

## Consulta complicada

Escrito por Arti - 17/05/2013 19:23

Hola

Voy a exponer un caso que conozco que es un tanto enrevesado a la par que curioso.

El caso gira en torno a una persona que conozco que a través de otra persona, que firmó un contrato de alquiler en el cual había una cláusula que permitía habitar a la persona en cuestión, me ha pedido que realice dicha consulta.

El contrato se extinguió y no se volvió a renovar ni hablar sobre ello una vez el dueño del piso se separó de su mujer y en el reparto de bienes el piso le tocó a ella. Siendo ella la dueña mantiene una relación cordial con la persona que habita el piso, y vuelvo a repetir, no es la persona que lo alquiló. Asimismo, al ser una relación cordial, y estar atravesando el país por una gran crisis económica, los pagos se efectúan nunca puntuales por la inquilina, a la vez que la cuantía apalabrada tampoco se cubre puntualmente con lo que siempre hay una deuda de 1000 € aproximadamente. Evidentemente, tampoco hay recibos formales, y los pagos se realizan de manera informal y de palabra.

La preocupación de la inquilina es que algún día la intenten echar a la calle por algún motivo, bien pueda ser el querer vender el piso la propietaria, cederlo a algún familiar o lo que fuera. Y aquí vienen mis preguntas:

-¿Pueden echar a la persona en cuestión si más ni más después de 18 años habitando la vivienda y sin que la dueña haya declarado dicho alquiler?

-¿En cuánto tiempo podrían echarla y cuál de las dos partes tendría las de perder si se llegara a los tribunales?

Gracias de antemano.

=====

## Re: Consulta complicada

Escrito por euribor - 20/05/2013 08:31

1. Si no hay contrato, ni nada. Realmente dicha persona no está viviendo en la vivienda... habría que estudiar el tema en profundidad, ya que hay muchos puntos negros.

Si hay contrato, lógicamente la dueña lo tendría que estar declarándolo, pero eso no tiene nada que ver con el alquiler (eso sí, Hacienda podría sancionar a la dueña, pero es independiente del deshaucio).

En cuanto a la duración del contrato:

Una vez transcurridos esos 5 años, el propietario o arrendador podrá negarse a la renovación del contrato. Aunque para ello, deberá avisar al inquilino con al menos un mes de antelación.

En el caso de que no avisara al inquilino en ese plazo, automáticamente se prorrogaría el contrato de alquiler por otros 3 años más, a no ser que el inquilino desee abandonar el piso antes.

Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración de aquél, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con un mes de antelación a aquella fecha, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato.

En cualquier caso, el propietario no podría negarse a esta prórroga.

Leer más:

<http://www.preguntasfrecuentes.net/2009/09/07/alquiler-vivienda-consideraciones-a-tener-en-cuenta-contrato-de-alquiler/#ixzz2Tosl5whE>

---

## Re: Consulta complicada

Escrito por Arti - 20/02/2015 08:22

---

Hola,

Resucito este hilo por lo desesperado de la situación de la persona por quien consulté. La cuestión es que la situación seguiría en las mismas circunstancias si no hubiese sido porque la dueña del piso quiere actualizar la situación cambiando el tipo de contrato a mi amiga, y entendemos que se trata de una maniobra por la cual pretende echarla legalmente una vez se cumpla dicho contrato agarrándose a las dificultades que tiene mi amiga para pagar las mensualidades. Mi amiga dice que no firma nada, y que puestos a "cara de perro" ella también podría hacer daño si denunciara la falta de declaración a Hacienda del alquiler desde el principio por parte de la dueña, y de esto hace ya casi 21 años. Mi pregunta, teniendo en cuenta lo que ya se me ha explicado, es cuánto tiempo atrás computa Hacienda como base para imponer la cuantía pertinente de la infacción por haber defraudado la dueña durante tanto tiempo. También me gustaría saber si se podría llegar a un acuerdo económico como compensación por parte de la dueña a mi amiga "comprando" su denuncia (creo que me explico). Como dato quiero apuntar que el contrato que se firmó en un principio por dos años estipulaba un importe en concepto de alquiler de 1.080.000 pesetas al año a pagar en mensualidades.

Gracias por su rápida respuesta y un saludo.

---

## Re: Consulta complicada

Escrito por euribor - 20/02/2015 11:26

---

Son 4 años.

Además no sabes realmente si ella lo está declarando o no.

Salu2