

[Guía
práctica]

Subsistiendo en habitaciones

Cuestiones legales en el
subarriendo de habitaciones
por personas en situación de
vulnerabilidad

Elaborada por:

En colaboración con:



Esta guía ha sido elaborada por abogados de Gómez-Acebo & Pombo en el marco de los proyectos COVID-19 de la Fundación Fernando Pombo, en colaboración con los servicios jurídicos de Caritas Madrid, y Asociación TRABE. Su contenido es divulgativo y en ningún caso constituye asesoramiento jurídico, pues cada caso debería analizarse individualmente.

24 de julio de 2020

Para más información: www.fundacionpombo.org

ÍNDICE

I. PERSONAS QUE SE PUEDEN BENEFICIAR DE ESTA GUÍA	2
II. VADEMÉCUM.....	3
III. LISTADO DE PREGUNTAS Y RESPUESTAS.....	4
1.- ¿Cuál es régimen que regula el contrato de arrendamiento/subarrendamiento de una habitación? ¿Ley de Arrendamientos Urbanos, Código Civil, otros?	4
2.- ¿Qué debe regular el contrato de arrendamiento/subarrendamiento?	4
3.- ¿Puede exigir el arrendatario/subarrendatario firmar un contrato de arrendamiento/subarrendamiento por escrito aunque no tenga papeles?	5
4.- ¿Es válido un contrato de arrendamiento/subarrendamiento verbal?	6
5.- ¿Cómo puede demostrar el arrendatario/subarrendatario que tiene alquilada la habitación si no existe contrato escrito?	6
6.- ¿Puede el arrendatario/subarrendatario empadronarse en la casa en la que vive alquilando una habitación?	7
7.- ¿Qué papeles necesita para empadronarse?	7
8.- Vivo en una habitación subarrendada:.....	8
9.- He alquilado a un tercero una de las habitaciones de la casa en la que vivo:	13
10.- Vivo en una habitación que alquilé por un mes pero ese plazo se ha ido prorrogando. Mi casero me quiere echar de mi habitación, ¿puede hacerlo?	15
11.- He alquilado una de las habitaciones de la casa en la que vivo por un plazo de un mes que se ha ido prorrogando: ¿Qué puedo hacer si el inquilino no me paga la renta?	15

I. PERSONAS QUE SE PUEDEN BENEFICIAR DE ESTA GUÍA



Mi nombre es Julia y tengo 50 años. Llegué a España hace varios meses y estoy sin papeles. Trabajo entre semana como interna cuidando a una persona mayor y tengo subarrendada una habitación en otro lugar para pasar el fin de semana. La persona a la que cuido ha muerto de coronavirus, no tengo ingresos y no puedo seguir pagando mi habitación. Me he buscado una nueva habitación, pero sin trabajo no puedo afrontar el pago y me están presionando de muchas maneras para que me vaya: me han prohibido usar la cocina y el salón, me sacan cosas al pasillo cuando no estoy...no sé qué hacer.



Somos dos hermanos venezolanos, solicitantes de asilo. Hemos conseguido llegar a España y lo primero que hemos hecho es alquilar una habitación, pero el subarrendador del piso deja la vivienda porque se ha quedado sin trabajo y no puede hacer frente al pago de la renta. El propietario no sabía que estaba subarrendado. Estamos muertos de miedo y no queremos salir de la habitación...



Soy Ana, víctima de violencia de género y estoy embarazada. Hasta hace unos meses vivía en Toledo con mis dos hijas pero los Servicio Sociales me han dicho que se tienen que hacer cargo de ellas porque no tenemos vivienda. Estaba tan asustada que no sabía qué hacer y me vine a Madrid, donde una amiga me acogió en su casa. He intentado solicitar alguna ayuda pero como no estoy empadronada en ningún sitio, todo es mucho más difícil.

II. VADEMÉCUM

A los efectos de facilitar la comprensión de esta guía, se explicarán a continuación los conceptos fundamentales de la misma:

- **Arrendamiento:** es lo que llamamos *contrato de alquiler*.
- **Arrendador:** es el dueño de una casa que la alquila a otra persona, llamada arrendatario, para que la use como su vivienda. Coloquialmente nos referimos a él como *el casero*.
- **Arrendatario:** es la persona que usa como su vivienda una casa que es propiedad del arrendador, mediante un contrato de arrendamiento. Coloquialmente nos referimos a él como *el inquilino*.
- **Condonar:** supone que la persona a la que se le debe una determinada cantidad de dinero perdona al deudor el pago de esa cantidad (o de parte de ella) que ya no tendrá que ser pagada por el deudor.
- **Costas procesales:** son los gastos imprescindibles que se deben pagar durante un proceso judicial, como por ejemplo, los honorarios del abogado/a, derechos del procurados, notificaciones o documentos, entre otros.
- **Desahucio:** es el procedimiento judicial por el que se solicita al Juzgado que declare resuelto (terminado) un contrato de arrendamiento y se ordene el desalojo de la vivienda o habitación (en el mismo procedimiento se podrán reclamar las rentas pendientes de pago).
- **Enervación del desahucio:** es el pago que puede hacer el arrendatario o subarrendatario demandado que hace que termine el desahucio sin desalojo de la vivienda o habitación. Puede realizarse sólo una vez.
- **Lanzamiento:** es el momento en que el personal del Juzgado, acompañado de la comisión judicial -con auxilio de la Policía si fuera necesario- y un cerrajero acuden a la vivienda/habitación para desalojarla y echar al inquilino.
- **Subarrendamiento:** es un contrato de alquiler en el que el arrendador (llamado *subarrendador*) no es el dueño de la vivienda, si no que la usa mediante un contrato de arrendamiento y a su vez este alquila o cede el uso de una parte de dicha vivienda a otra tercera persona, llamada subarrendatario.
- **Subarrendador:** es el arrendatario que a su vez alquila una habitación o una parte de la vivienda de la que hace uso mediante un contrato de arrendamiento a una tercera persona, llamado el subarrendatario. El subarrendador no es el dueño de la vivienda, sino que hace uso de la misma mediante un contrato de arrendamiento.

→ **Subarrendatario:** es la persona que hace uso de una habitación o una parte de una vivienda que está alquilada en su totalidad por otra persona, llamado subarrendador. El subarrendador no es el dueño de la vivienda, sino que hace uso de la misma mediante un contrato de arrendamiento.

III. LISTADO DE PREGUNTAS Y RESPUESTAS

1.- ¿Cuál es régimen que regula el contrato de arrendamiento/subarrendamiento de una habitación? ¿Ley de Arrendamientos Urbanos, Código Civil, otros?

El contrato de arrendamiento de vivienda se regula por la Ley de Arrendamientos Urbanos ("LAU"). La LAU prevé un sistema de prórrogas obligatorias para el arrendador, durante las cuales no podrá desalojar al arrendatario de la vivienda.

Sin embargo, el **arrendamiento o subarrendamiento de una habitación** con uso compartido de cocina y baño se regirá por el **Código Civil**, que no prevé el mismo sistema de prórrogas obligatorias para el arrendador y es menos proteccionista con el arrendatario que la LAU. Por otra parte, a este tipo de subarrendamientos no les aplican las prórrogas previstas por el Gobierno como consecuencia de la crisis del COVID-19 ni tampoco podrán beneficiarse los subarrendatarios en situación de vulnerabilidad en este tipo de contratos de las ayudas económicas igualmente aprobadas por el Gobierno como consecuencia de la crisis del COVID-19.

2.- ¿Qué debe regular el contrato de arrendamiento/subarrendamiento?

El contrato deberá regular los siguientes aspectos.

- (i) Objeto: qué es lo que se alquila, ya sea una casa o una habitación.
- (ii) Uso: destino como vivienda del arrendatario o subarrendatario.
- (iii) Fecha en la que se ocupa la vivienda y duración del contrato.
- (iv) Posibilidad de terminar el contrato, sin indemnización.
- (v) El importe de la renta y la forma de pago de la misma (en qué día se debe pagar, cómo pagarla, ya sea por transferencia o en metálico).
- (vi) Fianza: en los contratos de arrendamiento de una vivienda es obligatorio que el inquilino entregue una fianza al casero. El arrendador deberá depositar el importe de la fianza en el organismo autonómico correspondiente (la AVS -antiguo IVIMA- en el caso de la Comunidad de

Madrid). El arrendador deberá **devolver la fianza en el plazo de un mes** desde que termine el contrato de arrendamiento y el inquilino haya desalojado la vivienda/habitación. De lo contrario, se devengarán intereses a favor del arrendatario. En los **arrendamientos o subarrendamientos de una habitación** con derecho a uso de cocina y baños compartidos, la **entrega de una fianza no es obligatoria**, aunque se puede acordar así por el casero y el inquilino.

- (vii) Gastos: ¿quién paga los suministros? ¿Quién paga los gastos de IBI y de la Comunidad de Propietarios? Lo habitual es que estos sean gastos los pague **el dueño de la vivienda**. Si se pacta que los pague el inquilino, el **pacto** deberá constar por **escrito** y se deberá fijar el importe anual de dichos gastos a la fecha del contrato. Si una parte de dichos gastos se repercutiera en el subarrendatario deberá conocer el importe exacto para poder hacer el cálculo proporcional.
- (viii) ¿Quién se tiene que ocupar de las obras de reparación? En el caso del subarriendo de una habitación, el **subarrendador está obligado** a hacer las reparaciones necesarias a fin de conservarla en estado de servir para su uso como vivienda, salvo cuando el deterioro sea culpa del subarrendatario. Esta obligación no incluye las pequeñas reparaciones derivadas del uso normal de la habitación, como por ejemplo, la reparación o sustitución de un grifo, o la cinta de una persiana. Por tanto, el subarrendatario podría requerir al subarrendador para que lleve a cabo la reparación de que se trate -por ejemplo, rotura de la caldera- y este, a su vez, podrá requerir al arrendador.
- (ix) Causa de resolución: es conveniente que se incluya un periodo para **subsana el incumplimiento de pago** de la renta para que el arrendador no pueda dar por terminado el contrato por el retraso en unos días en el pago de la renta.
- (x) En el caso del contrato de arrendamiento de vivienda, incluir la posibilidad de subarrendar sin necesidad del consentimiento del dueño.
- (xi) En los subarriendos:
 - régimen de uso de la cocina/baño/zonas comunes.
 - posibilidad de visitas y horarios de éstas.
 - distribución de tareas de limpieza.

3.- ¿Puede exigir el arrendatario/subarrendatario firmar un contrato de arrendamiento/subarrendamiento por escrito aunque no tenga papeles?

Sí, y se **recomienda** siempre tener un **contrato por escrito** en el que se regulen las cuestiones antes referidas. En caso de un procedimiento judicial de desahucio será mucho más fácil probar las condiciones pactadas por las partes.

4.- ¿Es válido un contrato de arrendamiento/subarrendamiento verbal?

Sí, es válido. Aunque se recomienda tener un contrato por escrito, el hecho de que se haya llegado a un acuerdo verbalmente, no significa que no haya contrato. La existencia del contrato **puede probarse de distintas maneras** (como veremos en una pregunta posterior), siendo la más relevante los justificantes de pago de una renta mensual.

5.- ¿Cómo puede demostrar el arrendatario/subarrendatario que tiene alquilada la habitación si no existe contrato escrito?

A falta de contrato por escrito, se podrían probar los pactos entre las partes de otra forma. Por ello, es importante guardar cualquier **comunicación y/o documento** que pueda servir para probar que la vivienda o la habitación alquiladas constituyen su domicilio. Por ejemplo:

- Extractos bancarios, facturas o justificantes del pago de la renta. Estos documentos deberían reflejar pagos mensuales y por la misma cantidad. Esta sería la prueba fundamental.
- WhatsApp o correos electrónicos intercambiados con el arrendador/subarrendador sobre temas relacionados con el alquiler: desperfectos de la vivienda, avisos de electrodomésticos estropeados, retrasos en el pago de la renta, etc. En este sentido, puede ser especialmente **ÚTIL** contar con un WhatsApp en el que se indique la cuantía de la renta mensual.
- Correspondencia en la que aparezca el nombre del inquilino y la dirección a la que se envía (a ser posible, cartas de empresas o de organismos públicos, pero podría ser de cualquier otro tipo).
- Fotografías tomadas con el móvil con geolocalización en distintos momentos.
- Declaración de la persona que hizo de enlace entre el casero y el inquilino o los anuncios de alquiler del piso o habitación.
- Declaración de otros testigos: vecinos, porteros.
- Recibos de comercios que han enviado paquetes a nombre del arrendatario/subarrendatario y a esa dirección, recibos de pedidos online (restaurantes, Glovo, tiendas, etc.).
- Cualquier documento suscrito en el que el arrendatario/subarrendatario haya indicado que su vivienda está en el domicilio alquilado. Por ejemplo, el empadronamiento en esa vivienda.
- Posibilidad de levantar acta notarial.

6.- ¿Puede el arrendatario/subarrendatario empadronarse en la casa en la que vive alquilando una habitación?

Sí. Al solicitar el empadronamiento, el Ayuntamiento exige determinada documentación con la única finalidad de comprobar que los datos de identificación (nombre, apellidos, número del documento, nacionalidad, sexo y lugar y fecha de nacimiento) son correctos, con independencia de la situación legal del extranjero en España. Al **Ayuntamiento no le corresponde realizar NINGÚN control sobre la legalidad o ilegalidad de la residencia** en España. Pero es que, además, la posibilidad de que el Ayuntamiento solicite del vecino «*el título que legitime la ocupación de la vivienda*» (artículo 59.2 del Reglamento de Población y Demarcación Territorial de las Entidades Locales) no atribuye a las Administraciones Locales ninguna competencia para juzgar cuestiones de propiedad, de arrendamientos urbanos o, en general, de naturaleza jurídico-privada, sino que tiene por única finalidad servir de elemento de prueba para acreditar que, efectivamente, el vecino habita en el domicilio que ha indicado.

7.- ¿Qué papeles necesita para empadronarse?

Además del **DNI**, autorización de residencia, **NIE y/o pasaporte**, será necesario aportar los documentos que acreditan el uso de la vivienda, como es el **contrato de arrendamiento o subarrendamiento**. En cualquier caso, el Ayuntamiento tiene la potestad de aceptar otros documentos, hechas las comprobaciones que considere oportunas (suministros de luz, agua, etc.). Asimismo, el gestor municipal podrá comprobar por otros medios (informe de Policía Local, inspección del propio servicio, etc.) que realmente el vecino habita en ese domicilio, y en caso afirmativo inscribirlo en el Padrón.

En cuanto a la documentación concreta que se deberá aportar, podemos encontrarnos con los siguientes supuestos:

- a) *Si no hay nadie empadronado en el domicilio, se podrá aportar:*
 - (i) la **última factura** de la compañía suministradora de telefonía fija, servicio de acceso a Internet fijo, agua, electricidad o gas o contrato de suministro formalizado dentro del año anterior a la fecha de la solicitud, donde figuren reflejadas la dirección del suministro y el nombre y apellidos del titular del suministro.
 - (ii) **contrato de arrendamiento** en vigor (en contratos prorrogados, último justificante del pago del alquiler con nombre del arrendador, arrendatario, periodo de pago y domicilio del arrendamiento).

- b) Si no tiene ninguno de esos documentos que justifiquen el uso de la vivienda a su nombre, deberá aportar autorización de **empadronamiento de la persona a cuyo nombre estén los contratos de suministros** o el contrato de arrendamiento y fotocopia de su documento de identidad.
- c) Si se trata de una vivienda vacía, pero hay otras personas empadronadas en el domicilio y no residiendo en el mismo, además del contrato de arrendamiento, debe **justificar el uso con la última factura actualizada de un suministro** (luz, agua, gas, teléfono o Internet fijo) a nombre del solicitante. A los otros empadronados no residentes, se les iniciará procedimiento de baja por inscripción indebida.
- d) Si hay otras personas empadronadas en el domicilio y residiendo en el mismo: además de los documentos que acrediten el uso de la vivienda (es decir, contrato de arrendamiento/subarrendamiento y/o facturas de suministros a su nombre), deberá **autorizar el empadronamiento la persona que, residiendo en el domicilio, disponga de un documento que acredite** la ocupación efectiva de la vivienda (título de propiedad o contrato de arrendamiento), aportando dicho documento y firmando el correspondiente apartado de autorización de la hoja padronal.
- e) Si los residentes en el domicilio carecen de un documento que acredite la ocupación efectiva de la vivienda (es decir, no tienen un contrato de subarrendamiento por escrito), uno de los mayores de edad subarrendatarios debe firmar el apartado de **declaración de residencia de la hoja**, además, deberá firmar el apartado de autorización de la hoja, la persona que disponga de un documento que acredite la ocupación efectiva de la vivienda (el subarrendador que sí tenga un contrato de arrendamiento con el dueño de la casa por escrito). Junto a lo anterior, se deberá aportar fotocopia del documento de identidad del autorizante y del declarante.

8.- Vivo en una habitación subarrendada:

- **¿Pueden exigirme el pago de una fianza?** Se puede pactar pero **no es obligatorio** (el Código Civil no establece esta obligación). **¿Se tiene que depositar dicha fianza? No**, puesto que no es aplicable a estos supuestos el artículo 36 de la LAU.
- **¿Puedo exigir poner un pestillo o cerradura en mi habitación para evitar que mi casero entre sin mi consentimiento? Sí.** El domicilio de una persona, como puede ser una habitación alquilada, está protegido por el derecho fundamental a la **inviolabilidad del domicilio**. Sólo se permitirá la entrada con consentimiento del titular, mediante resolución judicial que lo autorice o en caso de flagrante delito. Se trata de un derecho fundamental reconocido

también a los extranjeros. Por tanto, nadie deberá acceder a dicha habitación sin consentimiento del subarrendatario.

→ **Mi contrato vence ahora. ¿Tengo derecho a alguna prórroga?** En los casos en los que se alquile una habitación con derecho a uso compartido de la cocina, el baño y/o otras zonas comunes, la **duración del contrato será la que hayan acordado** las partes y, en principio, no hay posibilidad de prórroga. Pero, si llegada la fecha de terminación del contrato, permaneces **15 días más usando** dicha habitación sin que el subarrendador te haya requerido para que la abandones, **se entiende que el contrato se proroga por un mes más**, si la renta se ha fijado por meses y por un año más en el caso de que se hubiese fijado por años (tácita reconducción).

→ **Mi casero me quiere echar de mi habitación, ¿puede hacerlo? ¿Cómo?** Para desalojar a un arrendatario o subarrendatario existe un **procedimiento** judicial llamado de **desahucio**, por lo que, en NINGÚN caso, el desalojo se produce en el acto. El domicilio es inviolable, por lo que, si el subarrendador cambia la cerradura, se podrá acudir a la policía para solicitar que ayuden al ingreso de nuevo en la vivienda.

El hecho de que acuda la policía a la vivienda, no supone ningún perjuicio, salvo que a los inquilinos se les haya iniciado un procedimiento penal y no hayan acudido al juzgado cuando se les ha citado. Por otro lado, si se carece de la autorización de residencia, la policía podría iniciar un **procedimiento sancionador preferente de expulsión**, aunque **no es lo habitual**.

Las causas que justifican el inicio del procedimiento judicial de desahucio son las siguientes:

- (i) haber transcurrido el plazo de duración pactado o el que prevé la ley cuando no se ha pactado (o no se puede demostrar lo pactado);
- (ii) por falta de pago de la renta;
- (iii) por llevar a cabo en la vivienda un uso distinto al de la vivienda del subarrendatario o realizar actividades molestas, nocivas o insalubres.

En caso de que quieran echarle por no haber pagado el importe de la renta (**opción ii**), cabe la **posibilidad de paralizar el desahucio**, pudiendo permanecer en la habitación si se **atiende el requerimiento de pago** en el plazo señalado por el subarrendador o el requerimiento de pago judicial (si el subarrendador ha presentado una demanda, como veremos a continuación) en el plazo establecido por el Juzgado. A este pago que hace que termine el desahucio sin desalojo de la habitación se le conoce como la *enervación del desahucio* y puede realizarse sólo una vez.

Partimos de la existencia de un contrato ya sea escrito o verbal (es decir, el contrato existe, pero no está escrito). Si no existe contrato por escrito, la existencia del contrato puede probarse de distintas maneras (como hemos visto en una pregunta anterior).

- **¿En qué consiste el procedimiento de desahucio?** El procedimiento de desahucio comienza con la **demanda** que tiene que preparar el subarrendador, en la que solicite que se declare **resuelto el contrato y ordene el desalojo de la habitación** (en la misma demanda podrá reclamar las rentas pendientes). En esta demanda, el subarrendador puede anunciar que condona (perdona) al subarrendatario todo o parte de la deuda y de las costas, siempre que **abandone voluntariamente** la habitación en un plazo mínimo de **15 días**.

Revisada la demanda por el Juzgado, si cumple los requisitos de la ley, el Juzgado la **admitirá** y requerirá al subarrendatario para que, en el **plazo de 10 días**:

- **Desaloje** la habitación, pague al subarrendador o, pague la totalidad de lo que deba o ponga a disposición del subarrendador, en el tribunal o notarialmente, el importe de las cantidades reclamadas en la demanda y el de las que adeude en el momento de dicho pago; o,
- **comparezca** ante el Juzgado y formule oposición. Si el subarrendatario no se opone, se entiende que está de acuerdo con la resolución del contrato.

En el mismo requerimiento, el Juzgado indicará el **día y hora para la celebración de la vista** en caso de oposición, y el día y hora para la práctica del lanzamiento si no hubiera oposición.

En el momento en el que se recibe esta notificación y/o requerimiento es esencial ponerse en contacto con un abogado/a o **solicitar la asistencia jurídica gratuita** en el plazo de **tres días**, como se explica en un apartado posterior.

Las situaciones que pueden darse posteriormente son, de manera resumida, las siguientes:

- a) Que el subarrendatario-demandado **cumpla con el requerimiento** y pague al subarrendador o ponga a su disposición en el Tribunal o notarialmente, el importe de las cantidades reclamadas en la demanda y el de las que adeude en el momento de dicho pago que hará que termine el desahucio sin desalojo de la habitación.

Esta opción no será posible si el subarrendador hubiese requerido de pago al subarrendatario por cualquier medio fehaciente al menos treinta días antes de presentar la demanda y el pago no hubiera tenido lugar en el momento de dicha presentación.

Esta opción no exime del pago de las costas (los gastos derivados del procedimiento judicial) causadas al subarrendador por haber tenido que iniciar el procedimiento.

- b) Que el subarrendatario–demandado **se oponga**, explicando sus motivos, tras lo cual se celebrará la vista, y, posteriormente, SEGÚN lo que decida el Juzgado se ordenará el lanzamiento o no.
- c) Que el subarrendatario-demandado **no atienda el requerimiento de pago o no se oponga**, en cuyo caso el Juzgado dictará una orden dando por terminado el juicio de desahucio y se procederá al lanzamiento en el día y la hora fijadas.

Tanto si el subarrendatario se opone y pierde el juicio de desahucio como si cumple con el desalojo del inmueble o no atiende el requerimiento del Juzgado, se le **condenará al pago de las costas** del procedimiento.

En los casos de subarrendamiento de una habitación hay que tener en cuenta que un arrendatario de una vivienda no puede subarrendar una habitación de dicha vivienda sin autorización del propietario. En ocasiones el arrendador no cuenta con esta autorización y, aun así, subarrienda una o varias habitaciones. En estos casos, intentar echar a una persona subarrendada de la vivienda comportaría un riesgo para el propio subarrendador, pues si el propietario descubre que está subarrendando la vivienda, sabrá que está incumpliendo el contrato de arrendamiento y, en consecuencia, podría echarle a él.

→ **¿Cómo puedo solicitar el derecho a la asistencia jurídica gratuita en el supuesto de que mi casero me demande?**

En un plazo de **tres días hábiles desde la notificación** de la demanda de desahucio (y/o requerimiento de pago de las rentas) se podrá **solicitar** el reconocimiento del derecho a la asistencia jurídica gratuita o interesar la designación de abogado y procurador de oficio.

Para **acceder a la asistencia gratuita**, es necesario que usted acredite la insuficiencia de recursos para litigar; sin embargo, se reconoce este derecho a las víctimas de violencia de género, de terrorismo y de trata de seres humanos en los procesos que tengan vinculación con su condición de víctimas; además de a los menores de edad y las personas con discapacidad cuando sean víctimas de situaciones de abuso o maltrato.

La solicitud de esta justicia gratuita podrá realizarse en el Servicio de Orientación Jurídica del Colegio de Abogados de su localidad -en el caso de un procedimiento penal será el propio abogado/a que le haya asistido quien se encargue del trámite-, o por vía telemática a través de este enlace: <https://www.abogacia.es/servicios/ciudadanos/servicios-de-orientacion-juridica-gratuita/>

Tras la solicitud, el Tribunal tan pronto como tenga noticia de este hecho, dictará una resolución motivada requiriendo de los colegios profesionales el nombramiento provisional de abogado y de procurador, cuando las designaciones no hubieran sido realizadas con anterioridad. Esta solicitud se puede realizar transcurridos los tres días, pero **la falta de designación de abogado y procurador** por los colegios profesionales **no suspenderá la celebración** del juicio, salvo en determinados supuestos. Por tanto, la rapidez en esta **solicitud es esencial**.

Si posteriormente, se determinara que no hay derecho a la asistencia jurídica gratuita, el solicitante tendrá que pagar los honorarios correspondientes.

- **No tengo papeles y mi casero me ha amenazado con denunciarme a la policía sino dejo la habitación. ¿Qué debo hacer?** Aunque llame a la policía, esta **no puede ordenar que te echen de tu habitación sin una resolución de un juez** que lo ordene.
- **¿Puedo denunciar a mi casero en el caso de que me eche de mi habitación sin una orden judicial? ¿Incluso aunque no tenga papeles?** Se puede denunciar. Sin embargo, en caso de no tener autorización de residencia, **sería más conveniente interponer la denuncia** ante el Juzgado de Guardia, y no ante la Policía o la Guardia Civil, para evitar correr el riesgo de que además de interponer la denuncia, se inicie un procedimiento de expulsión.
- **Vivo con mi hijo/a menor de edad. ¿Estamos protegidos de alguna forma especial en caso de que el casero nos quiera echar? Sí.** en estos casos, si el casero inicia un procedimiento de desahucio para echaros de la habitación, en la **notificación** de la demanda o requerimiento, el Juzgado deberá **informaros de la posibilidad de que acudáis a los servicios sociales** a efectos de que puedan apreciar la posible **situación de vulnerabilidad**. Si la notificación no incluyese esta mención, podríais solicitarlo a través de su abogado/a.

Si los servicios sociales **confirman** que os encontráis en situación de vulnerabilidad social y/o económica, se **notificará al Juzgado inmediatamente**. El Juzgado suspenderá el proceso hasta que se adopten las medidas que los servicios sociales estimen oportunas, durante un plazo máximo de suspensión de un mes a contar desde la recepción de la comunicación de los servicios sociales al órgano judicial, o de tres meses si el demandante es una persona jurídica (una empresa). Una vez adoptadas las medidas o transcurrido el plazo se alzarán la suspensión y sí podrán continuar el procedimiento para echaros de la habitación.

9.- He alquilado a un tercero una de las habitaciones de la casa en la que vivo:

- **¿Debería firmar un contrato con el inquilino?** Sí, lo más **aconsejable** es firmar un contrato por escrito para que quede clara la duración, el importe de la renta y las obligaciones del subarrendatario. De esta forma, en caso de que deje de pagar la renta o haya vencido el plazo de duración previsto, se podría resolver el contrato y, en el caso de que no abandone la habitación, instar un procedimiento judicial de desahucio. Sabiendo que hay un contrato que prueba todo y que en caso de desahucio le echarían y condenarían al pago de las cantidades debidas, más las costas del juicio, será más fácil hacer presión para que el subarrendatario que haya incumplido sus obligaciones se vaya voluntariamente.
- **¿Debería informar al dueño de la casa?** Sí, el subarriendo debe estar **autorizado expresamente y por escrito por el dueño de la casa**, salvo que en el contrato de arrendamiento el dueño ya hubiese dado una autorización genérica para poder subarrendar alguna parte de la casa.
- **¿Qué requisitos mínimos debe tener el espacio que alquile?** No existe ninguna previsión al respecto. No obstante, entendemos que el espacio que se alquile deberá cumplir, al menos, las **condiciones mínimas de habitabilidad** que establece la normativa urbanística de cada Comunidad Autónoma. Así, en el caso de la Comunidad de Madrid las habitaciones deberán tener una superficie mínima de 6 o 10 metros cuadrados (dependiendo de si son sencillas o dobles), ventilación e iluminación natural. Además, el subarrendatario deberá tener derecho a usar los espacios de la vivienda que sean necesarios para satisfacer sus necesidades básicas (baño, cocina, etc.).
- **¿Puedo exigir una fianza? ¿Tengo que depositarla?** Cuando lo que se subarrienda es una habitación, con derecho al uso de zonas comunes, como la cocina, el baño o el salón, el subarriendo no está sometido a la LAU por lo que **no es obligatorio que se entregue una fianza**. Sin perjuicio de lo anterior, **se puede acordar** en el contrato que el subarrendatario entregue una fianza por el importe que igualmente se acuerde entre las partes (la práctica habitual es que la fianza sea igual a una mensualidad de la renta que pague el subarrendatario). En estos supuestos, no hay obligación de depositarla.
- **¿Qué puedo hacer si el inquilino no me paga la renta?** **Requerir formalmente y por escrito el pago** (carta, e-mail, mensajes). En caso de que siga sin pagar, se puede interponer una **demanda de desahucio por impago** de renta, por la que se puede solicitar que abandonen la habitación y paguen lo que deben. El hecho de tener un contrato por escrito, ayudará a probar que el subarrendatario ha incumplido lo acordado entre las partes en el juicio. Esto puede servir para que el subarrendatario incumplidor opte por abandonar de forma voluntaria la habitación al no poder seguir pagando (ante la expectativa de un juicio que sabe que perderá).

- **¿Ha vencido el plazo que había acordado con el inquilino, pero no se quiere ir. ¿Qué puedo hacer?** Es **necesario avisar al subarrendatario** de que vence el plazo de duración del contrato y de que deberá abandonar la habitación en la fecha acordada, con **antelación al vencimiento** del plazo de duración del subarrendamiento. Es necesario poder demostrar que se ha realizado ese aviso. Si llegada la fecha de terminación del contrato, el subarrendatario **no abandona la habitación, es necesario volver a enviarle una comunicación** diciendo que el plazo del subarrendamiento ha vencido, que se iniciarán las acciones necesarias para su desahucio y que no debe entenderse en ningún caso que se esté aceptando en forma alguna la ocupación de la habitación o la tácita reconducción del contrato. En caso de que el subarrendatario siga sin desalojar la habitación, será necesario iniciar un procedimiento judicial de desahucio como se ha explicado en una pregunta anterior. En los casos de subarrendamiento de una habitación hay que tener en cuenta que si no se dispone de la autorización del propietario para subarrendar una habitación el intentar echar a una persona subarrendada de la vivienda puede ser un riesgo para el subarrendador, pues si el propietario descubre que está subarrendando la vivienda, sabrá que está incumpliendo el contrato de arrendamiento y, en consecuencia, podría echar al subarrendador.
- **En la habitación vive un menor de edad. ¿Puedo echarles si dejan de pagarme la renta o vence el plazo acordado?** Se les podrá echar **si dejan de pagar la renta o están ocupando la habitación una vez vencido el plazo** del contrato, aunque el Juzgado en la notificación de la demanda o requerimiento, informará al subarrendatario de la posibilidad de que acuda a los servicios sociales a efectos de que puedan apreciar la posible situación de vulnerabilidad. Si la notificación no incluyese esta mención, el subarrendatario podrá solicitarla a través de su abogado/a.

Si se confirma que las **personas afectadas se encuentran en situación de vulnerabilidad** social y/o económica, se notificará al órgano judicial inmediatamente y el Juzgado **suspenderá el proceso hasta que se adopten las medidas** que los servicios sociales estimen oportunas, durante un **plazo máximo de suspensión de un mes** a contar desde la recepción de la comunicación de los servicios sociales al órgano judicial o de tres meses si el demandante es una persona jurídica (una empresa).

Una vez adoptadas las medidas o transcurrido el plazo se alzarán la suspensión y continuará el procedimiento por sus trámites y se podrá echar a la familia que ocupa la habitación, en caso de que efectivamente hubiera transcurrido el plazo del subarrendamiento o hubiesen dejado de pagar la renta.

10.- Vivo en una habitación que alquilé por un mes pero ese plazo se ha ido prorrogando. Mi casero me quiere echar de mi habitación, ¿puede hacerlo? ¿Cómo? ¿Tengo derecho a alguna prórroga?

Si hemos alquilado una habitación para satisfacer nuestras necesidades de vivienda, no nos encontraremos ante un arrendamiento de temporada, sino ante un **arrendamiento de habitaciones** como el que venimos describiendo a lo largo de esta guía, con una duración de un mes. Llegado dicho plazo, el contrato finaliza.

Ahora bien, en el caso objeto de análisis, el contrato se ha ido prorrogando porque **vencido el plazo, el subarrendatario ha permanecido en la vivienda durante 15 días** con el consentimiento –al menos tácito- del subarrendador. Dicha prórroga se llama “*tácita reconducción*”. La tácita reconducción conlleva el nacimiento de un nuevo contrato de subarrendamiento con las mismas condiciones que el anterior. La duración del **nuevo contrato será equivalente** a la forma en que se fijó la renta en el primer contrato. Por tanto, si la renta se fijó por meses, su duración será mensual. Una vez transcurrido el plazo de la tácita reconducción, el nuevo contrato terminará, pero si el subarrendatario permanece en la vivienda 15 días más con consentimiento del subarrendador, se producirá una nueva reconducción y así indefinidamente.

No obstante, el subarrendador puede **enervar la tácita reconducción comunicando al subarrendatario** su intención de que desaloje la vivienda una vez finalizado el plazo, sin que el arrendatario pueda oponerse a la misma. No hay derecho a prórroga.

11.- He alquilado una de las habitaciones de la casa en la que vivo por un plazo de un mes que se ha ido prorrogando: ¿Qué puedo hacer si el inquilino no me paga la renta?

Como hemos señalado anteriormente, el subarrendador podría **requerir formalmente y por escrito el pago** y, en caso de que el inquilino continúe sin pagar, se podría interponer una demanda de desahucio por impago de renta.

COORDINADORES DEL PROYECTO:

- Ana Higuera Garrido, directora Pro Bono de la Fundación Fernando Pombo.
- Rafael Merino Rus, responsable de proyectos de la Fundación Fernando Pombo.

AUTORES DE LA GUÍA:

- Enrique Isla Álvarez de Tejera, abogado, socio y coordinador del Área de Inmobiliario de Gómez-Acebo & Pombo.
- Patricia Medina Sánchez, abogada del Área de Inmobiliario de Gómez-Acebo & Pombo.
- Marta González-Llera Ojanguren, abogada del Área de Inmobiliario de Gómez-Acebo & Pombo.
- Blanca Moreno Herrero, abogada del Área de Procesal y Arbitraje de Gómez-Acebo & Pombo.

COLABORADORAS ESPECIALES:

- Cristina Soler Núñez, abogada y responsable del Servicio Jurídico de Cáritas Madrid.
- Eugenia Muñoz Pérez, abogada y asesora jurídica en Asociación TRABE.
- Silvia Macarrón Fernández, abogada y asesora jurídica en Asociación TRABE.
- Miguel Ángel García Otero, abogado del Área de Público de Gómez-Acebo & Pombo.
- Alejandra Martín Benítez, técnica paralegal de la Fundación Fernando Pombo.

MÁS INFORMACIÓN EN:

- www.fundacionpombo.org
- <http://www.caritasmadrid.org/>
- <https://www.trabe.org.es/>

FFP FUNDACIÓN
FERNANDO POMBO

www.fundacionpombo.org