SISTEMA EDUCATIVO inmoley.com DE FORMACIÓN CONTINUA PARA PROFESIONALES INMOBILIARIOS. ©

CURSO/GUÍA PRÁCTICA
DE
ARRENDAMIENTO
DE
VIVIENDAS

Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?

Introducción

PRELIMINAR.

Reforma de la ley de arrendamientos urbanos por la ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda
Reforma de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos
Régimen transitorio
Disposición transitoria cuarta Régimen de los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley
Disposición transitoria séptima Aplicación de las medidas en zonas tensionadas
Artículo 10 Prórroga del contrato
Artículo 17 Determinación de la renta
Artículo 20 Gastos generales y de servicios individuales
Disposición adicional undécima Índice de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda
Fiscalidad
Disposición final segunda Incentivos fiscales aplicables en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas a los arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda

PARTE PRIMERA.

Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

Contratos celebrados desde el 6 de marzo de 2019.

Capítulo 1. Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

1. Diferencias entre el Decreto-ley 7/2019 y el anterior Real Decreto-ley 21/2018.
a. Tabla comparativa texto anterior y el RDLey 7/2019
b. Tabla comparativa Real Decreto Ley 21/2018 (derogado) y el Real Decreto 7/2019
c. Tabla comparativa Real Decreto Ley 21/2018 (derogado) y el Real Decreto Ley 7/2019

2. Exposición de Motivos
a. Normativa por la que se regulan los arrendamientos de vivienda
b. Ámbito de aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos
c. Relación de los arrendamientos urbanos con el Registro de la Propiedad.
Supresión de la necesidad de inscripción de los contratos de arrendamiento en el Registro de la Propiedad, para que produzca efectos respecto de terceros
Efectos frente a terceros que hayan inscrito.
Duración del contrato sobre finca no inscrita.
Prórroga en caso de arrendamiento inscrito.

3. Duración mínima de los arrendamientos de vivienda.
Duración de los contratos de arrendamiento de vivienda y de sus prórrogas

4. Prórroga del contrato.
Denegación de la prórroga por necesidad del arrendador persona física

5. Resolución del derecho del arrendador.

6. Enajenación de la vivienda arrendada.

7. Subrogación en caso de muerte del arrendatario.
Imposibilidad de excluir la subrogación mortis causa en arrendatarios que se encuentren en situación de vulnerabilidad o afecte a menores de edad, personas con discapacidad o mayores de

65 años

8. Actualización de la renta.
a. La limitación en la actualización de la renta
b. El pacto para la elevación de la renta por mejoras
c. La atribución de los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato al arrendador persona jurídica

9. Gastos de formalización y otros.

10. Derecho de adquisición preferente.
El derecho de adquisición preferente a favor de las Administraciones Públicas

11. Fianza.
Los nuevos límites a las fianzas y garantías adicionales

12. Contratos anteriores.

13. Medidas para estimular la oferta de alquiler.

14. Sistema de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda.

TALLER DE TRABAJO

Sentencia de inconstitucionalidad de adicionales del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

TALLER DE TRABAJO

Precaución ante cláusulas nulas en los contratos de arrendamiento de vivienda

1. Transferencia de responsabilidad al arrendatario respecto a los gastos de conservación de la vivienda.

2. Libre acceso del arrendador a la vivienda arrendada.

3. Cláusulas que penalizan económicamente al arrendatario si no permanece en la vivienda al menos un año.

4. Denegación de la posibilidad de extender la duración del contrato al plazo de prórroga legal regulado en la LAU.

5. Exigir el pago de rentas por adelantado.

TALLER DE TRABAJO

Trampas en los contratos de arrendamiento de vivienda.

1. Ampliar el tamaño de las viviendas.

2. Aprovechar la renovación tácita.

3. Cobrar por el garaje. Garaje gratuito los tres primeros años y a partir del cuarto año van a cobrar.

4. Falsas causas de necesidad para recuperar la vivienda.

5. Firmar contratos inferiores a un año.

TALLER DE TRABAJO

La prórroga del contrato de alquiler de vivienda.
Soluciones prácticas a la aplicación del Artículo 10 de la LAU tras la reforma del R.D.-ley 7/2019.
Contratos de arrendamiento a partir del 6 de Marzo de 2019.
Contratos de arrendamientos entre el 22-1-2019 y el 6-3-2019
Contratos de arrendamiento entre el 19-12-2018 y el 22-1-2019
Contratos de arrendamiento entre el 6-6-2013 y el 18-12-2018
Contratos de arrendamiento entre el 1-1-1995 y el 5-6-2013

FORMULARIOS

1. **Contrato de arrendamiento de vivienda**

Modelos de contrato de alquiler de vivienda adaptado al Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

Modelo a

PRIMERO.- REGULACION.-
SEGUNDO.- OBJETO.-
TERCERO.- DURACION.-
CUARTO.- PRÓRROGA.-
QUINTO.- RENTA Y ACTUALIZACION.-
SEXTO.- FORMA DE PAGO.-
SÉPTIMO.- OBLIGACIONES DE LA PARTE ARRENDATARIA.-
OCTAVO.- OBLIGACIONES DE LA ARRENDADORA.-
NOVENO.- CAUSAS DE TERMINACIÓN DEL ARRIENDO.-
DECIMO.- OBRAS.-
DECIMOPRIMERO.- CONSERVACIÓN.-
DECIMOSEGUNDO.- SUMINISTROS.-
DECIMOTERCERO.- FIANZA.-
DECIMOCUARTO.- PROHIBICIÓN DEL SUBARRIENDO.-
DECIMOQUINTO.- RENUNCIA DEL DERECHO DE ADQUISICION PREFERENTE.-
DECIMOSEXTO.- JURISDICCION.-
DECIMOSÉPTIMO.- NOTIFICACIONES.-
DECIMOOCTAVO.- AVALISTA.-
DECIMONOVENO.- ACEPTACIÓN.-

Modelo b

Primera. Regulación
Segunda. Objeto y entrega de la posesión.
Tercera. Plazo de duración
Cuarta. Facultad de recuperar la vivienda por parte del arrendador
Quinta. Desistimiento por parte del arrendatario
Sexta. Prórroga tácita
Séptima. Renta
Octava. Actualización de la renta.
Novena. Gastos y servicios
Décima. Fianza
Undécima. Conservación de la vivienda
Duodécima. Obras del arrendatario
Décimo tercera. Cesión y subarriendo
Décimo cuarta. Resolución del contrato
Décimo quinta. Resolución de conflictos

Modelo c

PRIMERA. -LEGISLACIÓN APLICABLE.
SEGUNDA. -OBJETO.
TERCERA. -DESTINO.
CUARTA. -DURACIÓN DEL CONTRATO.
QUINTA. -PRÓRROGA NECESARIA.
SEXTA. - RENTA.
SÉPTIMA. -REVISIÓN DE LA RENTA.
OCTAVA. -OBLIGACIONES DE LA PARTE ARRENDATARIA.
NOVENA. -OBLIGACIONES DE LA ARRENDADORA.
DÉCIMA. -GASTOS
UNDÉCIMA. -INTERESES DE DEMORA.
DUODÉCIMA. -FIANZA.
DECIMOTERCERA. -GARANTÍAS ADICIONALES.
DECIMOCUARTA. – CONSERVACIÓN, MEJORA, OBRAS Y HABITABILIDAD.
DECIMOQUINTA. -DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE.
DECIMOSEXTA. -CESIÓN Y SUBARRIENDO.
DECIMOCTAVA. -RESPONSABILIDAD.
DECIMONOVENA. -AVALISTA
VIGÉSIMA. -NOTIFICACIONES.

VIGÉSIMA PRIMERA. - JURISDICCIÓN DE LOS TRIBUNALES.
VIGÉSIMA SEGUNDA. – ACEPTACIÓN.
Modelo d

2. **Contrato de arrendamiento de vivienda permitiendo el subarriendo parcial.**
3. **Contrato de arrendamiento de vivienda condicionado a usufructo del arrendador.**
4. **Contrato de arrendamiento de vivienda amueblada**
5. **Contrato de arrendamiento de vivienda con avalista en garantía del cumplimiento de las obligaciones por el arrendatario**
6. **Contrato de arrendamiento de vivienda social (VPO)**
7. **Contrato de arrendamiento de vivienda suntuaria (excluida de la LAU).**

Notificaciones

1. **Novación de contrato de arrendamiento de vivienda**
2. **Prórroga de contrato de arrendamiento de vivienda**
3. **Notificación al arrendador de fallecimiento del arrendatario y subrogación mortis causa.**
4. **Notificación de actualización de la renta**
5. **Notificación de reclamación al arrendatario por rentas pendientes.**

PARTE SEGUNDA.

Derogado Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

Contratos celebrados entre el 19 de diciembre de 2018 y el 22 de enero de 2019.

Capítulo 2. Derogado Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. Contratos celebrados entre el 19 de diciembre de 2018 y el 22 de enero de 2019.

1. **Normas afectadas.**
   - Ley de Arrendamientos Urbanos
   - Ley de Propiedad Horizontal
   - Ley de Enjuiciamiento Civil
   - Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales y,
   - Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados
2. **Exenciones de la Ley de arrendamientos urbanos.**
   a. Arrendamientos de viviendas cuya superficie sea superior a 300 metros cuadrados o en los que la renta inicial en cómputo anual exceda de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional.
   b. Arrendamiento de viviendas turísticas.
3. **Ampliación de plazos del arrendamiento de vivienda.**
4. **Prórroga obligatoria y la prórroga tácita de los contratos de arrendamiento de vivienda.**
5. **Derecho de tanteo del arrendatario en caso de una eventual venta de la vivienda.**
6. **Fianza.**
7. **Los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato serán a cargo del arrendador, cuando este sea persona jurídica.**
8. **Impuestos. IBI.**
   Exención del impuesto de actos jurídicos documentados.
   Exención del IBI por arrendadores públicos.

9. Régimen transitorio.

10. Duración de los contratos de alquiler según su fecha de celebración.

a. Contratos celebrados a partir del 19 de Diciembre de 2018, fecha de entrada en vigor del Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.
b. Contratos celebrados a partir del 6 de Junio de 2013 y hasta el 19 de Diciembre de 2018
c. Contratos celebrados a partir del 1 de Enero de 1995 y hasta el 6 de Junio de 2013
d. Contratos celebrados desde el 9 de Mayo de 1985 y hasta el 31 de Diciembre de 1994.
e. Contratos celebrados desde 1964 hasta el 8 de Mayo de 1985. (Los alquileres denominados como "renta antigua")

TALLER DE TRABAJO

Derogado Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. El Impuesto de transmisiones patrimoniales (ITP) y el de actos jurídicos documentados (AJD) en los arrendamientos urbanos de vivienda.

Exención del impuesto de actos jurídicos documentados.
Exención del IBI por arrendadores públicos.

TALLER DE TRABAJO

Consecuencias de la derogación del Real Decreto-Ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

El Congreso de los Diputados no convalidó el Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

1. ¿Qué sucede con los contratos de alquiler una vez rechazado el decreto de la Vivienda en el Congreso?

- Aunque el Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler no fue convalidado por el Congreso de los Diputados, todos los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados durante su vigencia (desde el 19 de Diciembre de 2018 hasta que se publique su derogación) quedarán inalterados, a pesar de que el Congreso de los Diputados no haya convalidado el Real Decreto-ley 21/2018.
- Salvo esta excepción, dejarán de estar en vigor medidas como la ampliación de la prórroga de los contratos de alquiler de tres a cinco años.

2. Con la derogación desaparece la prórroga forzosa de 5 años (7 años para sociedades) vuelve a 3.

3. El truco que estaba aplicando algunos arrendadores para evitar esta prórroga forzosa de 5 años (7 años para sociedades).

4. Fianzas y garantías adicionales. El aval vuelve a ser ilimitado.

5. Honorarios, gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato.

6. Medidas fiscales. Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI). Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPAJD).

7. Viviendas de uso turístico.

8. Actualización de la renta.

FORMULARIOS

Modelo de contrato de arrendamiento de vivienda adaptado a la reforma del Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

PRIMERO.- REGULACION.- Real Decreto-ley 21/2018
SEGUNDO.- OBJETO.-
TERCERO.- DURACION.-
CINCO AÑOS SI ES PERSONA FÍSICA Y SIETE SI EL ARRENDADOR FUERA PERSONA JURÍDICA.
CUARTO.- PRÓRROGA.-
TRES AÑOS
QUINTO.- RENTA Y ACTUALIZACION.-

SEXTO.- FORMA DE PAGO.-
SÉPTIMO.-IMPUESTOS.-
OCTAVO.- OBLIGACIONES DE LA PARTE ARRENDATARIA.-
NOVENO.- OBLIGACIONES DE LA ARRENDADORA.-
DÉCIMO.- CAUSAS DE TERMINACIÓN DEL ARRIENDO.-
DECIMOPRIMERO.- OBRAS.-
DECIMOSEGUNDO.- CONSERVACIÓN.-
DECIMOTERCERO.- SUMINISTROS.-
DECIMOCUARTO.- FIANZA.-
DECIMOQUINTO.- PROHIBICIÓN DEL SUBARRIENDO.-
DECIMOSEXTO.- RENUNCIA DEL DERECHO DE ADQUISICION PREFERENTE.-
DECIMOSÉPTIMO.- RENUNCIA A LA SUBROGACIÓN.-
DECIMOCTAVO.- JURISDICCIÓN.-
DECIMONOVENO.- NOTIFICACIONES.-
VIGÉSIMO.- AVALISTA.-

PARTE TERCERA.

El arrendamiento de vivienda tras la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.

El arrendamiento de vivienda en contratos posteriores al 6 de junio de 2013 anteriores al 19 de Diciembre de 2018 y posteriores al 23 de enero de 2019.

Capítulo 3. El arrendamiento de vivienda tras la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. El arrendamiento de vivienda en contratos posteriores al 6 de junio de 2013 anteriores al 19 de Diciembre de 2018 y posteriores al 23 de enero de 2019.

1. **Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas**
   a. Flexibiliza el mercado del alquiler.
   b. Modifica la Ley de Enjuiciamiento Civil. Procedimientos de desahucio. Registro de sentencias firmes de impago de rentas de alquiler.

TALLER DE TRABAJO

Acción de desahucio y reclamación de rentas.

1. **Acción de desahucio y reclamación de rentas.**
2. **Voluntad de las partes (artículo 4).**
3. **Excluye vivienda amueblada con cesión temporal, "alquileres vacacionales" (artículo 5).**
4. **Ventajas de inscripción en el Registro de la Propiedad (artículos 7 y 14.1).**
   a. Condición y efectos frente a terceros en el arrendamiento de viviendas.
   b. Inscripción en el Registro de la Propiedad.
5. **Plazo de los contratos de arrendamiento (artículo 9).**
   Recuperación de la vivienda por parte del arrendador
6. **El plazo máximo de prórroga tácita (artículo 10).**
7. **Desistimiento del contrato (artículo 11).**
8. **Retracto convencional (recuperación de la cosa vendida), sustitución fideicomisaria (artículo 13).**
   Usufructuario y superficiario
9. **Enajenación de la vivienda arrendada (artículo 14)**
10. **Uso de la vivienda en caso de separación legal de los Arrendatarios (artículo 15)**
11. **Fallecimiento del Arrendatario (artículo 16).**
12. **Obras en la vivienda arrendada por cuenta del Arrendatario (artículo 17).**

13. Actualización de la renta, recogida (artículo 18)

14. Obras en la vivienda arrendada por cuenta del propietario (artículo 19).

15. Atribución de los gastos de mantenimiento de la vivienda arrendada (artículo 20).

16. Obras del arrendatario (artículo 23).

17. Obras de adaptación de la vivienda para discapacitados (artículo 24).

18. Derecho de adquisición preferente del Arrendatario sobre la vivienda (artículo 25).

19. Incumplimiento del contrato de arrendamiento (artículo 27).

20. Resolución de pleno derecho del contrato por parte del arrendador (artículo 35)

21. Fianza (artículo 36)

22. Fondos Sociales de Viviendas ("FSV")

23. Régimen transitorio.

TALLER DE TRABAJO

El arrendamiento de vivienda en contratos posteriores al 6 de junio de 2013.

1. Concepto del contrato de arrendamiento de viviendas.

2. Formalidad del contrato de arrendamiento de viviendas. Validez de los contratos orales.

3. Validez de pactos.
a. Validez del pacto de arbitraje.
b. Validez del pacto de notificación electrónica.
c. Garantías de cumplimiento de pago.

4. Clases de arrendamientos
a. Arrendamiento de vivienda
b. Arrendamiento para uso distinto al de vivienda
c. Arrendamientos excluidos
1. Porterías, casas militares y viviendas universitarias.
2. Viviendas de uso turístico.

5. Inscripción en el registro de la propiedad de contratos de arrendamientos urbanos.
a. No es obligatorio inscribir el contrato de arrendamiento de vivienda en el registro de la propiedad, pero sí muy aconsejable.
b. Cancelación de la inscripción sin consentimiento del arrendatario
c. Ventajas para el arrendador
d. Ventajas para el arrendatario

6. Duración del contrato
a. Prórroga hasta 3 años.
b. No prórroga cuando el arrendador necesita la vivienda.
c. Prórroga tácita del Contrato de arrendamiento de vivienda.

7. La renta
a. Salvo pacto en contra, el pago de la renta será mensual y habrá de efectuarse en los 7 primeros días del mes.
b. Lugar y modo de pago.
c. EI recibo de pago
d. Actualización de la renta
1. Índices de precios de consumo (IPC) en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización
2. Reclamación de actualizaciones de renta no realizadas antes.
e. Cálculo de la subida de la renta por la variación del IPC

f. Elevación de la renta por obras de mejora de la vivienda.
g. Pacto en el que el arrendatario reemplaza la renta por obras

8. Los gastos en el arrendamiento de viviendas.
a. Gastos generales o no individualizables (ej. IBI, comunidad de vecinos)
b. Gastos individualizables (ej. Agua, gas)

9. La fianza
a. Actualización de la fianza
b. Restitución de la fianza
c. Depósito de fianza en la Comunidad Autónoma.
d. Devolución del depósito de fianza.

10. Incumplimiento de las obligaciones del contrato de arrendamiento de viviendas.
Resolución del contrato.

11. Finalización del contrato de arrendamiento de arrendamiento de vivienda a instancias del arrendatario.
a. Notificación por el arrendatario con 30 días de antelación a la terminación del plazo.
b. Desistimiento por el arrendatario a partir del 6º mes.

12. Separación, divorcio o nulidad del matrimonio.

13. Subrogación en caso de muerte del arrendatario.

14. Causas de resolución del contrato para el arrendador.
a. Falta de pago de la renta
b. Falta del pago de la fianza o de su actualización.
c. Subarriendo o concesión no consentidos.
d. Realización de daños o de obras (fijas o de fábrica) no consentidas.
e. Actividades molestas.
f. Destinar la vivienda a otros usos distintos del de satisfacer la necesidad permanente de vivienda.
g. Daños en el inmueble.

15. Causas de resolución del contrato para el arrendatario.
a. Falta de reparaciones necesarias.
b. Realización por el arrendador de perturbaciones en la utilización de la vivienda.

16. Causas de extinción del contrato

17. Suspensión del contrato de arrendamiento de viviendas por obras de conservación.

18. Enajenación de la vivienda arrendada.

19. Régimen de obras
a. Obras a cargo del arrendador
1. Obras de conservación y reparación
2. Obras de mejora
b. Obras a cargo del arrendatario
1. Las obras de reparación o conservación urgentes.
2. Las pequeñas reparaciones.
3. Obras de reparación urgente
4. Obras de accesibilidad para arrendatarios con discapacidad o mayores de 70 años

20. Derecho de adquisición preferente
a. Renuncia pactada en el contrato.
b. No se ha pactado la renuncia en el contrato.

21. Impagos. ¿Cómo proceder ante un arrendatario que no paga?

22. El esperado registro de sentencias firmes de impagados

23. Acreditación del certificado energético.

TALLER DE TRABAJO

Los contratos de arrendamiento de vivienda

1. Tipos de arrendamiento de vivienda

2. Precauciones antes de contratar.

3. El contrato
Formalización del contrato.
Duración del contrato (plazo mínimo).
Prórroga del contrato.
Desistimiento del contrato.
Desistimiento y vencimiento en caso de matrimonio o convivencia del arrendatario.
Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario.
Muerte del arrendatario (subrogación).
Resolución del derecho del arrendador.
Derecho de adquisición preferente (venta de la vivienda arrendada).
Enajenación de la vivienda arrendada.
La cesión y el subarriendo.
Extinción o fin del contrato

4. La renta. Otros gastos. La fianza
Actualización de la renta.
Elevación de la renta por mejoras.
Gastos.
La fianza.
Vivienda sin muebles un mes de fianza.
Vivienda amueblada dos meses de fianza.

5. Obras
Obras de conservación de la vivienda arrendada.
Obras de mejora de la vivienda.
Obras del arrendatario.
Arrendatarios con discapacidad.

TALLER DE TRABAJO

Régimen legal de arrendamientos de vivienda a partir del 6 de junio de 2013

1. Una regulación para los arrendamientos de vivienda concertados antes del 6 de junio de 2013 y otra para los concertados con posterioridad a esta fecha.

2. Modificaciones de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas, reforma de la Ley 29/1994 de arrendamientos urbanos.

TALLER DE TRABAJO

Preguntas y respuestas al arrendamiento de la vivienda tras la reforma de 2013.

1. ¿A qué arrendamientos se aplica la Ley tras la reforma de 2013?

2. ¿Por qué es tan importante el destino del arrendamiento de vivienda?

3. ¿Qué formalización requiere el contrato de alquiler de vivienda?

4. ¿Cuál puede ser la duración el contrato de alquiler de vivienda?

TALLER DE TRABAJO

Tabla de equivalencias de la Ley de arrendamientos urbanos tras la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. (Comparación entre texto antiguo y actualizado).

TALLER DE TRABAJO

Cláusulas ilegales en el contrato de arrendamientos de vivienda.

1. Permanencia en la vivienda.

2. Acceso del arrendador a la vivienda alquilada.

3. La prórroga del alquiler.

TALLER DE TRABAJO

Ejemplo de tramitación del depósito de Fianzas en una Comunidad Autónoma.

TALLER DE TRABAJO

El titular del contrato de arrendamiento de vivienda después de la separación o divorcio de los cónyuges.

TALLER DE TRABAJO

El falso alquiler de temporada. La ficción de los 11 meses.

TALLER DE TRABAJO

La inscripción del contrato de alquiler de vivienda en el Registro de la Propiedad.

TALLER DE TRABAJO

¿Es recomendable la inscripción del contrato de arrendamiento de vivienda en el Registro de la Propiedad?

TALLER DE TRABAJO

La resolución del contrato de arrendamiento

TALLER DE TRABAJO

Claves de la duración y restricciones en el contrato de arrendamiento de viviendas.

TALLER DE TRABAJO

Los tres años de duración de los arrendamientos de vivienda posteriores al 6 de junio de 2013. Supuestos y ejemplos prácticos.

TALLER DE TRABAJO.

La dirección electrónica en los arrendamientos en la Ley 4/2013 de 4 de junio como nuevo sistema de cumplimiento de las comunicaciones previstas en la LAU

TALLER DE TRABAJO

Desindexación de la economía española por la Ley 2/2015
Las rentas de los alquileres no se actualizarán si no consta expresamente en el contrato.

TALLER DE TRABAJO

Precauciones sobre la revisión del precio del alquiler conforme a la ley 2/2015 de desindexación de la economía española

1. Contratos celebrados desde el 1 de abril de 2015

2. Contratos celebrados después del 6 de junio de 2013

3. Contratos celebrados antes del 6 de junio de 2013

TALLER DE TRABAJO

La nulidad de las cláusulas en perjuicio del arrendatario o subarrendatario.

1. Cesión y subarriendo.

2. Ocupación a futuro de la vivienda por el propietario.

3. Obras previstas.

4. Supuestos especiales en contratos de arrendamiento de vivienda superiores a 5 años.

TALLER DE TRABAJO

Cláusulas nulas y válidas para el arrendatario de viviendas.

1. **Cláusulas nulas para el arrendatario de viviendas.**
   Duración del contrato.
   Causa de necesidad del arrendador.
   Desistimiento voluntario del arrendatario.
   Derecho de subrogación.
   Renta.
   Gastos de la comunidad de vecinos.
   Obras de conservación.
   Derecho de tanteo y retracto.
2. **Cláusulas válidas para el arrendatario.**
   Cesión o subarriendo.
   Obras de conservación.
   Fianza.

TALLER DE TRABAJO

Situaciones que pueden producirse durante la vigencia del contrato de alquiler de vivienda.

1. **Desistimiento y vencimiento en caso de matrimonio o convivencia del arrendatario.**
2. **Fallecimiento del arrendatario.**
3. **Notificaciones y comunicaciones entre el arrendador y arrendatario.**
4. **Extinción del de alquiler de vivienda.**

TALLER DE TRABAJO

Aplicación o no de la LAU al contrato de alquiler de vivienda.

TALLER DE TRABAJO

¿Es necesaria la firma en del cónyuge del arrendador de vivienda en el contrato?

TALLER DE TRABAJO

¿Qué es la renta del contrato de alquiler de vivienda?

TALLER DE TRABAJO

¿Qué es el derecho de adquisición preferente en el contrato de arrendamiento de vivienda?

TALLER DE TRABAJO

¿Cómo se regulan las obras y reparaciones en el contrato de arrendamiento de vivienda?

TALLER DE TRABAJO

El esperado registro de sentencias firmes de impagados

TALLER DE TRABAJO

Precauciones con los seguros de alquiler en caso de impago. Ventajas y desventajas.

1. **La contratación de un seguro de alquiler que garantice protección al arrendador en caso de impago del arrendatario.**
2. **Precauciones antes de contratar un seguro de alquiler de vivienda.**
3. **El precio de la póliza.**

4. Garantía cubierta.
5. Ejemplo de póliza (caso real) de seguro de rentas para arrendamiento de viviendas.

TALLER DE TRABAJO

Precauciones ante el impago de los arrendatarios.

1. El seguro de alquiler de vivienda.
2. El aval bancario.
3. Rentas por adelantado.
4. Fiador

TALLER DE TRABAJO

El número de mensualidades que debe darse para poder rescindir el contrato y la precaución del contrato.

TALLER DE TRABAJO

Arrendamientos urbanos y derechos del consumidor, Documentación necesaria a aportar por el propietario para arrendar una vivienda

1. El certificado energético
2. Cédula de habitabilidad
3. Acreditación de la propiedad (escritura pública e inscripción registral).

TALLER DE TRABAJO

Certificado de eficiencia energética en el arrendamiento de viviendas y locales.

1. Inmuebles obligados a tener certificado de eficiencia energética para arrendar
2. Inmuebles obligados a tener certificado de eficiencia energética para arrendar
3. Anuncios y referencias al certificado de eficiencia energética. Etiquetas.
4. Registros autonómicos de certificados de eficiencia energética.
5. Modelo de certificado de eficiencia energética.
6. Modelo de informe de medidas de mejora energética.

TALLER DE TRABAJO

La certificación de la eficiencia energética de los edificios

1. Ámbito de aplicación
2. ¿Qué es el Certificado de eficiencia energética del edificio?
3. ¿Quién puede realizar el Certificado?
4. ¿Quién solicita el Certificado?
5. ¿Qué plazo de validez tiene, cómo se renueva y actualiza el Certificado?
6. ¿Cómo se utiliza la Etiqueta de eficiencia energética?
7. El Registro Autonómico de las certificaciones de eficiencia energética.
8. Infracciones y sanciones.

CHECK-LIST

Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.

¿Cuándo entró en vigor la Ley?

¿Cuáles son las novedades más destacadas que se introducen en la LAU?

Libertad de pactos en el arrendamiento de viviendas.
Se excluye de la LAU el alojamiento privado para el turismo.
Efectos frente a terceros del arrendamiento de viviendas. Inscripción obligatoria en el Registro de la Propiedad.
Duración del arrendamiento de viviendas y sus prórrogas.
a. Prórroga forzosa
b. Prórrogas tácitas
c. Arrendamientos no inscritos
Desistimiento del contrato.
Resolución del derecho del arrendador y enajenación de la vivienda arrendada.
Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario.
Pago de la renta en especie.
Actualización del alquiler.
Derecho de adquisición preferente.
Resolución del contrato por falta de pago.

¿Qué novedad se introduce en los procedimientos de desahucio?

PARTE CUARTA

Formularios. Modelos de contrato de arrendamiento de vivienda adaptados a la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.

1. Modelo de reserva de arrendamiento de vivienda.

2. Contrato de arrendamiento de vivienda. Explicación de las cláusulas.

Arrendamiento de vivienda
Finca objeto de arrendamiento
Estado de la vivienda y entrega de llaves.
Cesión del contrato y subarriendo: prohibición, art. 8 LAU
Cesión del contrato y subarriendo: prohibición, art. 8 LAU
Cesión del contrato y subarriendo: autorización
Cesión del contrato
Subarriendo
Duración y prórrogas del contrato, arts. 9 y 10 LAU
Exclusión de prórroga por necesidad del arrendador, art. 9.3 LAU
Desistimiento del contrato, art. 11 LAU
Determinación de la renta, art. 17 LAU
Determinación de la renta, art. 17 LAU
Actualización de la renta, art. 18 LAU
Gastos generales y de servicios individuales, art. 20 LAU
Gastos generales y de servicios individuales, art. 20 LAU
Gastos generales y de servicios individuales, art. 20 LAU
Comunidad de propietarios, arrendatario, art. 20 LAU
Conservación de la vivienda, art. 21 LAU
Obras del arrendatario, art. 23 LAU
Obras del arrendatario, art. 23 LAU
Derecho de adquisición preferente: renuncia, art. 25.8 LAU
Incumplimiento de las obligaciones: efectos, art. 27.1-3 LAU
Arrendamiento inscrito en el registro de la propiedad, art. 27.4 LAU
Elevación a escritura pública, art. 27.4 LAU
Fianza, art. 36 LAU
Garantía del cumplimiento por el arrendatario.
Intereses de demora
Penalización por impago.
Responsabilidad y seguro.
Régimen jurídico aplicable.
Jurisdicción de tribunales.

Notificaciones: domicilio y correo electrónico.
Certificación de la eficiencia energética del edificio.
Protección de datos de carácter personal.

3. Modelos de contrato de arrendamiento de vivienda.
Modelo a
Arrendamiento de vivienda.
Finca objeto de arrendamiento.
Estado de la vivienda y entrega de llaves.
Duración y prórrogas del contrato, arts. 9 y 10 LAU
Determinación de la renta, art. 17 LAU
Comunidad de propietarios, arrendatario, art. 20 LAU
Fianza, art. 36 LAU
Régimen jurídico aplicable.
Notificaciones: domicilio y correo electrónico.
Certificación de la eficiencia energética del edificio.
Modelo b
Modelo c
Modelo d
Modelo e. Contrato de arrendamiento con consentimiento de obras de adaptación, entrega previa de llaves, art. 23 LAU
Modelo f
Modelo g

4. Modelos de contrato de arrendamiento en casos prácticos.
Modelo a
Modelo b
Modelo c
Modelo d
Modelo e

5. Contrato de arrendamiento de vivienda amueblada.

6. Contrato de arrendamiento vivienda por temporada.
Modelo a
Modelo b
ARRENDADOR Avalista ARRENDATARIOModelo c
Modelo c

7. Aval en garantía de las obligaciones del arrendatario. Cláusula.

8. Recibo de fianza

9. Recibo de primera mensualidad.

10. Notificaciones de obras.
a. Notificación del arrendatario por obras de reparación urgente.
b. Solicitud de autorización para hacer obras

11. Actualización de la renta
a. Modelo de notificación al arrendatario de la actualización de la renta
b. Notificación del propietario comunicando la subida de la renta en base al IPC.

12. Resolución del contrato de arrendamiento por el arrendador.
a. Notificación del propietario comunicando su voluntad de finalizar el contrato de arrendamiento.
b. Solicitud de desalojo por necesidad de ocupación
c. Resolución del contrato de arrendamiento y pacto con el mobiliario aportado por el arrendatario.
d. Comunicación de no procedencia de la resolución del contrato de arrendamiento de vivienda.

13. Requerimiento de pago de renta.
a. Requerimiento de pago de la renta.
b. Notificación del propietario donde se requiere el pago de rentas y/u otras cantidades. Arrendatario moroso

14. Notificación del arrendatario comunicando la finalización del contrato de arrendamiento

15. Modelo de resolución de contrato de arrendamiento y entrega de llaves.

16. Modelo de notificación de no renovación de la prórroga del contrato.

17. Comunicación de desistimiento de contrato de arrendamiento de vivienda

18. Subrogación por fallecimiento

19. Modelo de acuerdo de terminación con liquidación de fianza
PRIMERO.- OBJETO
SEGUNDO.- REVISIÓN DEL INMUEBLE (MARCAR UNA DE LAS OPCIONES)
No hay desperfectos.
Hay desperfectos.
TERCERO.- LIQUIDACIÓN DE LAS OBLIGACIONES
3.1 Importes en poder del Arrendador.
3.2 Obligaciones del Arrendatario pendientes de cumplimiento.
Recibos de renta pendientes.
Desperfectos.
Pago de suministros.
Indemnización por desistimiento anticipado.
CUARTO.- ACUERDO EXTINTIVO

20. Acuerdo de terminación de arrendamiento con retención.
PRIMERO.- OBJETO
SEGUNDO.- REVISIÓN DEL INMUEBLE (MARCAR UNA DE LAS OPCIONES)
No hay desperfectos.
Hay desperfectos.
TERCERO.- LIQUIDACIÓN DE LAS OBLIGACIONES
3.1 Importes en poder del Arrendador.
3.2 Obligaciones del Arrendatario pendientes de cumplimiento.
Recibos de renta pendientes.
Desperfectos.
Pago de suministros.
Indemnización por desistimiento anticipado
3.3 Liquidación parcial de las obligaciones y retención del remanente.
3.4 Liquidación definitiva de las obligaciones.
CUARTO.- ACUERDO EXTINTIVO
QUINTO.- RESOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS (MARCAR UNA DE LAS OPCIONES)
Mediación.
Arbitraje.
Jurisdicción civil.

Formularios de notificaciones en arrendamientos de vivienda posteriores a 2013.

A. NOTIFICACIONES DE PLAZO.

1. Notificación de finalización del contrato por el arrendador.

2. Notificación de finalización del contrato por el arrendatario.
Modelo a
Modelo b
Modelo c

3. Modelo de comunicación al arrendador del desistimiento tras el sexto mes de vigencia del contrato de vivienda.

4. Acuerdo de resolución de contrato de arrendamiento.

5. Modelo de comunicación al arrendatario de la indemnización correspondiente por desistimiento del contrato.

6. **Modelo de comunicación al arrendador de la voluntad de no renovar el contrato de arrendamiento.**
7. **Modelo de comunicación al arrendador de la voluntad de no renovar la prórroga actualmente en vigor al vencimiento.**

B. NOTIFICACIONES DE RENTA Y FIANZA.

1. **Notificación de requerimiento de pago (morosidad).**
2. **Notificación del arrendador al arrendatario informando de la actualización de la renta en base al IPC.**
   Modelo a.
   Modelo b.
   Modelo c
   Modelo d
3. **Escrito del arrendatario solicitando devolución de fianza.**
4. **Acuerdo de reconocimiento de rentas pendientes de pago y calendario de abono.**
5. **Modelo de resolución de contrato y reconocimiento de deuda de alquiler.**
6. **Modelo de burofax de requerimiento de pago.**
7. **Modelo de burofax de requerimiento de pago a avalista del arrendatario.**

C. NOTIFICACIONES DE OBRAS.

1. **Modelo de comunicación del arrendador al arrendatario sobre incremento de renta por obras de mejora.**
2. **Modelo de comunicación del derecho de reducción de la renta por obras de mejora del arrendatario al arrendador**
3. **Modelo de comunicación de disminución de la renta por obras de mejora del arrendador al arrendatario.**
4. **Notificación del arrendatario al arrendador para que realice obras de reparación urgentes.**
5. **Notificación de reducción de renta conforme al artículo 21.2 de la Ley 29/1994 de arrendamientos urbanos de conservación de vivienda.**
6. **Modelo de comunicación desistiendo del contrato por obras de mejora del arrendatario al arrendador.**
7. **Notificaciones de desistimiento del contrato de arrendamiento por obras de conservación en la vivienda.**
8. **Notificación de suspensión del contrato de arrendamiento durante obra.**
9. **Notificación se va a proceder a realizar obras de conservación en la vivienda arrendada.**
10. **Notificación de necesidad inmediata de realizar obras de conservación en la vivienda arrendada.**
11. **Escrito de requerimiento de gastos incurridos en obras de vivienda arrendada.**

D. ACUERDOS Y NOTIFICACIONES GENÉRICOS.

1. **Modelo de reserva de arrendamiento.**
2. **Modelo de notificación de cesión o subarriendo del artículo 32.4 de la ley 29/1994 de arrendamientos urbanos.**

PARTE QUINTA.

El arrendamiento de vivienda en contratos anteriores al 6 de junio de 2013.

(Contratos anteriores a la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas)

Capítulo 4. Exposición general de los aspectos más relevantes de la ley de arrendamientos urbanos.

Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas

Régimen transitorio.

1. Introducción

2. Arrendamientos sometidos a la LAU y excluidos de ella

3. Arrendamientos expresamente incluidos en el ámbito de aplicación de la LAU y su régimen general aplicable
a. El arrendamiento de vivienda
b. La vivienda amueblada
c. El arrendamiento para uso distinto del de vivienda
d. El arriendo de vivienda suntuaria
e. Arrendamientos expresamente excluidos por la LAU

4. Plazos.

5. Arrendamientos anuales

6. Cómputo del plazo

7. Prórroga del contrato

8. Tácita reconducción

9. Desistimiento

10. Vencimiento en caso de matrimonio o convivencia con el arrendatario.

11. Resolución del derecho del arrendador
a. Arrendamiento concertado por el propietario
b. Retracto convencional
c. Sustitución fideicomisaria
d. Enajenación forzosa.
e. Opción
f. Resolución de arrendamiento concertado por persona carente de título
g. Otros supuestos de resolución del derecho del arrendador.

12. Enajenación de la vivienda arrendada

13. El pacto de extinción por venta

14. Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario

15. Fallecimiento del arrendatario. Subrogación
a. Plazo para la subrogación
b. Pacto de no subrogación

16. Desistimiento unilateral del contrato por parte del arrendatario

17. Disposición de la vivienda en caso de matrimonio o convivencia del arrendatario
a. Desistimiento y vencimiento en caso de matrimonio o convivencia del arrendatario
b. Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario

18. Enajenación o transmisión de la finca arrendada

19. Derecho de adquisición preferente
a. Derecho de tanteo
b. Derecho de retracto
c. Renuncia a los derechos de tanteo y retracto

20. Inscripción en el registro de la propiedad

21. Obligaciones del arrendatario

22. Comunicación al arrendador

23. Responsabilidad por el daño causado

24. Soportar la ejecución de la obra

25. Reparaciones menores

26. Obligaciones del arrendador

27. Límite de la obligación para el arrendador

28. Repercusión en la renta de la ejecución de la obra

29. Pactos de ejecución.

30. Obras de mejora

31. Obligaciones del arrendatario

32. Obligaciones del arrendador

33. Efectos

34. Reducción de la renta

35. Obras del arrendatario
a. Efectos de la falta de consentimiento del arrendador
b. Modificación de la configuración de la vivienda
c. Repercusión de las obras en la estabilidad de la finca
d. Arrendatarios con minusvalía
e. Reposición de la vivienda al estado anterior

36. Cesión del contrato y subarriendo.

37. La renta y conceptos que con ella se integran. Responsables del pago.

38. Actualización de la renta

39. Elevación de la renta por mejoras.

40. Cuantía de la elevación

41. Supuestos de elevación de la renta

42. Momento de la elevación

43. Otros conceptos distintos de la renta que pueden ser a cargo del arrendatario

44. Gastos generales: requisitos para su repercusión
a. Gastos generales y de servicios individuales
b. Recibo de pago
c. Oposición del arrendatario

45. Servicios individuales

46. Responsables del pago de la renta

47. Problemática en materia de fianzas.
¿Qué es la fianza?
a. Personas no obligadas a prestar fianza
b. Depósito
c. Actualización
d. Restitución
e. Garantías adicionales

48. Arrendamientos para los que se exige fianza

49. Cuantía de la fianza

50. ¿Es obligatorio depositar la fianza en algún organismo oficial?

51. ¿Cuándo tiene obligación de devolver la fianza el arrendador al arrendatario?

52. Infracciones y sanciones en materia de fianzas.
a. Graduación de sanciones
b. Competencias

53. Suspensión, resolución y extinción del contrato. Suspensión por falta de habitabilidad de la vivienda

54. Efectos de la suspensión

55. Desistimiento.

56. Resolución por incumplimiento

57. Facultades del arrendador para resolver el contrato de arrendamiento.
a. Falta de pago de la renta
b. Subarriendo o cesión inconsentidos
c. Daños causados dolosamente y obras inconsentidas
d. Actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
e. Destino de la vivienda a otros usos
f. Facultades del arrendatario

58. Extinción del arrendamiento

TALLER DE TRABAJO

El contrato de arrendamiento en contratos anteriores al 6 de junio de 2013.
(Contratos anteriores a la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas)
Tipos de arrendamientos.
Duración del contrato
- Prórrogas del Contrato.
- Finalizar el contrato de arrendamiento
- Como no se debe comunicar la no renovación del contrato
- Desistimiento del Contrato.
- Subrogación en caso de muerte.

La renta
- Lugar y procedimiento.
- El recibo de pago.
- Actualización de la renta.
- Reclamar actualizaciones de renta no realizadas en su momento.
- Cálculo de la subida de la renta por la variación del IPC.
- Elevación de la renta por obras de mejora de la vivienda.
- Gastos de la vivienda.
- Gastos generales o no individualizables.
- Gastos individualizables.

La fianza
- Actualización de la fianza.
- Restitución de la fianza.
- Depósito de la fianza.
- Devolución del depósito.

Suspensión, resolución y extinción del contrato.
- Causas de resolución del contrato para el propietario.
- Causas de resolución del contrato para el arrendatario.
- Causas de extinción del contrato.
- Suspensión del contrato por obras de conservación.

Régimen de obras
- Obras a cargo del propietario.
- Obras de conservación y reparación.
- Obras de mejora.

- Obras a cargo del arrendatario.
- Obras de reparación urgente.

Derecho de adquisición preferente

PARTE SEXTA

La actualización de la renta de arrendamientos de vivienda.

Capítulo 5. La actualización de la renta de arrendamientos de vivienda.

1. Las reglas de actualización de la renta del art. 18.1 LAU
a. Las reglas de actualización de la renta del art. 18.1 LAU
b. Modelo de cláusula de actualización de renta conforme al Índice de Garantía de Competitividad

2. ¿Qué es el Índice de Garantía de Competitividad en el Arrendamiento (IGC) y cómo afecta al alquiler?
a. Concepto del Índice de Garantía de Competitividad en el Arrendamiento (IGC)
b. ¿Cuándo utilizar el IPC o el IGC?
Límites máximos y mínimos
IPC basado en la Eurozona
Factor de corrección histórico
b. ¿Cuándo se aplica forzosamente el IGC en el alquiler?
c. ¿Cómo se calcula el índice de Garantía de competitividad?

3. Aplicación temporal de la actualización de la renta de arrendamientos de vivienda.
a. Arrendamientos de vivienda celebrados hasta el 6 de junio de 2013
b. Arrendamientos de vivienda celebrados antes del 1 de abril de 2015.
c. Arrendamientos de vivienda celebrados entre el 1 de abril de 2015 y el 6 de marzo de 2019.
d. Arrendamientos de vivienda celebrados a partir del 6 de marzo de 2019 en adelante.
e. Arrendamientos de viviendas celebrados antes del 1 de enero de 1995

PARTE SÉPTIMA

Esquemas. Tablas comparativas.

Capítulo 6. Esquemas. Tablas comparativas de las diferentes legislaciones de arrendamientos.

Real Decreto Ley 7/2019 de 1 de Marzo de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, con entrada en vigor el 6 de Marzo de 2019.

Contratos celebrados a partir del 6 de Marzo de 2019, fecha de entrada en vigor del Real Decreto Ley 7/2019 de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

Contratos celebrados a partir del 6 de Junio de 2013 y hasta el 6 de Marzo de 2019

Contratos celebrados a partir del 1 de Enero de 1995 y hasta el 6 de Junio de 2013
Ejemplo de denegación de prórroga

Contratos celebrados desde el 9 de Mayo de 1985 y hasta el 31 de Diciembre de 1994

Contratos celebrados desde 1964 hasta el 8 de Mayo de 1985. (Los alquileres denominados como "renta antigua")

TALLER DE TRABAJO

Tablas comparativas.
Contratos anteriores al 9/05/1985 (Decreto 4104/1964)
Contratos celebrados a partir del 9/05/1985, fecha de entrada en vigor de la LAU (Decreto Boyer)
Contratos celebrados desde la entrada en vigor de la LAU 1994, el 1/05/1995 (Ley 29/1994)
Contratos celebrados del 6/06/2013 al 18/12/2018 y del 23/01/2019 al 5/03/2019 (Ley 4/2013)
Contratos celebrados entre el 19 /12/2018 y el 22 /01/2019 (RD-ley 21/2018)
Contratos celebrados a partir del 6 de marzo de 2019 (RD-ley 7/2019)

PARTE OCTAVA

Normativa de consumo y buenas prácticas en el contrato de arrendamientos de viviendas

Capítulo 7. Normativa de consumo y buenas prácticas en el contrato de arrendamientos de viviendas.

PARTE NOVENA

Los seguros de rentas en el contrato de arrendamientos de viviendas

Capítulo 8. Los seguros de rentas en el contrato de arrendamientos de viviendas

1. **El seguro de impago de alquiler de viviendas.**
2. **Ventajas del seguro protección alquiler.**

TALLER DE TRABAJO

Caso práctico de contratación de seguro protección alquiler.

TALLER DE TRABAJO

Modelo de póliza de seguro protección alquiler.
Condiciones generales del seguro de protección de alquileres.

PARTE DÉCIMA

Aspectos fiscales.

Capítulo 9. Tributación del arrendamiento de vivienda.

1. **El arrendamiento de viviendas en el Impuesto de la renta de las personas físicas IRPF.**
   Deducción por alquiler de vivienda a partir del 1 de enero de 2015.
2. **El arrendamiento de viviendas en el Impuesto sobre transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante ITP y AJD),**
   a. Hecho imponible. El arrendamiento de inmueble destinado a vivienda.
   b. Sujeto pasivo. El arrendatario.
   c. Base imponible del contrato de arrendamiento de vivienda.
   d. Cuota tributaria.

TALLER DE TRABAJO

Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. El Impuesto de transmisiones patrimoniales (ITP) y el de actos jurídicos documentados (AJD) en los arrendamientos urbanos de vivienda.

1. **Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados**
   Exención del impuesto de actos jurídicos documentados.
2. **Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI)**
   Exención del IBI por arrendadores públicos.

TALLER DE TRABAJO

Fiscalidad del arrendamiento de viviendas.

1. **Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y actos jurídicos documentados (ITP-AJD)**
2. **Impuesto de la Renta de las personas físicas IRPF e Impuesto de sociedades (IS).**
3. **IVA de trasteros y garajes.**

TALLER DE TRABAJO

Fiscalidad del alquiler de viviendas a empresas

TALLER DE TRABAJO

Gastos deducibles y no deducibles en el IRPF por el alquiler de vivienda.

1. Gastos deducibles
a. Intereses y demás gastos de financiación
b. Conservación y reparación
c. Tributos y recargos no estatales
d. Saldos de dudoso cobro
e. Cantidades destinadas a la amortización del inmueble.
f. Compensación para contratos de arrendamiento anteriores a 9 de mayo de 1985

2. Gastos no deducibles

TALLER DE TRABAJO

Control fiscal de las reducciones para arrendadores en el IRPF

1. Reducciones a las que tienen derecho los arrendadores

2. Rendimiento mínimo computable en caso de parentesco

3. Rendimiento neto reducido

TALLER DE TRABAJO

Caso práctico de reducciones por arrendamientos de vivienda en el IRPF.

TALLER DE TRABAJO

La tributación del arrendamiento con opción a compra.

TALLER DE TRABAJO.

La mención del nº catastral de la finca.

TALLER DE TRABAJO

Exención del IVA en los arrendamientos de viviendas.

TALLER DE TRABAJO

El Impuesto de transmisiones patrimoniales (ITP) y el de actos jurídicos documentados (AJD) en los arrendamientos urbanos de vivienda.
El caso de la reclamación A LOS ARRENDATARIOS por la Comunidad de Madrid.

PARTE UNDÉCIMA

El arrendamiento con opción a compra.

Capítulo 10. El arrendamiento con opción a compra.

1. ¿Cómo funciona el arrendamiento con opción a compra?

2. Ventajas tiene para el arrendatario y posible comprador.

3. Ventajas tiene para arrendador.

4. El arrendamiento con opción de compra en la Ley 29/1994.

5. La inscripción del arrendamiento con opción de compra en el Registro de la Propiedad.

TALLER DE TRABAJO

Claves del contrato de arrendamiento con opción de compra.

1. Características generales del contrato de arrendamiento con opción de compra.

2. Derechos y obligaciones del arrendamiento con opción a compra.

3. Elementos del contrato de arrendamiento con opción de compra.

4. Especialidades del contrato de arrendamiento con opción de compra.

5. Fiscalidad de contrato de arrendamiento con opción de compra.

6. Beneficios del arrendamiento con opción a compra

TALLER DE TRABAJO

Ventajas para el arrendatario – comprador en el contrato de arrendamiento con opción de compra.

1. Ventajas para el arrendatario con opción de compra

2. Ventajas para el arrendador

TALLER DE TRABAJO

Cuidado con las prórrogas del contrato de arrendamiento con opción de compra porque el arrendatario puede perder la opción de compra.

TALLER DE TRABAJO

Claves para redactar el contrato de arrendamiento con opción a compra.

1. Aspectos jurídicos del contrato de arrendamiento con opción a compra.

2. Estructura y cláusulas del contrato de arrendamiento con opción a compra.

TALLER DE TRABAJO.

¿Merece la pena promover vía arrendamiento con opción de compra? Aspectos contables.

TALLER DE TRABAJO

Los Bancos y Cajas de Ahorros ante el arrendamiento de opción de compras de vivienda.

Condiciones específicas alquiler con opción a compra de inmueble propiedad de Caja de Ahorros.

TALLER DE TRABAJO

Oferta de una promotora de alquiler con opción de compra sobre viviendas

TALLER DE TRABAJO

Ayudas al arrendamiento con opción de compra de vivienda protegida

¿QUÉ APRENDERÁ?

- **Reforma de la ley de arrendamientos urbanos por la ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda**
- **Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.**
- **Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.**
- **El arrendamiento de vivienda en contratos posteriores al 6 de junio de 2013.**
- **El arrendamiento de vivienda tras la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.**
- **Plazo de los contratos de arrendamiento.**
- **Recuperación de la vivienda por parte del arrendador**
- **Enajenación de la vivienda arrendada.**
- **Uso de la vivienda en caso de separación legal de los Arrendatarios (artículo 15)**
- **Fallecimiento del Arrendatario (artículo 16).**
- **Obras en la vivienda arrendada por cuenta del propietario o del arrendatario.**
- **Actualización de la renta.**
- **Elevación de la renta por obras de mejora de la vivienda.**
- **Cláusulas ilegales en el contrato de arrendamientos de vivienda.**

- **Desindexación de la economía española por la Ley 2/2015**
- **La certificación de la eficiencia energética de los edificios**
- **Los seguros de rentas en el contrato de arrendamientos de viviendas.**
- **El arrendamiento de viviendas en el Impuesto de la renta de las personas físicas IRPF.**

Introducción

La Ley de Arrendamientos Urbanos LAU se ha visto modificada en los años 2018 y 2019 por dos reales decretos ley, lo que conlleva a que los contratos de arrendamiento de vivienda que se hayan firmado en una u otra fecha, estarán regidos por diferentes versiones de la LAU. Por esta razón la guía práctica se estructura en función de la fecha del contrato de arrendamiento de vivienda.

Con carácter general, antes de firmar un contrato de arrendamiento de vivienda hay que saber si contiene cláusulas nulas, es decir, aquellas cláusulas que establecen limitaciones a los derechos del arrendatario. Algunas de estas disposiciones consideradas nulas son los falsos arrendamientos de temporada, la negativa del arrendador a la prórroga legal o el obligado cumplimiento al arrendatario del primer año. Esta es una cuestión esencial y que justifica el necesario asesoramiento antes de firmar el contrato de alquiler de vivienda.

Pero hay que estar vigilante siempre, no sólo al principio, sino cuando acaba el contrato. Al finalizar el contrato de alquiler es importante suscribir un acuerdo entre arrendatario y propietario de terminación de dicho contrato. Es la fórmula para asegurarse del cumplimiento de las obligaciones que quedan pendientes al acabar el contrato. Así, hay dos modelos principales para finalizar el arrendamiento: un "acuerdo de terminación con liquidación" y un "acuerdo de terminación con retención de la fianza". Con carácter general, la fianza debe ser restituida al arrendatario justo al final del contrato del alquiler, siempre y cuando no haya desperfectos o impagos.

El Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, introduce modificaciones en la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) que afectan a los contratos de vivienda firmados a partir del 6 de marzo de 2019. Contratos de duración más largos con plazos de 5 o 7 años (si el arrendador es persona jurídica) o limitar al IPC anual las subidas de las rentas son algunas de los cambios.

El plazo de duración del contrato para el propietario:
• **La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes. Si esta fuera inferior a cinco años, o inferior a siete años si el arrendador fuese persona jurídica, llegado el día del vencimiento del contrato, este se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de cinco años, o de siete años si el arrendador fuese persona jurídica, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo.**
• **No se distingue entre personas jurídicas que tengan la condición de "gran tenedor de inmuebles" o que no lo sean, el plazo de los siete años es para cualquier propietario persona jurídica con independencia del número de inmuebles que detente.**

La prórroga será obligatoria:
• **Transcurridos los cinco o los siete años que se mencionan en el apartado anterior, el contrato podrá prorrogarse obligatoriamente para la propiedad hasta un máximo de TRES (3) AÑOS más en ambos casos.**

El plazo de preaviso para la resolución del contrato o de sus prórrogas:
• **Llegada la finalización del contrato -a los 5 o 7 años-, o de cualquiera de sus prórrogas, el arrendador deberá notificar su voluntad de no renovar el contrato con un preaviso de CUATRO (4) meses.**
• **Para el arrendatario, dicho preaviso se fija en DOS (2) meses.**

Fianza "voluntaria":
• **Se establece que las garantías adicionales a la fianza legal obligatoria no pueden exceder del importe equivalente a dos mensualidades de renta.**

Gastos de formalización del contrato:
• **Correrán siempre a cargo del arrendador en los casos de que sea persona jurídica.**

En cuanto al Impuesto de Bienes Inmuebles:
• **Se exceptúa de la obligación de repercutir el impuesto al arrendatario cuando el arrendador sea un ente público en los supuestos de alquiler de inmueble de uso residencial con renta limitada por una norma jurídica.**
• **Se modifica la regulación del recargo previsto para los inmuebles de uso residencial desocupados con carácter permanente, mediante su remisión a la correspondiente normativa sectorial de vivienda, autonómica o estatal, con rango de ley, al objeto de que pueda ser aplicado por los ayuntamientos mediante la aprobación de la correspondiente ordenanza fiscal.**
• **Se crea una bonificación potestativa de hasta el 95 por ciento para los inmuebles destinados a alquiler de vivienda con renta limitada por una norma jurídica, a la que podrán acogerse las viviendas sujetas a regímenes de protección pública en alquiler o viviendas en alquiler social en las que la renta está limitada por un determinado marco normativo.**

Estas cuestiones se analizan desde una perspectiva práctica y profesional en la guía práctica de arrendamiento de viviendas.

PRELIMINAR.

Reforma de la ley de arrendamientos urbanos por la ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda