

El contrato de arrendamiento

La cesión del derecho al uso y disfrute de una vivienda se formaliza en un contrato que, legalmente, no requiere forma alguna.

Es válido, legal y lícito el contrato de arrendamiento celebrado en cualquier forma, incluso de palabra.

No obstante se recomienda...

- Una elemental prudencia exige que se utilice, al menos, la forma escrita.

De esta forma quedará constancia de la existencia del contrato, de cual es la vivienda arrendada y de las diversas condiciones del mismo, tales como la duración, la renta y otras cuestiones que es importante fijar con claridad desde el primer momento.

Recuerde...

- En viviendas de protección oficial existe la obligación de efectuar los contratos por escrito.
- El contrato de arrendamiento podrá efectuarse en "impreso de contrato oficial" en papel timbrado, de esta forma y mediante la adquisición del formulario se paga el impuesto correspondiente.
- La posibilidad de formalizar el contrato en escritura pública es siempre una opción avalar, puesto que de esta forma se dota al contrato de la mayor eficacia posible, tanto en juicio como fuera de él.

Formalizado el contrato en escritura pública, se podrá solicitar la inscripción en el Registro de la Propiedad, con lo cual se consigue la plena eficacia del arrendamiento frente a terceros que no han intervenido en el contrato y entre los contratantes (legitimación). Esto es especialmente aconsejable cuando el contrato se celebre con una duración superior a cinco años, ya que pasado este plazo el contrato puede quedar resuelto antes de lo previsto por resolución del derecho del arrendador o por venta de la vivienda.

Ahora bien, recuerde que si contrata con el propietario (registrar) el arrendamiento se mantiene, en todo caso, los cinco años. Pida nota simple informativa al Registrador correspondiente antes de contratar.