equivalente a un cuarto salario mínimo interprofesional, el 60 por 100.

4.º Para la cuantía adicional hasta el importe equivalente a un quinto salario mínimo interprofesional, el 75 por 100.

5.º Para cualquier cantidad que exceda de la anterior cuantía, el 90 por 100.

¿DUDAS? ¡CONTACTA! sindicatodeinquilinasgc@protonmail.com
642 767 901

HUELGA DE ALQUILERES

DUDAS FRECUENTES

LA INSOLVENCIA DE LA ARRENDATARIA

Ejemplos prácticos del cálculo del embargo

1

Ejemplo 1: Con ingresos de 1.100 euros mensuales, luego está percibiendo un salario mínimo interprofesional (950 euros para 2020) más 150 euros pertenecientes a un segundo SMI.

El primer SMI es inembargable, luego solo se podrá embargar de la cantidad restante de 150 euros, que no supera un segundo SMI.

Con arreglo a la escala del art. 607 LEC, que establece un 30% del segundo SMI, se podrá embargar un 30% de 200 euros, lo que hace un TOTAL de 60 euros.

Por tanto la cantidad máxima a embargar por una persona que cobre 1.100 euros al mes será de 60 euros mensuales.

Ejemplo 2: Con un salario de 2.000 euros mensuales. Es decir que gana dos veces íntegras el salario mínimo interprofesional y parte de un tercero (950 + 950 + 100).

El primer SMI es inembargable (los primeros 950 euros son inembargables).

Del segundo SMI (otros 950 euros) se podrá embargar el 30%, es decir 285 euros.

Del tercer SMI, del que sólo percibe 100 euros se podrá embargar el 50%, es decir 50 euros.

Por tanto la cantidad máxima a embargar será de 285 + 50 = 335 euros

Para el cálculo de lo anterior, se tendrá en cuenta el conjunto de los ingresos que tenga el deudor sin importar que sea por diferentes causas, pensión, salario, etc. Es decir, se acumularán todos los ingresos para calcular la parte inembargable. Igualmente serán

¿DUDAS? ¡CONTACTA! sindicatodeinquilinasgc@protonmail.com
642 767 901



LA INSOLVENCIA DE LA ARRENDATARIA

Ejemplos prácticos del cálculo del embargo

2

acumulables los salarios, sueldos y pensiones, retribuciones o equivalentes de los cónyuges cuando el régimen económico que les rija no sea el de separación de bienes, circunstancia que se tendrá que acreditar al juzgado. Si dichos ingresos tuvieran ya aplicados descuentos permanentes o transitorios de carácter público, en razón de la legislación fiscal, tributaria o de Seguridad Social, se aplicará sobre esa cantidad resultante, (realizados los descuentos), el baremo para establecer si se supera el salario mínimo interprofesional para embargar.

En cuanto a la parte embargable del salario, sueldo, pensión, retribución o su equivalente, el Letrado de la Administración de Justicia podrá aplicar una rebaja de entre un 10 a un 15 por cargas familiares del deudor, se recomienda su solicitud ante el juzgado.

¿DUDAS? ¡CONTACTA! sindicatodeinquilinasgc@protonmail.com
642 767 901

HUELGA DE ALQUILERES

DUDAS FRECUENTES

LA INSOLVENCIA DE LA ARRENDATARIA
¿Qué no me pueden embargar?

De acuerdo con el artículo 607 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, no se pueden embargar sueldos, salarios, pensiones e ingresos procedentes de actividades profesionales y mercantiles autónomas que no excedan de la cuantía señalada para el Salario Mínimo Interprofesional (950 euros actualmente).

Además, según establece los artículos 605 y 606 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, no se pueden embargar los siguientes bienes:

Los bienes que hayan sido declarados inalienables.

Los derechos accesorios, que no sean alienables con independencia del principal.

Los bienes que carezcan, por sí solos, de contenido patrimonial.

Los bienes y cantidades expresamente declarados inembargables por alguna disposición legal.

El mobiliario y el menaje de la casa, ropas del deudor y de su familia, alimentos, combustible y otros que, resulten imprescindibles para atender con razonable dignidad a su subsistencia.

Los libros e instrumentos necesarios para el ejercicio de la profesión, arte u oficio a que se dedique el deudor, cuando su valor no guarde proporción con la cuantía de la deuda reclamada.

Los bienes sacros y los dedicados al culto de las religiones legalmente registradas.

¿DUDAS? ¡CONTACTA! sindicatodeinquilinasgc@protonmail.com
642 767 901

SINDICATO DE INQUILIN@S de GRAN CANARIA 2017

FAGC

HUELGA DE ALQUILERES

DUDAS FRECUENTES

LA INSOLVENCIA DE LA ARRENDATARIA

¿Cómo puedo evitar el embargo de mis ahorros?

Como se ha indicado, los saldos favorables en cuenta podrán ser embargados para satisfacer la deuda. Dicho embargo normalmente se realizará una vez sea firme la sentencia, y se presente la demanda de ejecución. Así, el juzgado podrá dar orden a la entidad bancaria de que embargue dichos ahorros. No obstante se pueden hacer retenciones provisionales en las cuentas antes para evitar la insolvencia.

Sin embargo, si dichos ahorros son fundamentales para la manutención nuestra y de nuestra unidad familiar y no queremos vernos en una situación de vulnerabilidad extrema mientras solicitamos al juzgado que devuelva esos ahorros embargados de forma incorrecta, por ser imprescindibles por no tener otros ingresos futuros, (ya que a veces dicho trámite dura más de lo esperado) podemos retirar aquella cantidad de dinero ahorrado que consideremos necesaria antes del proceso judicial, de que se dicte sentencia o se presente la demanda de ejecución.

¿DUDAS? ¡CONTACTA! sindicatodeinquilinasgc@protonmail.com
642 767 901

HUELGA DE ALQUILERES

DUDAS FRECUENTES

LA INSOLVENCIA DE LA ARRENDATARIA

¿Qué pasa si me embargan un bien que no se puede embargar?

De acuerdo con el artículo 609 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, esos embargos son nulos de pleno derecho. Sin embargo, en caso de que se produjesen, el embargado deberá denunciarlo ante el Juzgado mediante recurso o ante el Letrado de la Administración de Justicia. Será el Juzgado el que resuelva sobre la nulidad denunciada.

¿DUDAS? ¡CONTACTA! sindicatodeinquilinasgc@protonmail.com
642 767 901



HUELGA DE ALQUILERES

DUDAS FRECUENTES

LA INSOLVENCIA DE LA ARRENDATARIA

¿Durante cuánto tiempo me pueden reclamar la deuda? 1

De acuerdo con el artículo 1966 del Código Civil, hay un plazo de prescripción de cinco años para reclamar el precio de los arriendos de fincas urbanas. Dicho plazo de prescripción conforme a lo establecido en el artículo 1973 del Código Civil, se interrumpe de forma automática por su ejercicio ante los Tribunales, por reclamación extrajudicial y por cualquier acto de reconocimiento de la deuda por el deudor, reiniciándose el plazo entero de nuevo. Por lo que, será quien reclame la deuda quien deba tener una posición activa para poder ver satisfecha la deuda, para no dejar pasar el plazo de prescripción. Una vez recaída sentencia, en la que se condene el pago de las rentas y demás gastos, de acuerdo con el artículo 518 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la ejecución de la sentencia caducará si no se interpone la correspondiente demanda de ejecución (como hemos visto, pasados los 20 días de pago voluntario) dentro de los cinco años siguientes a la firmeza de la sentencia (si no se presenta recurso o pasa el plazo de 20 días).

Si se presenta la demanda ejecutiva para el embargo pero no se realiza porque el deudor es insolvente, podrá intentarse el cobro de la deuda desde que existan bienes o ingresos embargables; es decir: el derecho a cobrar la deuda no tiene un plazo de cancelación. No obstante, será quien reclame la deuda el que tenga que tener una posición activa, ante el juzgado, solicitando que vuelva a investigar al deudor, dirigiéndose a las entidades financieras, organismos y registros públicos y personas físicas y jurídicas (nuevamente a través de punto neutro judicial). No obstante, normalmente, una vez remitida orden a la entidad bancaria para que se realice el embargo al inicio de la investigación, el banco retendrá de forma automática cualquier movimiento en cuenta de cantidad que puede ser embargada.

Todo ello conforme a lo establecido en el artículo 1911 del Código Civil "Del cumplimiento de las obligaciones responde el deudor con todos sus bienes, presentes y futuros."

¿DUDAS? ¡CONTACTA! sindicatodeinquilinasgc@protonmail.com
642 767 901



HUELGA DE ALQUILERES

DUDAS FRECUENTES

LA INSOLVENCIA DE LA ARRENDATARIA

¿Durante cuánto tiempo me pueden reclamar la deuda? 2

De acuerdo con el artículo 239 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, sobre la exclusión de la caducidad de la instancia en la ejecución, "Estas actuaciones se podrán proseguir hasta obtener el cumplimiento de lo juzgado, aunque hayan quedado sin curso durante los plazos señalados en este Título.", es decir, no se aplica plazo de caducidad en la reclamación de la deuda, una vez presentada la demanda de ejecución para proceder al embargo.

Por otro lado, hay que tener en cuenta que si no se realiza el pago de la deuda, los intereses anuales correspondientes se acumularán a la deuda.

¿DUDAS? ¡CONTACTA! sindicatodeinquilinasgc@protonmail.com
642 767 901



HUELGA DE ALQUILERES

DUDAS FRECUENTES

LAS COSTAS PROCESALES EN EL ARRENDAMIENTO

¿Qué son las costas procesales? 1

Según el artículo 241 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en un procedimiento judicial, tanto demandante como demandado pueden tener una serie de gastos necesarios para poder ser parte y continuar en el proceso judicial sin ver mermados sus derechos. Cuando una de las partes no puede sufragar estos gastos, puede valerse de la justicia gratuita. No todos los procesos judiciales tienen costas (por ejemplo en el procedimiento laboral no hay) pero en derecho civil, que es la materia que regula los procesos relativos al arrendamiento de vivienda, sí hay costas.

Cuando termina el procedimiento judicial, a la parte que pierde se la condena (además de cumplir con lo solicitado en la demanda/juicio) a pagar las costas procesales. Éstas vienen recogidas de forma expresa en la ley:

1. Honorarios de abogado y procurador, cuando sea obligatoria su intervención (por ejemplo, no es necesaria la intervención de abogado y procurador en los procesos de petición inicial de monitorio y juicio verbal cuando la cuantía que se reclama sea inferior a 2.000 euros).

2. Publicación de anuncios o edictos obligatorios.

3. Depósitos necesarios para la presentación de recursos.

4. Derechos de peritos, notarios, y demás personas que hayan intervenido en el proceso, (normalmente para los desperfectos en la vivienda, el arrendador suele pagar un acta notarial y una valoración de perito porque tiene una fuerza probatoria mayor, para así poder reclamar con más posibilidades los desperfectos que consideren que hay en la vivienda).

5. Copias, certificaciones, notas, testimonios y documentos análogos que hayan de

¿DUDAS? ¡CONTACTA! sindicatodeinquilinasgc@protonmail.com 642 767 901

LAS COSTAS PROCESALES EN EL ARRENDAMIENTO

¿Qué son las costas procesales? 2

solicitarse conforme a la Ley, salvo los que se reclamen por el tribunal a registros y protocolos públicos, que serán gratuitos.

6. Derechos arancelarios.

7. La tasa por el ejercicio de la potestad jurisdiccional, cuando sea preceptiva (aunque el Tribunal Constitucional anuló la exigencia de tasas en multitud de instancias y procesos, algunas siguen vigentes). No se incluirá la tasa de los procesos de ejecución de las hipotecas constituidas para la adquisición de vivienda habitual, ni procesos de ejecución derivados de dichos préstamos o créditos hipotecarios cuando se dirijan contra el propio ejecutado o contra los avalistas.

¿DUDAS? ¡CONTACTA! sindicatodeinquilinasgc@protonmail.com 642 767 901

HUELGA DE ALQUILERES

DUDAS FRECUENTES

LAS COSTAS PROCESALES EN EL ARRENDAMIENTO

¿Tengo que pagar las costas procesales si soy insolvente?

No. Tanto si eres beneficiario de la justicia gratuita, como si durante el procedimiento y posterior sentencia se declara la insolvencia, no obstante, con las siguientes matizaciones en cuanto a plazos y condiciones económicas:

Beneficiario de la justicia gratuita, sólo se tendrá que pagar las costas si, dentro de los tres años siguientes a la terminación del proceso (sentencia firme), mejora la situación económica del deudor, cuando los ingresos brutos superen el doble de dos o tres veces el IPREM. Le corresponderá a la Comisión la declaración de si el beneficiario ha venido a mejor fortuna.

¿DUDAS? sindicatodeinquilinasgc@protonmail.com
¡CONTACTA! 642 767 901

HUELGA DE ALQUILERES

DUDAS FRECUENTES

LAS COSTAS PROCESALES EN EL ARRENDAMIENTO

¿Durante cuanto tiempo me pueden reclamar las costas?

Para la reclamación de las costas procesales, al igual que con la deuda principal, se dispone de un plazo de 5 años de caducidad, conforme al artículo 518 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En el supuesto de beneficiario de la justicia gratuita, sólo si la situación económica mejora, podrán ser reclamadas las costas para el beneficiario de la justicia gratuita durante los 3 años indicados anteriormente.

En caso de persona insolvente no beneficiaria de la justicia gratuita, interpuesta la demanda ejecutiva dentro de los cinco años siguientes a la firmeza de la sentencia o resolución, el deudor responderá de sus bienes futuros si mejora su situación económica. Sin embargo, la persona demandante tendrá que volver a solicitar la investigación de los bienes e ingresos para cobrar la deuda.

¿DUDAS? sindicatodeinquilinasgc@protonmail.com
¡CONTACTA! 642 767 901