

Ficha 5.3.1.2. Arrendamientos

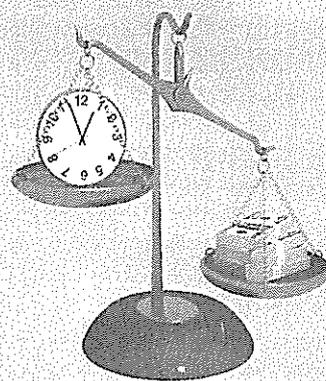
1. Lee la definición del contrato de arrendamiento que tienes a continuación y realiza las actividades posteriores.

El arrendamiento es el contrato en el que una de las partes se obliga a proporcionarle a otra el uso y goce de una cosa, durante cierto tiempo, y esta a pagar, como contraprestación, un precio determinado.

La parte que proporciona el goce o uso se llama arrendador y la parte que da el alquiler o renta arrendatario. También se conoce con el nombre de inquilino cuando se trata de arrendamiento de casas, almacenes u otros edificios.

Es posible arrendar todas las cosas corporales o incorporales, que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellas que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales como los de habitación y uso.

Adaptado de varias fuentes



a) Completa las siguientes frases con las palabras que te damos a continuación.

arrendador • alquilar • inquilino • renta • arrendatario

1. Este verano mi familia y yo vamos a un apartamento en la playa.
2. Mi compró la casa donde vivo hace dos años.
3. La de las casas en España es superior a la media de la Unión Europea.
4. La persona que paga un alquiler a cambio de poder vivir en una vivienda se llama
o

b) Según el texto, ¿qué cosas no se pueden alquilar?

c) ¿Qué ventajas e inconvenientes tiene arrendar una vivienda? ¿Y qué ventajas e inconvenientes tiene el arrendador?

2. Lee el texto que tienes a continuación sobre el mercado de alquiler en España y contesta a las preguntas posteriores.

EL ALQUILER DE VIVIENDAS EN ESPAÑA

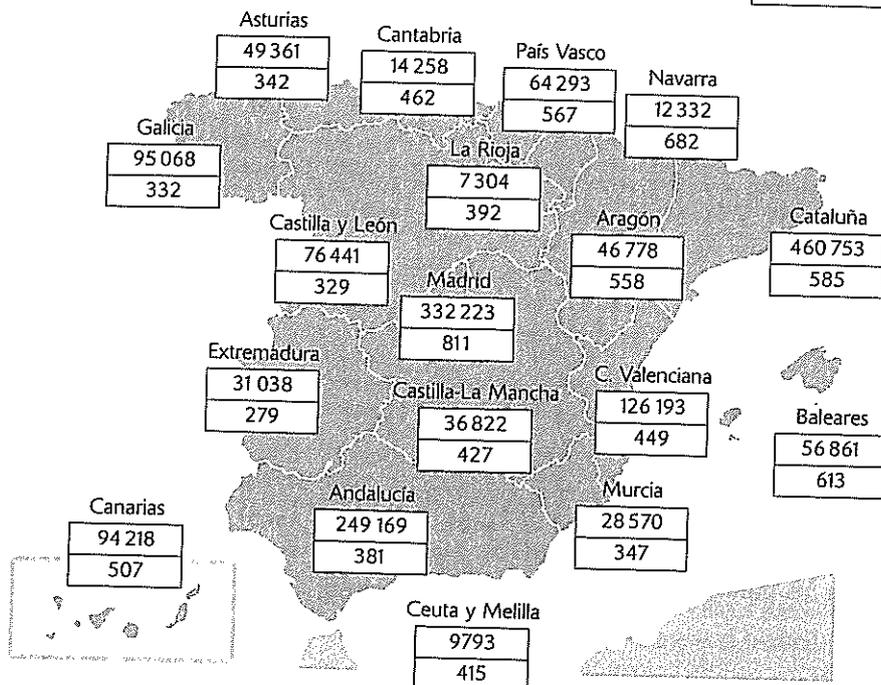
En España, tradicionalmente, las personas prefieren la compraventa de la vivienda antes que el arrendamiento.

A finales de este año el parque de viviendas en España ascendía a 23,9 millones, de las que solo 1,8 millones (7,5%) eran inmuebles arrendados y menos de 240 000 (1%) eran viviendas protegidas en alquiler, según el Ministerio de Vivienda. Estas cifras distan mucho de la media europea, tal como reflejan los datos del Observatorio Europeo de la Vivienda Social.

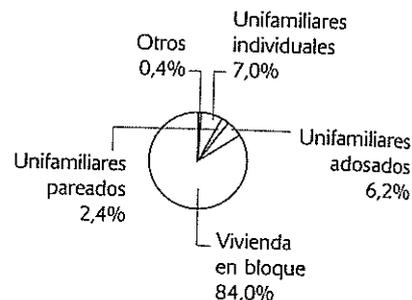
Fuente: elpais.com

La vivienda de alquiler en España

Total España **1 791 475** Número de alquileres
 Importe medio **536 euros** Precio medio de un piso de 100 m²



Por tipo de vivienda



Según su tamaño

Menos de 45 m² → 6,3%
 Entre 45 y 60 m² → 14,8%
 Entre 60 y 90 m² → 49,3%
 Entre 90 y 120 m² → 20,7%
 Más de 120 m² → 8,9%

Según el tamaño del hogar

1 persona → 17,6%
 2 personas → 32,0%
 3 personas → 22,3%
 4 personas → 18,5%
 5 personas → 6,3%
 Más de 5 personas → 3,3%

Formación de la persona principal

Sin estudios → 5,4%
 Est. primarios y secundarios → 26,7%
 Bachillerato elemental → 21,4%
 Bachillerato superior → 18,9%
 Estudios universitarios → 27,7%

Edad de la persona principal

Entre 18 y 25 años → 4,4%
 Entre 26 y 35 años → 19,5%
 Entre 36 y 50 años → 32,3%
 Entre 51 y 65 años → 22,9%
 Más de 65 años → 19,9%

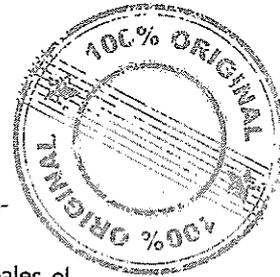
Fuente: Ministerio de la Vivienda.

- a) Con los datos que te damos en el gráfico trata de escribir el perfil del arrendatario medio en España. ¿Qué datos te han parecido más interesantes o sorprendentes? ¿Crees que se corresponde con el perfil del arrendatario medio en tu país?
- b) Y tú, ¿qué prefieres?: ¿alquilar o comprar una vivienda? ¿Por qué?

FICHA 5.4. Los Derechos reales

El Derecho real es un poder directo e inmediato dado que da el ordenamiento jurídico a una persona sobre un bien o cosa del mundo exterior y que los demás tienen la obligación de respetar. El objeto del derecho real es la cosa sobre la que recae, que podrá ser material o inmaterial (como en el caso de la propiedad intelectual e industrial).

Con la expresión «cosas del mundo exterior», se excluye del objeto de los derechos reales el propio cuerpo humano, sus fuerzas y energías. El contenido es el poder que el derecho real atribuye a su titular. Este puede ser total o solo parcial si se encuentra limitado en su uso.



Adaptado de varias fuentes

FICHA 5.4.1. TIPOS DE BIENES

1. Como sabemos, los derechos reales son aquellos que tienen por objeto un bien o cosa del mundo exterior. Veamos en primer lugar qué tipos de bienes recoge el ordenamiento jurídico y sus posibles clasificaciones, pero, ¡atención!, hay tres errores, detéctalos.

1. Muebles Las cosas que pueden transportarse sin estropearse.	1. Inmuebles Están fijos y no se pueden separar del suelo.
2. Materiales Tienen relación con las ideas y con el intelecto.	2. Inmateriales Se pueden percibir por los sentidos.
3. Consumibles Solo pueden usarse una vez.	3. No consumibles Se pueden usar repetidamente sin desaparecer.
4. Divisibles Son las cosas que pueden dividirse en partes.	4. Indivisibles Aquellas que no pueden dividirse.
5. Fungibles Son específicos, concretos y no los podemos sustituir.	5. No fungibles Tienen carácter genérico y pueden sustituirse (como por ejemplo el dinero).
6. Simples Forman una individualidad, aunque tengan varios elementos.	6. Compuestas Son la unión de una serie de cosas simples (por ejemplo una motocicleta).
7. De dominio público Pertencen a un particular o a la Administración sin ser de uso público.	7. De propiedad privada Son las cosas que pertenecen a la Administración.

2. Indica dos características que definan a cada uno de los siguientes bienes o cosas que te presentamos a continuación según la información anterior. Ten en cuenta que a veces hay más de una respuesta posible.

Ejemplos	Características
• Un coche.	•
• La electricidad.	•
• Un billete de 100 euros.	•
• Una canción.	•
• Una parcela de terreno.	•
• Un aeropuerto militar.	•
• Una barra de pan.	•
• Un lingote de oro.	•
•	•
•	•

3. Piensa en dos objetos más y pide a tu compañero que te diga de qué tipo de bien se trata. El hará lo mismo contigo. Completa el cuadro anterior.

FICHA 5.4.2. LA PROPIEDAD

1. Lee la siguiente noticia aparecida en diferentes medios de comunicación para después realizar la siguiente actividad.



Un hombre colocó vallas en un tramo de la avenida de la Constitución y puso carteles de venta y propiedad privada, interrumpiendo la circulación de vehículos a la altura del número 88.

El responsable ha sido detenido por la policía. Es uno de los herederos de una finca ubicada en el centro de Gijón cuya propiedad les ha sido reconocida por sentencia judicial firme en un litigio iniciado hace medio siglo.

El terreno (que ocupa dos carriles, acera y zona ajardinada) había sido cedido al Ayuntamiento hace años por su propietaria, Josefa Díaz Quirós, para la habilitación de un fielato en una condición que no se ha cumplido, por lo que la justicia ordenó la restitución de la cesión hace ya muchos años.

2. Juego de roles.

- En grupos de tres, preparad una defensa razonada del hombre que intentó vender un trozo de terreno público.
- Poned en común vuestras estrategias.
- Finalmente, votad para elegir cuál es la mejor de todas ellas.

ACTIVIDADES RECOPIULATORIAS

Te presentamos un modelo estándar de contrato de arrendamiento de vivienda. Léelo con atención y completa los espacios numerados con los títulos que te damos. Después, contesta a las preguntas posteriores.

CLÁUSULAS • INTERVIENEN • REUNIDOS • EXPONEN

Contrato de Arrendamiento



(1)

De una parte,

Y de la otra,

(2)

Cada uno en su propio nombre y derecho, y se reconocen mutuamente capacidad legal suficiente para el otorgamiento del presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO y,

(3)

I.- Don, denominado en lo sucesivo y a efectos del presente contrato de arrendamiento ARRENDADOR, que es propietario de la vivienda sita en

II.- Doña, denominada en lo sucesivo y a los efectos del presente contrato ARRENDATARIA, que está interesada en alquilar la mencionada vivienda, para lo cual, ambos acuerdan formalizar el contrato con las siguientes,

(4)

PRIMERA.- El presente contrato se otorga conforme a lo establecido en la Ley 29/1994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos y se regirá por lo dispuesto en la misma, y por lo pactado en este documento.

SEGUNDA.- El piso arrendado es la vivienda situada en, y que se destinará para uso exclusivo de vivienda de la arrendataria y de su familia, con exclusión de todo otro uso, y no podrá por consiguiente, cederlo, realquilarlo sin permiso escrito del propietario.

TERCERA.- El contrato comenzará a tener efecto a partir del día, pactándose el arrendamiento por el plazo de UN AÑO.

Concluido el periodo contractual pactado, el contrato se prorrogará tácitamente, por periodos de un año, mientras una de las partes no notifique a la otra, en el plazo de 15 días antes de la fecha de vencimiento del contrato o de alguna de sus prórrogas, su deseo de darlo por terminado.

En cualquier caso, si la arrendataria quiere desistir del cumplimiento total del contrato, deberá indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta.

CUARTA.- La renta inicial se establece en la cantidad de mensuales, debiendo pagarse por la arrendataria dentro de los cinco primeros días de cada mes. Deberá pagarse en el domicilio del arrendador o en la cuenta corriente núm.

QUINTA.- La arrendataria, quien previamente ha procedido al examen exhaustivo y pormenorizado del piso y sus accesos, declara recibir todo lo que es objeto del arrendamiento en perfecto estado para el uso a que se destina y listo para ser ocupado y utilizado y en igual estado ha de devolverlo una vez finalizado el contrato, siendo de cuenta de la arrendataria todas las reparaciones que hayan de realizarse por daños causados por ella, o personas que de la misma dependan, en el edificio o vivienda por el mal uso, omisión o negligencia, siendo así mismo a cuenta de la arrendataria las reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda.

Los servicios de gas, electricidad, teléfono y cualesquiera otros que pudieran ser susceptibles de individualización mediante aparatos contadores serán de cuenta de la arrendataria.

SEXTA.- Los gastos de comunidad, y los que graviten sobre la propiedad de la finca, serán de cuenta del arrendador.

La arrendataria se obliga a permitir el acceso al piso, al propietario y a las personas y/o profesionales designados por el mismo para la inspección y comprobación del estado de la vivienda y sus elementos así como en su caso para la realización de cualquier tipo de obra o reparación que pudiera ser necesaria.

SÉPTIMA.- Excepto autorización previa y por escrito del arrendador queda prohibida la realización de obras y la modificación de las instalaciones o tener en el piso materiales peligrosos y/o antihigiénicos o que puedan perturbar la normal convivencia entre los vecinos; subarriendo o cesión de la vivienda; colocación de cualesquiera elementos que modifiquen la uniformidad o estética del edificio, o de las diversas partes que lo componen; y el de dar a la vivienda cualquier otro uso que no sea el de satisfacer la necesidad permanente de vivienda de la arrendataria.

La arrendataria será la única responsable de cuantos daños, tanto físicos como materiales, puedan ocasionarse a terceros, eximiendo de toda responsabilidad al propietario.

OCTAVA.- Por la arrendataria se constituye en este acto fianza por importe de que equivale a una mensualidad de renta, que responderá del pago del alquiler, de los perjuicios por incumplimiento de las obligaciones contractuales y de los daños originados en el inmueble.

- ¿Qué usos para la vivienda quedan excluidos del contrato?
- ¿Cuál es la duración pactada por el contrato? ¿Qué quiere decir que el contrato "se prorrogará tácitamente"? ¿Con qué condiciones?
- Haz una lista de tres derechos y tres obligaciones previstos en el contrato para la parte arrendadora y la arrendataria.

	ARRENDADOR	ARRENDATARIO
D E R E C H O S	1.	1.
	2.	2.
	3.	3.
O B L I G A C I O N E S	1.	1.
	2.	2.
	3.	3.

- En grupos de tres comparad los derechos y obligaciones que habéis escrito y ordenadlos según su importancia. ¿Es un contrato equitativo o crees que beneficia a una de las partes?
- ¿Qué otras cláusulas añadirías? ¿Hay alguna cláusula que te haya parecido llamativa o diferente a lo acostumbrado en tu país?