



PREGUNTAS Y RESPUESTAS ASESORÍA JURÍDICA SACU

ARRENDAMIENTOS

1. ¿QUÉ ES UN CONTRATO DE TEMPORADA POR TEMPORADA ACADÉMICA?

Es un contrato de arrendamiento para uno o varios estudiantes cuando se formaliza por una temporada de estudios, para un curso académico.

2. ¿CUÁL ES LA DIFERENCIA ENTRE UN CONTRATO DE USO DE VIVIENDA Y USO DISTINTO DE VIVIENDA?

La principal diferencia es que el contrato por uso distinto de vivienda (por temporada académica) se firma por razón de estudios. Por tanto, es distinto a un arrendamiento de vivienda que satisface unas necesidades permanentes de vivienda.

Si quieres saber más de los [arrendamientos de uso distinto a la vivienda](#), pincha en el enlace. Si quieres saber más sobre los [arrendamientos de vivienda](#), pincha en el enlace.

3. ¿QUE IMPORTE DE FIANZA ES EXIGIBLE?

Para el arrendamiento por uso distinto de vivienda (por temporada académica) la fianza legalmente exigible es de **dos mensualidades de renta**. En el arrendamiento de vivienda, **la fianza exigible es un mes**.

4. ¿PUEDO SUBARRENDAR UNA HABITACIÓN?

En el **contrato por temporada académica**, no se establece nada legalmente, por lo que habrá que estar a lo pactado en el contrato, que suele hacer referencia a esta cuestión.

En el **contrato para uso de vivienda** el contrato no se podrá ceder por el arrendatario sin el consentimiento escrito del arrendador.

Esta modalidad es distinta del denominado “contrato por habitaciones”, que no tiene una norma superior que lo respalde.



5. ¿PUEDO IRME ANTES DE QUE FINALICE LA DURACIÓN DEL CONTRATO?

En el caso del arrendamiento para **uso distinto de vivienda** (por temporada académica) no se prevé legalmente la posibilidad de desistir del contrato por la mera voluntad del arrendatario (inquilino). Por tanto, existe la obligación de continuar pagando la renta hasta el fin del contrato, a no ser que se hubiera pactado una cláusula distinta en el contrato.

Si no se establece nada en el contrato, la vía de salida correcta sería un pacto con el casero para resolver de mutuo acuerdo el contrato.

Por eso, es muy recomendable que el contrato tenga una “**cláusula covid**” que especifica las condiciones para bajar la renta o resolver (extinguir) el contrato en caso de un rebrote o de una futura nueva pandemia.

En el caso del **arrendamiento de vivienda**, se posibilita al inquilino a desistir del contrato una vez pasados 6 meses desde el inicio del mismo y comunicándolo 30 días antes. En estos casos se podría establecer una indemnización equivalente a una mensualidad por cada anualidad de contrato que reste por cumplir.

6. ¿QUE MOTIVOS JUSTIFICAN UNA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO?

En el contrato de **arrendamiento para uso distinto de vivienda** no se establecen causas concretas legales que justifiquen una resolución contractual, pero se pueden señalar causas en el contrato (por ejemplo, la cláusula covid). Con carácter general, la persona que hubiese cumplido sus obligaciones permite a la otra a pedir la resolución del contrato.

En el contrato de **arrendamiento de vivienda**, también el incumplimiento por cualquiera de las partes (arrendador o arrendatario) da derecho a la parte que hubiere cumplido las suyas a: exigir el cumplimiento de la obligación; o promover la resolución del contrato.

Sin embargo, la ley de arrendamiento sí establece causas concretas. Las mas comunes son: el impago de la renta por parte del arrendatario, que el arrendatario no realizase las reparaciones que legalmente le son exigibles, o las perturbaciones de hecho o de derecho por parte del arrendador en el uso de la vivienda.

7. ¿QUIÉN DEBE SOPORTAR LOS GASTOS DE LA VIVIENDA?

En el arrendamiento de vivienda, los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble sus servicios, tributos cargas y responsabilidades (comunidad, IBI...etc) serán a cargo del arrendador, aunque podrá pactarse que sean a cargo del arrendatario.

Los gastos de servicio de la vivienda que se individualicen mediante contadores (luz, agua...etc) serán siempre a cargo del arrendatario.



8. ¿QUIÉN DEBE REALIZAR LAS REPARACIONES?

En **ambos tipos de contrato**, las obras de **conservación** de la vivienda corresponden al arrendador, que está obligado a realizar todas las que sean necesarias para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad, sin derecho a elevar la renta por ello. Con la salvedad de que el deterioro sufrido sea imputable al arrendatario, en cuyo caso deberá correr a cargo de este último. Idéntica solución que para el arrendamiento de vivienda. Las **pequeñas reparaciones** corresponden al arrendatario. Las **obras de mejora** de la vivienda deben ser soportada por el arrendatario, si su ejecución no puede razonablemente retrasarse hasta la conclusión del arrendamiento.

Por tanto, es muy recomendable incluir un **inventario** con las condiciones en las que se encuentra la vivienda y el contenido de esta. Si no, se presumirá la entrega en buenas condiciones de habitabilidad lo que tiene mucha incidencia en el asunto de los desperfectos y reparaciones.

9. ¿CUÁNDO Y QUE IMPORTE DEBEN DEVOLVERME DE FIANZA?

La función de la fianza es garantizar todas las obligaciones que el inquilino tiene frente al casero, ya sean las económicas como las relativas a la entrega en buen estado del inmueble y su contenido a la finalización del contrato.

Es por esto por lo que si se cumplen todas las obligaciones por parte del inquilino existe el derecho al reintegro íntegro de la fianza en el plazo de un mes desde la entrega de las llaves. Si no se han cumplido todas las obligaciones, inicialmente, se detrae, total o parcialmente, el importe de la fianza.

El plazo para el reintegro es de 1 mes desde la finalización del contrato. Legalmente, no se debe compensar la renta del último mes con la fianza.

10. ¿EN QUÉ CONSISTE EL PROGRAMA FOMENTO DEL ALQUILER?

Además de la Bolsa de Alojamiento del SACU, desde la asesoría jurídica se gestiona el “Programa de Fomento del Alquiler” para favorecer la firma y el desarrollo posterior de los contratos de arrendamiento, en condiciones equitativas, a los miembros de la comunidad universitaria (PDI-PAS o Estudiantes) que, por razón académica, deban desplazarse a la provincia de Sevilla.

Más información [aquí](#).



Asesoría Jurídica
S.A.C.U.