

Renta

Renta inicial

La renta inicial será libremente acordada por las partes.

Salvo pacto en contrario, el pago de la renta será mensual y habrá de efectuarse en los siete primeros días del mes. En ningún caso podrá el arrendador exigir el pago efectuado de más de una mensualidad de renta.

La fijación de la renta es uno de los requisitos esenciales del contrato. Es conveniente que se fije el lugar de pago y el procedimiento para hacerla efectiva. Si nada se dice, el pago debe hacerse en metálico y en la vivienda arrendada.

El arrendador queda obligado a entregar al arrendatario recibo del pago, salvo que se hubiera pactado que éste se realice mediante procedimientos que acrediten el efectivo cumplimiento de la obligación del pago por el arrendatario.

Revisión

La renta se actualizará de la siguiente forma:

- Durante los primeros cinco años de contrato, anualmente o con arreglo a la variación experimentada por el índice de precios.
- A partir del sexto año, la actualización se regirá por lo acordado entre arrendador y arrendatario. Si no hay acuerdo, cada año con arreglo al índice de precios.

La renta actualizada será exigible al arrendatario a partir del mes siguiente a aquél en que la parte interesada lo notifique a la otra por escrito, expresando el porcentaje de alteración aplicado y acompañando, si el arrendatario lo exigiera, la oportuna certificación del Instituto Nacional de Estadística, o haciendo referencia al "Boletín Oficial" en que se haya publicado. Será válida la notificación efectuada por nota en el recibo de la mensualidad del pago preferente.

Obras de mejora

La realización por el arrendador de obras de mejora, transcurridos cinco años de duración del contrato, le dará derecho, salvo pacto en contrario a elevar la renta anual del arrendamiento en la forma establecida en la Ley (art. 19).

La elevación de la renta se producirá desde el mes siguiente a aquél en que, ya finalizadas las obras, el arrendador notifique por escrito al arrendatario la cuantía de aquélla, detallando los cálculos que conducen a su determinación y aportando copias de los documentos de los que resulte el coste de las obras realizadas.

Gastos de la vivienda

Las partes pueden pactar en el contrato que sean a cargo del arrendatario los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la vivienda arrendada o a sus accesorios.

Para la validez de este pacto es requisito imprescindible que se recoja por escrito y que se determine el importe anual de dichos gastos a la fecha del contrato.

Durante los cinco primeros años de vigencia queda limitado el incremento anual de estas cantidades, incremento que no podrá ser superior al doble del porcentaje en que pueda aumentarse la renta.