

CLAVES PARA ENTENDER EL ARRENDAMIENTO Y SUBARRENDAMIENTO
DE VIVIENDA EN ESPAÑA: CUESTIONES LEGALES DE INTERÉS



LA INVIOLABILIDAD DEL DOMICILIO

- ¿Vives de alquiler en una habitación o en una vivienda y tu casero amenaza con echarte?
- ¿Puede coger tus cosas y dejarlas en la calle?
- ¿Has alquilado un piso o una habitación y el inquilino no paga la renta?
- ¿Puedes entrar y cambiar la cerradura para que se tenga que ir el inquilino?

■ El derecho a la inviolabilidad del domicilio.

El domicilio es inviolable. La inviolabilidad del domicilio supone que nadie pueda entrar o registrar el domicilio sin el consentimiento del titular, resolución judicial o en caso de flagrante delito. El inquilino tiene este derecho independientemente del contrato que tenga en relación con la vivienda o la habitación en cuestión, siempre que esta constituya su domicilio habitual. Se trata de un derecho fundamental reconocido también a los extranjeros.

■ ¿Puede el dueño de la vivienda entrar en la habitación o en la vivienda ocupada por un inquilino?

El casero no puede invadir la intimidad del inquilino accediendo a la vivienda/habitación cuando quiera y sin permiso.

Incluso en los supuestos que el casero se hubiera reservado mediante contrato el derecho a entrar en la vivienda/habitación de forma periódica, la realidad es que con el

alquiler se cede el uso exclusivo de la misma. Por tanto, no puede entrar en la vivienda/habitación sin permiso del inquilino, ni tampoco cambiar la cerradura de la vivienda para que el inquilino no pueda entrar y ello incluso aunque el inquilino no haya pagado la renta.

El domicilio también se protege en el Código Penal, con la tipificación de la conducta conocida como allanamiento de morada.

■ ¿Qué sucede si el arrendador o subarrendador accede al domicilio de los subarrendatarios sin su consentimiento?

Ni el dueño de la vivienda ni el inquilino que subarrienda una habitación están legitimados para entrar en la vivienda arrendada, sin el consentimiento del arrendatario. Si lo hiciera se estaría violando el domicilio del inquilino, debiendo la policía ordenar el desalojo y que el inquilino pueda volver a acceder a su habitación o vivienda. No obstante, es cierto que muchas veces la policía se niega o se muestra reticente a intervenir en este tipo de situaciones.

■ ¿Puede el arrendatario cambiar la cerradura de la vivienda?

Y, en el supuesto de subarriendo, ¿pueden los subarrendatarios colocar o cambiar la cerradura o pestillo?

El inquilino sí puede cambiar la cerradura de la vivienda o de su habitación, así como colocar un pestillo o cerradura, debido a que se considera una obra menor y no modifica con ello la vivienda. Ello, con la única obligación de volver a poner la misma cerradura -o quitarla si la habitación no la tenía antes- cuando abandone el domicilio.

■ ¿Puede el arrendador o subarrendador cambiar la cerradura de sus inquilinos?

Ni el dueño de la vivienda, ni el subarrendador pueden cambiar la cerradura de la entrada del domicilio o de la habitación para doblegar la voluntad de los inquilinos. Esto podría ser considerado un delito de coacciones y se estaría vulnerando el derecho a la inviolabilidad del domicilio.

■ ¿Qué hacer frente a las empresas de "desocupación"?

Nadie puede entrar en el domicilio arrendado, ya sea una vivienda o una habitación, sin el consentimiento expreso del inquilino. Este tipo de empresas pretenden extraer un consentimiento viciado a través de medios violentos. No debes firmar documento de ningún tipo ni abrir la puerta.





Una iniciativa llevada a cabo por la Clínica Jurídica de la facultad de Derecho de la Universidad Autónoma de Madrid, el despacho Gómez-Acebo & Pombo y la Fundación Fernando Pombo en el curso 2020-2021.

Una iniciativa de:



En colaboración con:



Para más información sobre cuestiones relacionados con el arriendo o subarriendo de habitaciones, puedes consultar la guía ***Subsistiendo en habitaciones: Cuestiones legales en el subarriendo de habitaciones por personas en situación de vulnerabilidad.***



El contenido de este folleto es divulgativo y en ningún caso constituye asesoramiento jurídico, pues cada caso debería analizarse individualmente.