

Contratos celebrados entre el 1 de enero de 1995 y el 5 de junio de 2013

DURACIÓN DEL CONTRATO

Mínimo 5 años

Si se establece un plazo inferior a 5 años, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el contrato alcance una duración mínima de 5 años.

PRÓRROGA DEL CONTRATO TRAS LA FINALIZACIÓN DE LOS 5 AÑOS DE DURACIÓN MÍNIMA DEL CONTRATO

Hasta un máximo de 3 anualidades más

Transcurridos los 5 años, si el arrendador no quisiera que el contrato se prorrogue deberá notificárselo al arrendatario con una antelación mínima de 1 mes al de la finalización del contrato.

ATENCIÓN: Si el propietario no dice nada, el contrato se proroga directamente 3 años más.

Si fuera el inquilino el que no quisiera la prórroga, deberá notificárselo al propietario con una antelación mínima de 1 mes al de la finalización de los 5 años.

ATENCIÓN: Si el inquilino no dice nada, el contrato se proroga de año en año, hasta un máximo de 3 años más (5+3). Si el inquilino no quisiera la prórroga anual, deberá notificárselo al propietario con 30 días de antelación al de la finalización de la prórroga anual.

DURACIÓN DE LOS CONTRATOS DE ALQUILER SEGÚN LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

Contratos celebrados con posterioridad al 6 de junio de 2013

DURACIÓN DEL CONTRATO

Mínimo 3 años

Si se establece un plazo inferior a 3 años, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el contrato alcance una duración mínima de 3 años.

PRÓRROGA DEL CONTRATO TRAS LA FINALIZACIÓN DE LOS 3 AÑOS DE DURACIÓN MÍNIMA DEL CONTRATO

1 año más

Si el arrendador no quisiera que el contrato se prorrogue un año más, deberá notificárselo al arrendatario con una antelación mínima de 30 días al de la finalización del contrato.

ATENCIÓN: Si el propietario no dice nada, el contrato se proroga directamente 1 año más.

Si fuera el inquilino el que no quisiera la prórroga, deberá notificárselo al propietario con una antelación mínima de 30 días al de la finalización del contrato.

ATENCIÓN: Si el inquilino no dice nada, el contrato se proroga 1 año más.

Manual de defensa del arrendatario

BARRI DE SANTANTONI



**FEM
SANT
ANTONI**

INFORMACIÓN DE CONTACTO:

Miércoles de 17h-19h en calle Calàbria 66

WEB

<https://femsantantoni.wordpress.com/>

TWITTER

<https://twitter.com/FemSantAntoni>

FACEBOOK

<https://www.facebook.com/FemSantAntoni/>

Si quieres asesoramiento jurídico gratuito, acude al Servicio de Orientación Jurídica (SOJ).

El Servicio de Orientación Jurídica (SOJ) **es un servicio público y gratuito** de orientación jurídica al ciudadano. La atención es personalizada y presencial. Toda la información la encontrarás en la página web del Ilustre Colegio de Abogados de Barcelona: www.icab.es.

1. Introduce www.icab.es
2. Después haz un click en "**ciudadanos/registro**"
3. Y después haz un click en "**justicia gratuita**"

También puedes pedir información sobre el SOJ llamando al número de teléfono: **93 422 15 45** de lunes a viernes de 9:00 a 14:00.

Este servicio se ubica en la **Ciutat de la Justícia, Edifici D**
Avinguda Carrilet 3, planta primera
L'Hospitalet de Llobregat

¿Qué pasa si ya se ha alcanzado la duración establecida en mi contrato de alquiler y mi arrendador no me ha notificado su voluntad de dar por finalizado el contrato?

En este caso debemos acudir al artículo 1.566 del Código Civil, que regula la TÁCITA RECONDUCCIÓN y que significa que si el arrendatario, tras la finalización del contrato y su/s prórroga/s, permanece 15 días en el piso alquilado con consentimiento y permiso del arrendador y no ha habido requerimiento previo por parte del arrendador para que abandone el piso, el contrato de arrendamiento continuará en vigor, PERO POR LOS PLAZOS ESTABLECIDOS EN EL ARTÍCULO 1581 DEL CÓDIGO CIVIL y que son los siguientes:

1) Por años cuando se haya fijado un alquiler anual en el contrato primitivo.

El contrato se prorroga de año en año, hasta que el arrendador notifique al arrendatario su voluntad de poner fin al contrato de alquiler.

2) Por meses cuando se haya fijado un alquiler mensual.

El contrato se prorroga de mes a mes, hasta que el arrendador notifique al arrendatario su voluntad de poner fin el contrato de alquiler.

3) Por días cuando sea diario.

El contrato se prorroga de día en día, hasta que arrendador notifique al arrendatario su voluntad de poner el contrato de alquiler.

Si recibes una demanda o quieres interponer una demanda, pide justicia gratuita (abogado y procurador de oficio)

La justicia gratuita la pueden pedir aquellas personas que no superen ciertos límites de ingresos ** (ver cuadro “Unidad Familiar”).

Toda la información la encontrarás en la página web del Ilustre Colegio de Abogados de Barcelona: www.icab.es.

1. Introduce www.icab.es
2. Después haz un click en “**ciudadanos/registro**”
3. Y después haz un click en “**justicia gratuita**”

El Servicio de tramitación de Justicia Gratuita (SERTRA) se ubica en:

**Ciutat de la Justícia,
Edifici D - Avda. Carrilet, 3, planta primera
Hospitalet de Llobregat
Barcelona - España**
T. 93 432 90 09
T. 93 432 90 08

** En la página web del Colegio de Abogados de Barcelona se publica la tabla (ver a la derecha) con **los ingresos que NO DEBES SUPERAR** para que te concedan justicia gratuita, si los superas NO TE CONCEDERÁN JUSTICIA GRATUITA.

¿Qué debo hacer si el arrendador no quiere renovarme el contrato de alquiler?

1. Primero: debemos asegurarnos que el propietario ha respetado el plazo mínimo de duración del contrato y la prórroga/s si la/s hubiera.

2. Segundo: La comunicación del propietario de no renovar el contrato de alquiler debe hacerse de forma fehaciente (= MEDIANTE DOCUMENTO QUE ACREDITE EL CONTENIDO Y ENTREGA. Ej: BUROFAX). NO SIRVE UNA LLAMADA TELEFÓNICA. Y debe hacerse con 30 días de antelación al de la finalización del contrato o de la prórroga.

3. Tercero: Si el propietario ha respetado el plazo de duración del contrato y te ha notificado fehacientemente con una antelación mínima de 30 días a la finalización del contrato su voluntad de no renovar el contrato, el propietario puede solicitar la recuperación de su piso.

A) Si recibes una comunicación fehaciente del propietario informándote de que el contrato ha finalizado y que debes abandonar su piso, ante esta situación deberías:

—Iniciar una negociación con el propietario y todo acuerdo alcanzado debe plasmarse por escrito.

—El ayuntamiento de Barcelona tiene un Servicio de Orientación Jurídica y Mediadora.

Para pedir información sobre la mediación puede llamar al número de teléfono: 93 422 15 45 de lunes a viernes de 9:00 a 14:00.

B) Si a pesar de las negociaciones, el propietario no quiere llegar a un acuerdo y te interpone una demanda de desahucio por falta de pago y/o por haber finalizado el contrato:

—Recoge siempre la demanda. El hecho de no recogerla no significa que el proceso se paralice. El proceso continuará y no habrás podido defenderte.

—Si eres beneficiario de justicia gratuita deberás solicitar abogado y procurador de oficio en el plazo de **3 días hábiles** desde la notificación de la demanda. Por eso es importante que recojas la demanda. Una vez solicites el abogado de oficio, los plazos procesales se PARALIZAN hasta que haya resolución sobre si te conceden o no el abogado y procurador de oficio.

—Si no fueras beneficiario de justicia gratuita, deberás acudir a un abogado particular para que te defienda en el proceso judicial.

Esta es la tabla de ingresos que publica el Colegio de Abogados de Barcelona.

CUADRO “UNIDAD FAMILIAR”

Número de miembros	1	2 o 3	4	Circunstancias especiales y familiares art. 5
IPREM	x2	x2,5	x3	x5
MENSUAL nómina x14	912,86 €	1.141,10 €	1.369,31 €	2.282,19 €
nómina x12	1.065,00 €	1.331,28 €	1.597,53 €	2.662,55 €
AÑO	12.780,00 €	15.975,33 €	19.170,39 €	31.950,65 €