



## Un inquilino se quiere ir un año antes de que venza el contrato de alquiler

**He firmado un contrato de alquiler por tres años, pero me gustaría mudarme de piso un año antes de lo pactado. ¿Estoy obligada a pagar la totalidad de la renta hasta el vencimiento del contrato? ¿Cuáles son las consecuencias si me voy antes?**



El plazo pactado en el contrato de arrendamiento contempla los derechos tanto del arrendador como del arrendatario. En él se establece que el arrendatario está ligado a la duración del contrato, por lo que no podrá desistir de manera unilateral sin sufrir las consecuencias del incumplimiento contractual: la indemnización por daños y perjuicios. La Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 es muy clara en este apar-

tado: en alquileres de duración pactados superiores a cinco años, el inquilino podrá desistir del contrato una vez transcurrido este tiempo y siempre que se avise al dueño de la vivienda con una antelación mínima de dos meses. Ahora bien, en contratos de duración inferiores a cinco años, la ley no regula esta situación, por lo que es necesario ajustarse al documento firmado. Por eso debe leer el contrato y comprobar si se le penaliza o no por dejar la vivienda antes del plazo. En el caso de que el contrato recoja una indemnización pactada deberá abonarla cuando entregue las llaves, momento en el que deberá recibir devuelta la fianza, salvo que hubiera desperfectos en la vivienda de los que el arrendatario deba responder. Si el contrato no dice nada al respecto, el dueño del piso podrá reclamarle daños y perjuicios, aunque no necesariamente todas las rentas que resten hasta el vencimiento del contrato. Se entiende que la indemnización comprendería las rentas por los meses en los que la vivienda permanezca desocupada y libre, ya que en otro caso se daría una situación de enriquecimiento injusto. ◀

## Tras dos reparaciones en el móvil, el vendedor no quiere ofrecer uno de sustitución

**Me compré un móvil en una tienda a la que tuve que regresar al día siguiente para que me cambiaran el cargador porque hacía ruido. Días después surgieron otros inconvenientes y tuvieron que cambiar la batería. Pero mis problemas continuaron porque las conversaciones a través del móvil apenas se escuchaban, así que volví a la tienda exigiendo una solución. A pesar de que no habían pasado ni siete días, me explicaron que no me podían dar otro móvil. Me gustaría saber si tengo derecho a exigir un móvil mientras el mío lo están reparando, puesto que he pagado mucho dinero por un artículo que no estoy disfrutando.**



El Real Decreto Legislativo 1/2007, que aprueba el texto refundido de la Ley general para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, impone al vendedor la obligación de responder de las averías y defectos de los productos en un plazo de dos años desde el momento de la entrega, registrada en la factura, ticket de compra, o albarán. De manera que al consumidor le basta con mostrar esta factura para reclamarle al vendedor los derechos que la ley le otorga. Según la ley, ante un defecto del producto el consumidor podrá optar entre la reparación y la sustitución por otro nuevo, debiendo elegir la menos costosa para el vendedor siempre que sea viable. Además, el cliente tiene derecho a exigir la sustitución del objeto por otro una vez que haya sido reparado y persista la avería, así como a su devolución o a una rebaja. Si la garantía comercial concede

derecho a un móvil de sustitución, se puede exigir a través de una hoja de reclamaciones. En caso contrario, también se puede reclamar. La persona afectada puede alegar cuestiones de necesidad e indicar que, dados los graves inconvenientes que le está ocasionado permanecer sin móvil, reclama la devolución del precio pagado o un móvil nuevo a cambio de que el establecimiento se quede con el móvil averiado, más si se encuentra ya en la tercera reparación. Para ello debe acudir a los servicios de información al consumidor. ◀

### CONSULTORIO

**Escribanos, le sugerimos un camino para afrontar su problema**

- > Tras estudiar las posibilidades de cada caso, los servicios jurídicos de CONSUMER EROSKI sugieren las actuaciones más adecuadas para cada situación. Se trata sólo de una orientación. Recuerde que las cuestiones judiciales son complejas y están llenas de circunstancias que condicionan los casos e influyen en las sentencias.
- > Envíenos una carta explicando su problema. Adjunte fotocopias de la documentación que disponga relativa al caso.
- > La única contestación a las consultas recibidas será la publicada en estas páginas.