

2. ALQUILAR UN LOCAL PARA JÓVENES

(Arrendamiento para uso distinto de vivienda)

- En estos casos las condiciones de los **contratos de arrendamiento** se fijan voluntariamente entre arrendador y arrendatario.



Es decir la ley no establece una duración mínima como en vivienda, la renta será la pactada, así como las correspondientes actualizaciones, etc...

Si es de reseñar que así como en vivienda la fianza mínima es de un mes de renta, en los arrendamientos para uso distinto de vivienda, la fianza mínima es de **dos meses de renta**.



CUESTIONES PRÁCTICAS



- Si los **inquilinos son menores de edad**, todos o alguno de ellos, es conveniente que exista una **autorización para la firma del contrato** por parte de los padres o bien que figure uno de los jóvenes que sea mayor de edad como titular del contrato.



- Si son **varios los arrendatarios**, y uno de ellos no desea continuar en el arrendamiento, hay que **notificar su abandono** al arrendador, y tener en cuenta que el **precio** del arrendamiento no varía y todos los inquilinos son responsables solidarios (es decir todos están obligados al pago y el arrendador puede exigir a cualquiera de ellos el precio total del arriendo).



- 🏠 Si otra persona entra en el lugar del que se ha ido, habría que comunicárselo fehacientemente al arrendador, pero no es necesario modificar el contrato ni hacer uno nuevo.

- En el caso de que existan **quejas de los vecinos por ruidos** o actividades molestas, éstas pueden ser una causa de **rescisión del contrato**, es decir de exigir a los inquilinos que abandonen el arrendamiento, aunque sería necesario que existieran denuncias formales al respecto, y en el caso de que existieran discrepancias habría que acudir a la vía judicial.



- Si a pesar de que el contrato tiene una **duración determinada** (2 años por ejemplo), los inquilinos quisieran **rescindir el contrato antes de ese plazo**, el arrendador podría **pedir indemnización**



por los daños y perjuicios que esta rescisión anticipada le produce, o bien se puede establecer directamente en el contrato cual es la penalización por dicha rescisión (un mes de renta por cada año que quede por cumplir por ejemplo).

La duración pactada es obligatoria para ambas partes.

Fuente: M^a Ángeles Martín (Asesora Jurídica de ACUBI)
Jornada celebrada el **29 de noviembre de 2007** sobre "Jóvenes: vivienda y alquiler de locales"
Organizada por **ACUBI y OIJ de Irun**



