



# **CURSO/GUÍA PRÁCTICA DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS**





## Índice

<b>¿QUÉ APRENDERÁ?</b>	<b>21</b>
<b>PARTE PRIMERA.</b>	<b>24</b>
<b>Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.</b>	<b>24</b>
<b>Contratos celebrados desde el 6 de marzo de 2019.</b>	<b>24</b>
<b>Capítulo 1. Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.</b>	<b>24</b>
<b>1. Diferencias entre el Decreto-ley 7/2019 y el anterior Real Decreto-ley 21/2018.</b>	<b>25</b>
a. Tabla comparativa texto anterior y el RD Ley 7/2019	25
b. Tabla comparativa Real Decreto Ley 21/2018 (derogado) y el Real Decreto 7/2019	39
c. Tabla comparativa Real Decreto Ley 21/2018 (derogado) y el Real Decreto Ley 7/2019	54
<b>2. Exposición de Motivos</b>	<b>56</b>
a. Normativa por la que se regulan los arrendamientos de vivienda	57
b. Ámbito de aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos	57
c. Relación de los arrendamientos urbanos con el Registro de la Propiedad.	58
Supresión de la necesidad de inscripción de los contratos de arrendamiento en el Registro de la Propiedad, para que produzca efectos respecto de terceros	58
Efectos frente a terceros que hayan inscrito.	58
Duración del contrato sobre finca no inscrita.	59
Prórroga en caso de arrendamiento inscrito.	59
<b>3. Duración mínima de los arrendamientos de vivienda.</b>	<b>59</b>
<b>Duración de los contratos de arrendamiento de vivienda y de sus prórrogas</b>	<b>60</b>
<b>4. Prórroga del contrato.</b>	<b>61</b>
Denegación de la prórroga por necesidad del arrendador persona física	61
<b>5. Resolución del derecho del arrendador.</b>	<b>61</b>
<b>6. Enajenación de la vivienda arrendada.</b>	<b>62</b>
<b>7. Subrogación en caso de muerte del arrendatario.</b>	<b>63</b>
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	63
<b>8. Actualización de la renta.</b>	<b>64</b>
a. La limitación en la actualización de la renta	64
b. El pacto para la elevación de la renta por mejoras	64
c. La atribución de los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato al arrendador persona jurídica	65
<b>9. Gastos de formalización y otros.</b>	<b>65</b>
<b>10. Derecho de adquisición preferente.</b>	<b>66</b>
El derecho de adquisición preferente a favor de las Administraciones Públicas	66
<b>11. Fianza.</b>	<b>66</b>
Los nuevos límites a las fianzas y garantías adicionales	67
<b>12. Contratos anteriores.</b>	<b>68</b>
<b>13. Medidas para estimular la oferta de alquiler.</b>	<b>68</b>
<b>14. Sistema de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda.</b>	<b>68</b>
<b>FORMULARIOS</b>	<b>70</b>



Modelo 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. _____	70
PRIMERO.- REGULACION.- _____	71
SEGUNDO.- OBJETO.- _____	71
TERCERO.- DURACION.- _____	72
CUARTO.- PRÓRROGA.- _____	72
QUINTO.- RENTA Y ACTUALIZACION.- _____	73
SEXTO.- FORMA DE PAGO.- _____	73
SÉPTIMO.- OBLIGACIONES DE LA PARTE ARRENDATARIA.- _____	73
OCTAVO.- OBLIGACIONES DE LA ARRENDADORA.- _____	74
NOVENO.- CAUSAS DE TERMINACIÓN DEL ARRIENDO.- _____	74
DECIMO.- OBRAS.- _____	75
DECIMOPRIMERO.- CONSERVACIÓN.- _____	75
DECIMOSEGUNDO.- SUMINISTROS.- _____	76
DECIMOTERCERO.- FIANZA.- _____	76
DECIMOCUARTO.- PROHIBICIÓN DEL SUBARRIENDO.- _____	77
DECIMOQUINTO.- RENUNCIA DEL DERECHO DE ADQUISICION PREFERENTE.- _____	77
DECIMOSEXTO.- JURISDICCION.- _____	77
DECIMOSÉPTIMO.- NOTIFICACIONES.- _____	77
DECIMOOCCTAVO.- AVALISTA.- _____	78
DECIMONOVENO.- ACEPTACIÓN.- _____	78
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>79</b>
<b>Decreto Ley 9/2019, de 21 de mayo, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda y de modificación del libro quinto del código civil de Cataluña en el ámbito de la prenda _____</b>	<b>79</b>
<b>PARTE SEGUNDA. _____</b>	<b>82</b>
<b>Derogado Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. _____</b>	<b>82</b>
<b>Contratos celebrados entre el 19 de diciembre de 2018 y el 22 de enero de 2019. _____</b>	<b>82</b>
<b>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. _____</b>	<b>82</b>
<b>1. Normas afectadas. _____</b>	<b>82</b>
• Ley de Arrendamientos Urbanos _____	82
• Ley de Propiedad Horizontal _____	82
• Ley de Enjuiciamiento Civil _____	82
• Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales y, _____	82
• Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados _____	82
<b>2. Exenciones de la Ley de arrendamientos urbanos. _____</b>	<b>83</b>
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. _____	83
b. Arrendamiento de viviendas turísticas. _____	83
<b>3. Ampliación de plazos del arrendamiento de vivienda. _____</b>	<b>83</b>
<b>4. Prórroga obligatoria y la prórroga tácita de los contratos de arrendamiento de vivienda. _____</b>	<b>86</b>
<b>5. Derecho de tanteo del arrendatario en caso de una eventual venta de la vivienda. _____</b>	<b>88</b>
<b>6. Fianza. _____</b>	<b>89</b>
<b>7. Los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato serán a cargo del arrendador, cuando este sea persona jurídica. _____</b>	<b>90</b>
<b>8. Impuestos. IBI. _____</b>	<b>92</b>



Exención del impuesto de actos jurídicos documentados.	93
Exención del IBI por arrendadores públicos.	93

## 9. Régimen transitorio. 96

## 10. Duración de los contratos de alquiler según su fecha de celebración. 96

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.	96
b. Contratos celebrados a partir del 6 de Junio de 2013 y hasta el 19 de Diciembre de 2018	97
c. Contratos celebrados a partir del 1 de Enero de 1995 y hasta el 6 de Junio de 2013	98
d. Contratos celebrados desde el 9 de Mayo de 1985 y hasta el 31 de Diciembre de 1994.	99
e. Contratos celebrados desde 1964 hasta el 8 de Mayo de 1985. (Los alquileres denominados como "renta antigua")	99

## TALLER DE TRABAJO 101

### 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. 101

Exención del impuesto de actos jurídicos documentados.	102
Exención del IBI por arrendadores públicos.	102

## TALLER DE TRABAJO 106

### Consecuencias de la derogación del Real Decreto-Ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. 106

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. 106

#### 1. ¿Qué sucede con los contratos de alquiler una vez rechazado el decreto de la Vivienda en el Congreso? 106

- 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. 106
- 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. 106

#### 2. Con la derogación desaparece la prórroga forzosa de 5 años (7 años para sociedades) vuelve a 3. 107

#### 3. El truco que estaba aplicando algunos arrendadores para evitar esta prórroga forzosa de 5 años (7 años para sociedades). 107

#### 4. Fianzas y garantías adicionales. El aval vuelve a ser ilimitado. 107

#### 5. Honorarios, gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato. 107

#### 6. Medidas fiscales. Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI). Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPAJD). 108

#### 7. Viviendas de uso turístico. 108

#### 8. Actualización de la renta. 108

## FORMULARIOS 109

### 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. 109

PRIMERO.- REGULACION.- Real Decreto-ley 21/2018	110
SEGUNDO.- OBJETO.-	110
TERCERO.- DURACION.-	111

CINCO AÑOS SI ES PERSONA FÍSICA Y SIETE SI EL ARRENDADOR FUERA PERSONA JURÍDICA.



111		
CUARTO.- PRÓRROGA.-	_____	111
<i>TRES AÑOS</i>	_____	111
QUINTO.- RENTA Y ACTUALIZACIÓN.-	_____	112
SEXTO.- FORMA DE PAGO.-	_____	112
SÉPTIMO.-IMPUESTOS.-	_____	112
OCTAVO.- OBLIGACIONES DE LA PARTE ARRENDATARIA.-	_____	112
NOVENO.- OBLIGACIONES DE LA ARRENDADORA.-	_____	113
DÉCIMO.- CAUSAS DE TERMINACIÓN DEL ARRIENDO.-	_____	114
DECIMOPRIMERO.- OBRAS.-	_____	115
DECIMOSEGUNDO.- CONSERVACIÓN.-	_____	115
DECIMOTERCERO.- SUMINISTROS.-	_____	116
DECIMOCUARTO.- FIANZA.-	_____	116
DECIMOQUINTO.- PROHIBICIÓN DEL SUBARRIENDO.-	_____	116
DECIMOSEXTO.- RENUNCIA DEL DERECHO DE ADQUISICION PREFERENTE.-	_____	117
DECIMOSÉPTIMO.- RENUNCIA A LA SUBROGACIÓN.-	_____	117
DECIMOCTAVO.- JURISDICCIÓN.-	_____	117
DECIMONOVENO.- NOTIFICACIONES.-	_____	117
VIGÉSIMO.- AVALISTA.-	_____	117
<b>PARTE TERCERA.</b>	_____	<b>119</b>
<b>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.</b>	_____	<b>119</b>
<b>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.</b>	_____	<b>119</b>
<b>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.</b>	_____	<b>119</b>
<b>1. Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas</b>	_____	<b>119</b>
a. Flexibiliza el mercado del alquiler.	_____	120
b. Modifica la Ley de Enjuiciamiento Civil. Procedimientos de desahucio. Registro de sentencias firmes de impago de rentas de alquiler.	_____	121
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	_____	<b>128</b>
<b>Acción de desahucio y reclamación de rentas.</b>	_____	<b>128</b>
<b>1. Acción de desahucio y reclamación de rentas.</b>	_____	<b>128</b>
<b>2. Voluntad de las partes (artículo 4).</b>	_____	<b>130</b>
<b>3. Excluye vivienda amueblada con cesión temporal, "alquileres vacacionales" (artículo 5).</b>	_____	<b>131</b>
<b>4. Ventajas de inscripción en el Registro de la Propiedad (artículos 7 y 14.1).</b>	_____	<b>131</b>
a. Condición y efectos frente a terceros en el arrendamiento de viviendas.	_____	133
b. Inscripción en el Registro de la Propiedad.	_____	133
<b>5. Plazo de los contratos de arrendamiento (artículo 9).</b>	_____	<b>134</b>
Recuperación de la vivienda por parte del arrendador	_____	135
<b>6. El plazo máximo de prórroga tácita (artículo 10).</b>	_____	<b>136</b>
<b>7. Desistimiento del contrato (artículo 11).</b>	_____	<b>136</b>
<b>8. Retracto convencional (recuperación de la cosa vendida), sustitución fideicomisaria (artículo 13).</b>	_____	<b>137</b>
Usufructuario y superficiario	_____	137
<b>9. Enajenación de la vivienda arrendada (artículo 14)</b>	_____	<b>138</b>



10. Uso de la vivienda en caso de separación legal de los Arrendatarios (artículo 15)	138
11. Fallecimiento del Arrendatario (artículo 16).	139
12. Obras en la vivienda arrendada por cuenta del Arrendatario (artículo 17).	139
13. Actualización de la renta, recogida (artículo 18)	140
14. Obras en la vivienda arrendada por cuenta del propietario (artículo 19).	141
15. Atribución de los gastos de mantenimiento de la vivienda arrendada (artículo 20).	141
16. Obras del arrendatario (artículo 23).	142
17. Obras de adaptación de la vivienda para discapacitados (artículo 24).	142
18. Derecho de adquisición preferente del Arrendatario sobre la vivienda (artículo 25).	143
19. Incumplimiento del contrato de arrendamiento (artículo 27).	143
20. Resolución de pleno derecho del contrato por parte del arrendador (artículo 35)	144
21. Fianza (artículo 36)	144
22. Fondos Sociales de Viviendas ("FSV")	145
23. Régimen transitorio.	145
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>147</b>
El arrendamiento de vivienda en contratos posteriores al 6 de junio de 2013.	147
1. Concepto del contrato de arrendamiento de viviendas.	147
2. Formalidad del contrato de arrendamiento de viviendas. Validez de los contratos orales.	147
3. Validez de pactos.	147
a. Validez del pacto de arbitraje.	147
b. Validez del pacto de notificación electrónica.	148
c. Garantías de cumplimiento de pago.	148
4. Clases de arrendamientos	148
a. Arrendamiento de vivienda	148
b. Arrendamiento para uso distinto al de vivienda	148
c. Arrendamientos excluidos	148
1. Porterías, casas militares y viviendas universitarias.	148
2. Viviendas de uso turístico.	149
5. Inscripción en el registro de la propiedad de contratos de arrendamientos urbanos.	149
a. No es obligatorio inscribir el contrato de arrendamiento de vivienda en el registro de la propiedad, pero sí muy aconsejable.	149
b. Cancelación de la inscripción sin consentimiento del arrendatario	149
c. Ventajas para el arrendador	150
d. Ventajas para el arrendatario	150
6. Duración del contrato	150
a. Prórroga hasta 3 años.	150
b. No prórroga cuando el arrendador necesita la vivienda.	150
c. Prórroga tácita del Contrato de arrendamiento de vivienda.	151
7. La renta	151
a. Salvo pacto en contra, el pago de la renta será mensual y habrá de efectuarse en los 7 primeros días del mes.	151
b. Lugar y modo de pago.	151
c. El recibo de pago	152



d. Actualización de la renta	152
1. Índices de precios de consumo (IPC) en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización	152
2. Reclamación de actualizaciones de renta no realizadas antes.	153
e. Cálculo de la subida de la renta por la variación del IPC	153
f. Elevación de la renta por obras de mejora de la vivienda.	154
g. Pacto en el que el arrendatario reemplaza la renta por obras	154
<b>8. Los gastos en el arrendamiento de viviendas.</b>	<b>154</b>
a. Gastos generales o no individualizables (ej. IBI, comunidad de vecinos)	154
b. Gastos individualizables (ej. Agua, gas)	155
<b>9. La fianza</b>	<b>155</b>
a. Actualización de la fianza	155
b. Restitución de la fianza	156
c. Depósito de fianza en la Comunidad Autónoma.	156
d. Devolución del depósito de fianza.	156
<b>10. Incumplimiento de las obligaciones del contrato de arrendamiento de viviendas.</b>	<b>157</b>
Resolución del contrato.	157
<b>11. Finalización del contrato de arrendamiento de arrendamiento de vivienda a instancias del arrendatario.</b>	<b>157</b>
a. Notificación por el arrendatario con 30 días de antelación a la terminación del plazo.	157
b. Desistimiento por el arrendatario a partir del 6º mes.	158
<b>12. Separación, divorcio o nulidad del matrimonio.</b>	<b>158</b>
<b>13. Subrogación en caso de muerte del arrendatario.</b>	<b>158</b>
<b>14. Causas de resolución del contrato para el arrendador.</b>	<b>159</b>
a. Falta de pago de la renta	159
b. Falta del pago de la fianza o de su actualización.	159
c. Subarriendo o concesión no consentidos.	159
d. Realización de daños o de obras (fijas o de fábrica) no consentidas.	159
e. Actividades molestas.	159
f. Destinar la vivienda a otros usos distintos del de satisfacer la necesidad permanente de vivienda.	159
g. Daños en el inmueble.	159
<b>15. Causas de resolución del contrato para el arrendatario.</b>	<b>160</b>
a. Falta de reparaciones necesarias.	160
b. Realización por el arrendador de perturbaciones en la utilización de la vivienda.	160
<b>16. Causas de extinción del contrato</b>	<b>160</b>
<b>17. Suspensión del contrato de arrendamiento de viviendas por obras de conservación.</b>	<b>160</b>
<b>18. Enajenación de la vivienda arrendada.</b>	<b>160</b>
<b>19. Régimen de obras</b>	<b>161</b>
a. Obras a cargo del arrendador	161
1. Obras de conservación y reparación	161
2. Obras de mejora	162
b. Obras a cargo del arrendatario	163
1. Las obras de reparación o conservación urgentes.	163
2. Las pequeñas reparaciones.	163
3. Obras de reparación urgente	164
4. Obras de accesibilidad para arrendatarios con discapacidad o mayores de 70 años	165
<b>20. Derecho de adquisición preferente</b>	<b>165</b>
a. Renuncia pactada en el contrato.	165
b. No se ha pactado la renuncia en el contrato.	166
<b>21. Impagos. ¿Cómo proceder ante un arrendatario que no paga?</b>	<b>166</b>





22. El esperado registro de sentencias firmes de impagados _____	167
23. Acreditación del certificado energético. _____	168
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>169</b>
<b>Los contratos de arrendamiento de vivienda _____</b>	<b>169</b>
<b>1. Tipos de arrendamiento de vivienda _____</b>	<b>169</b>
<b>2. Precauciones antes de contratar. _____</b>	<b>169</b>
<b>3. El contrato _____</b>	<b>169</b>
Formalización del contrato. _____	170
Duración del contrato (plazo mínimo). _____	170
Prórroga del contrato. _____	170
Desistimiento del contrato. _____	170
Desistimiento y vencimiento en caso de matrimonio o convivencia del arrendatario. _____	170
Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario. _____	170
Muerte del arrendatario (subrogación). _____	170
Resolución del derecho del arrendador. _____	170
Derecho de adquisición preferente (venta de la vivienda arrendada). _____	170
Enajenación de la vivienda arrendada. _____	170
La cesión y el subarriendo. _____	170
Extinción o fin del contrato _____	170
<b>4. La renta. Otros gastos. La fianza _____</b>	<b>170</b>
Actualización de la renta. _____	170
Elevación de la renta por mejoras. _____	170
Gastos. _____	170
La fianza. _____	170
Vivienda sin muebles un mes de fianza. _____	170
Vivienda amueblada dos meses de fianza. _____	170
<b>5. Obras _____</b>	<b>170</b>
Obras de conservación de la vivienda arrendada. _____	171
Obras de mejora de la vivienda. _____	171
Obras del arrendatario. _____	171
Arrendatarios con discapacidad. _____	171
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>186</b>
<b>Régimen legal de arrendamientos de vivienda a partir del 6 de junio de 2013 _____</b>	<b>186</b>
<b>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. _____</b>	<b>186</b>
<b>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. _____</b>	<b>187</b>
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>190</b>
<b>Preguntas y respuestas al arrendamiento de la vivienda tras la reforma de 2013. _</b>	<b>190</b>
<b>1. ¿A qué arrendamientos se aplica la Ley tras la reforma de 2013? _____</b>	<b>190</b>
<b>2. ¿Por qué es tan importante el destino del arrendamiento de vivienda? _____</b>	<b>191</b>
<b>3. ¿Qué formalización requiere el contrato de alquiler de vivienda? _____</b>	<b>192</b>
<b>4. ¿Cuál puede ser la duración el contrato de alquiler de vivienda? _____</b>	<b>193</b>
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>196</b>
<b>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). _____</b>	<b>196</b>





<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>268</b>
Cláusulas ilegales en el contrato de arrendamientos de vivienda.	268
1. Permanencia en la vivienda.	268
2. Acceso del arrendador a la vivienda alquilada.	268
3. La prórroga del alquiler.	269
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>270</b>
Ejemplo de tramitación del depósito de Fianzas en una Comunidad Autónoma.	270
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>275</b>
El titular del contrato de arrendamiento de vivienda después de la separación o divorcio de los cónyuges.	275
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>278</b>
El falso alquiler de temporada. La ficción de los 11 meses.	278
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>281</b>
La inscripción del contrato de alquiler de vivienda en el Registro de la Propiedad.	281
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>283</b>
¿Es recomendable la inscripción del contrato de arrendamiento de vivienda en el Registro de la Propiedad?	283
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>285</b>
La resolución del contrato de arrendamiento	285
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>287</b>
Claves de la duración y restricciones en el contrato de arrendamiento de viviendas.	287
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>289</b>
Los tres años de duración de los arrendamientos de vivienda posteriores al 6 de junio de 2013. Supuestos y ejemplos prácticos.	289
<b>TALLER DE TRABAJO.</b>	<b>291</b>
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	291
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>301</b>
Desindexación de la economía española por la Ley 2/2015	301
Las rentas de los alquileres no se actualizarán si no consta expresamente en el contrato.	301
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>304</b>
Precauciones sobre la revisión del precio del alquiler conforme a la ley 2/2015 de desindexación de la economía española	304
1. Contratos celebrados desde el 1 de abril de 2015	304
2. Contratos celebrados después del 6 de junio de 2013	305
3. Contratos celebrados antes del 6 de junio de 2013	305
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>306</b>
La nulidad de las cláusulas en perjuicio del arrendatario o subarrendatario.	306
1. Cesión y subarriendo.	306
2. Ocupación a futuro de la vivienda por el propietario.	306



3. Obras previstas.	307
4. Supuestos especiales en contratos de arrendamiento de vivienda superiores a 5 años.	307
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>308</b>
Cláusulas nulas y válidas para el arrendatario de viviendas.	308
1. Cláusulas nulas para el arrendatario de viviendas.	308
Duración del contrato.	308
Causa de necesidad del arrendador.	308
Desistimiento voluntario del arrendatario.	308
Derecho de subrogación.	309
Renta.	309
Gastos de la comunidad de vecinos.	309
Obras de conservación.	310
Derecho de tanteo y retracto.	310
2. Cláusulas válidas para el arrendatario.	310
Cesión o subarriendo.	310
Obras de conservación.	311
Fianza.	311
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>312</b>
Situaciones que pueden producirse durante la vigencia del contrato de alquiler de vivienda.	312
1. Desistimiento y vencimiento en caso de matrimonio o convivencia del arrendatario.	312
2. Fallecimiento del arrendatario.	313
3. Notificaciones y comunicaciones entre el arrendador y arrendatario.	313
4. Extinción del de alquiler de vivienda.	315
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>316</b>
Aplicación o no de la LAU al contrato de alquiler de vivienda.	316
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>317</b>
¿Es necesaria la firma en del cónyuge del arrendador de vivienda en el contrato?	317
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>319</b>
¿Qué es la renta del contrato de alquiler de vivienda?	319
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>321</b>
¿Qué es el derecho de adquisición preferente en el contrato de arrendamiento de vivienda?	321
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>322</b>
¿Cómo se regulan las obras y reparaciones en el contrato de arrendamiento de vivienda?	322
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>324</b>
El esperado registro de sentencias firmes de impagos	324
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>325</b>
Precauciones con los seguros de alquiler en caso de impago. Ventajas y desventajas.	325
1. La contratación de un seguro de alquiler que garantice protección al arrendador	



en caso de impago del arrendatario. _____	325
2. Precauciones antes de contratar un seguro de alquiler de vivienda. _____	325
3. El precio de la póliza. _____	326
4. Garantía cubierta. _____	326
5. Ejemplo de póliza (caso real) de seguro de rentas para arrendamiento de viviendas. _____	327
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>357</b>
Precauciones ante el impago de los arrendatarios. _____	357
1. El seguro de alquiler de vivienda. _____	357
2. El aval bancario. _____	357
3. Rentas por adelantado. _____	357
4. Fiador _____	357
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>359</b>
El número de mensualidades que debe darse para poder rescindir el contrato y la precaución del contrato. _____	359
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>360</b>
Arrendamientos urbanos y derechos del consumidor, Documentación necesaria a aportar por el propietario para arrendar una vivienda _____	360
1. El certificado energético _____	360
2. Cédula de habitabilidad _____	360
3. Acreditación de la propiedad (escritura pública e inscripción registral). _____	361
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>362</b>
Certificado de eficiencia energética en el arrendamiento de viviendas y locales. ____	362
1. Inmuebles obligados a tener certificado de eficiencia energética para arrendar _	363
2. Inmuebles obligados a tener certificado de eficiencia energética para arrendar _	363
3. Anuncios y referencias al certificado de eficiencia energética. Etiquetas. _____	363
4. Registros autonómicos de certificados de eficiencia energética. _____	363
5. Modelo de certificado de eficiencia energética. _____	364
6. Modelo de informe de medidas de mejora energética. _____	372
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>377</b>
La certificación de la eficiencia energética de los edificios _____	377
1. Ámbito de aplicación _____	377
2. ¿Qué es el Certificado de eficiencia energética del edificio? _____	377
3. ¿Quién puede realizar el Certificado? _____	377
4. ¿Quién solicita el Certificado? _____	377
5. ¿Qué plazo de validez tiene, cómo se renueva y actualiza el Certificado? _____	377
6. ¿Cómo se utiliza la Etiqueta de eficiencia energética? _____	377
7. El Registro Autonómico de las certificaciones de eficiencia energética. _____	377
8. Infracciones y sanciones. _____	377



<b>CHECK-LIST</b>	<b>385</b>
<b>Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.</b>	<b>385</b>
¿Cuándo entró en vigor la Ley?	386
¿Cuáles son las novedades más destacadas que se introducen en la LAU?	386
Libertad de pactos en el arrendamiento de viviendas.	386
Se excluye de la LAU el alojamiento privado para el turismo.	387
Efectos frente a terceros del arrendamiento de viviendas. Inscripción obligatoria en el Registro de la Propiedad.	387
Duración del arrendamiento de viviendas y sus prórrogas.	387
a. Prórroga forzosa	388
b. Prórrogas tácitas	388
c. Arrendamientos no inscritos	388
Desistimiento del contrato.	388
Resolución del derecho del arrendador y enajenación de la vivienda arrendada.	389
Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario.	389
Pago de la renta en especie.	389
Actualización del alquiler.	390
Derecho de adquisición preferente.	390
Resolución del contrato por falta de pago.	390
¿Qué novedad se introduce en los procedimientos de desahucio?	390
<b>PARTE CUARTA</b>	<b>392</b>
<b>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.</b>	<b>392</b>
<b>1. Modelo de reserva de arrendamiento de vivienda.</b>	<b>393</b>
<b>2. Contrato de arrendamiento de vivienda. Explicación de las cláusulas.</b>	<b>395</b>
Arrendamiento de vivienda	396
Finca objeto de arrendamiento	397
Estado de la vivienda y entrega de llaves.	397
Cesión del contrato y subarriendo: prohibición, art. 8 LAU	398
Cesión del contrato y subarriendo: prohibición, art. 8 LAU	398
Cesión del contrato y subarriendo: autorización	398
Cesión del contrato	398
Subarriendo	398
Duración y prórrogas del contrato, arts. 9 y 10 LAU	399
Exclusión de prórroga por necesidad del arrendador, art. 9.3 LAU	399
Desistimiento del contrato, art. 11 LAU	400
Determinación de la renta, art. 17 LAU	400
Determinación de la renta, art. 17 LAU	401
Actualización de la renta, art. 18 LAU	401
Gastos generales y de servicios individuales, art. 20 LAU	402
Gastos generales y de servicios individuales, art. 20 LAU	402
Gastos generales y de servicios individuales, art. 20 LAU	402
Comunidad de propietarios, arrendatario, art. 20 LAU	402
Conservación de la vivienda, art. 21 LAU	403
Obras del arrendatario, art. 23 LAU	404
Obras del arrendatario, art. 23 LAU	404
Derecho de adquisición preferente: renuncia, art. 25.8 LAU	405
Incumplimiento de las obligaciones: efectos, art. 27.1-3 LAU	405
Arrendamiento inscrito en el registro de la propiedad, art. 27.4 LAU	406
Elevación a escritura pública, art. 27.4 LAU	406
Fianza, art. 36 LAU	406
Garantía del cumplimiento por el arrendatario.	407



Intereses de demora _____	407
Penalización por impago. _____	407
Responsabilidad y seguro. _____	408
Régimen jurídico aplicable. _____	408
Jurisdicción de tribunales. _____	408
Notificaciones: domicilio y correo electrónico. _____	409
Certificación de la eficiencia energética del edificio. _____	409
Protección de datos de carácter personal. _____	410
<b>3. Modelos de contrato de arrendamiento de vivienda. _____</b>	<b>411</b>
Modelo a _____	411
Arrendamiento de vivienda. _____	411
Finca objeto de arrendamiento. _____	412
Estado de la vivienda y entrega de llaves. _____	412
Duración y prórrogas del contrato, arts. 9 y 10 LAU _____	412
Determinación de la renta, art. 17 LAU _____	413
Comunidad de propietarios, arrendatario, art. 20 LAU _____	413
Fianza, art. 36 LAU _____	413
Régimen jurídico aplicable. _____	413
Notificaciones: domicilio y correo electrónico. _____	414
Certificación de la eficiencia energética del edificio. _____	414
Modelo b _____	416
Modelo c _____	419
Modelo d _____	426
Modelo e. Contrato de arrendamiento con consentimiento de obras de adaptación, entrega previa de llaves, art. 23 LAU _____	436
Modelo f _____	438
Modelo g _____	449
<b>4. Modelos de contrato de arrendamiento en casos prácticos. _____</b>	<b>455</b>
Modelo a _____	455
Modelo b _____	461
Modelo c _____	465
Modelo d _____	473
Modelo e _____	478
<b>5. Contrato de arrendamiento de vivienda amueblada. _____</b>	<b>483</b>
<b>6. Contrato de arrendamiento vivienda por temporada. _____</b>	<b>486</b>
Modelo a _____	486
Modelo b _____	489
ARRENDADOR Avalista ARRENDATARIOModelo c _____	492
Modelo c _____	493
<b>7. Aval en garantía de las obligaciones del arrendatario. Cláusula. _____</b>	<b>497</b>
<b>8. Recibo de fianza _____</b>	<b>498</b>
<b>9. Recibo de primera mensualidad. _____</b>	<b>499</b>
<b>10. Notificaciones de obras. _____</b>	<b>500</b>
a. Notificación del arrendatario por obras de reparación urgente. _____	500
b. Solicitud de autorización para hacer obras _____	502
<b>11. Actualización de la renta _____</b>	<b>503</b>
a. Modelo de notificación al arrendatario de la actualización de la renta _____	503
b. Notificación del propietario comunicando la subida de la renta en base al IPC. _____	504
<b>12. Resolución del contrato de arrendamiento por el arrendador. _____</b>	<b>506</b>
a. Notificación del propietario comunicando su voluntad de finalizar el contrato de arrendamiento. _____	506
b. Solicitud de desalojo por necesidad de ocupación _____	508
c. Resolución del contrato de arrendamiento y pacto con el mobiliario aportado por el arrendatario. _____	509



d. Comunicación de no procedencia de la resolución del contrato de arrendamiento de vivienda. 511

- 13. Requerimiento de pago de renta. \_\_\_\_\_ 513**
  - a. Requerimiento de pago de la renta. \_\_\_\_\_ 513
  - b. Notificación del propietario donde se requiere el pago de rentas y/u otras cantidades. Arrendatario moroso \_\_\_\_\_ 514
- 14. Notificación del arrendatario comunicando la finalización del contrato de arrendamiento \_\_\_\_\_ 516**
- 15. Modelo de resolución de contrato de arrendamiento y entrega de llaves. \_\_\_\_\_ 518**
- 16. Modelo de notificación de no renovación de la prórroga del contrato. \_\_\_\_\_ 521**
- 17. Comunicación de desistimiento de contrato de arrendamiento de vivienda \_\_\_\_\_ 523**
- 18. Subrogación por fallecimiento \_\_\_\_\_ 524**

**Formularios de notificaciones en arrendamientos de vivienda posteriores a 2013. \_\_\_\_\_ 525**

**A. NOTIFICACIONES DE PLAZO. \_\_\_\_\_ 525**

- 1. Notificación de finalización del contrato por el arrendador. \_\_\_\_\_ 525**
- 2. Notificación de finalización del contrato por el arrendatario. \_\_\_\_\_ 527**
  - Modelo a \_\_\_\_\_ 527
  - Modelo b \_\_\_\_\_ 529
  - Modelo c \_\_\_\_\_ 530
- 3. Modelo de comunicación al arrendador del desistimiento tras el sexto mes de vigencia del contrato de vivienda. \_\_\_\_\_ 531**
- 4. Acuerdo de resolución de contrato de arrendamiento. \_\_\_\_\_ 532**
- 5. Modelo de comunicación al arrendatario de la indemnización correspondiente por desistimiento del contrato. \_\_\_\_\_ 534**
- 6. Modelo de comunicación al arrendador de la voluntad de no renovar el contrato de arrendamiento. \_\_\_\_\_ 535**
- 7. Modelo de comunicación al arrendador de la voluntad de no renovar la prórroga actualmente en vigor al vencimiento. \_\_\_\_\_ 536**

**B. NOTIFICACIONES DE RENTA Y FIANZA. \_\_\_\_\_ 537**

- 1. Notificación de requerimiento de pago (morosidad). \_\_\_\_\_ 537**
- 2. Notificación del arrendador al arrendatario informando de la actualización de la renta en base al IPC. \_\_\_\_\_ 539**
  - Modelo a. \_\_\_\_\_ 539
  - Modelo b. \_\_\_\_\_ 541
  - Modelo c \_\_\_\_\_ 542
  - Modelo d \_\_\_\_\_ 543
- 3. Escrito del arrendatario solicitando devolución de fianza. \_\_\_\_\_ 544**
- 4. Acuerdo de reconocimiento de rentas pendientes de pago y calendario de abono. 547**
- 5. Modelo de resolución de contrato y reconocimiento de deuda de alquiler. \_\_\_\_\_ 549**
- 6. Modelo de burofax de requerimiento de pago. \_\_\_\_\_ 552**
- 7. Modelo de burofax de requerimiento de pago a avalista del arrendatario. \_\_\_\_\_ 553**

**C. NOTIFICACIONES DE OBRAS. \_\_\_\_\_ 554**

- 1. Modelo de comunicación del arrendador al arrendatario sobre incremento de renta por obras de mejora. \_\_\_\_\_ 554**



2. Modelo de comunicación del derecho de reducción de la renta por obras de mejora del arrendatario al arrendador	556
3. Modelo de comunicación de disminución de la renta por obras de mejora del arrendador al arrendatario.	557
4. Notificación del arrendatario al arrendador para que realice obras de reparación urgentes.	558
5. Notificación de reducción de renta conforme al artículo 21.2 de la Ley 29/1994 de arrendamientos urbanos de conservación de vivienda.	560
6. Modelo de comunicación desistiendo del contrato por obras de mejora del arrendatario al arrendador.	561
7. Notificaciones de desistimiento del contrato de arrendamiento por obras de conservación en la vivienda.	562
8. Notificación de suspensión del contrato de arrendamiento durante obra.	563
9. Notificación se va a proceder a realizar obras de conservación en la vivienda arrendada.	564
10. Notificación de necesidad inmediata de realizar obras de conservación en la vivienda arrendada.	565
11. Escrito de requerimiento de gastos incurridos en obras de vivienda arrendada.	566
<b>D. ACUERDOS Y NOTIFICACIONES GENÉRICOS.</b>	<b>568</b>
1. Modelo de reserva de arrendamiento.	568
2. Modelo de notificación de cesión o subarriendo del artículo 32.4 de la ley 29/1994 de arrendamientos urbanos.	575
<b>PARTE QUINTA.</b>	<b>577</b>
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)	577
<b>Capítulo 4. Exposición general de los aspectos más relevantes de la ley de arrendamientos urbanos.</b>	<b>577</b>
Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas	577
Régimen transitorio.	577
1. Introducción	578
2. Arrendamientos sometidos a la LAU y excluidos de ella	578
3. Arrendamientos expresamente incluidos en el ámbito de aplicación de la LAU y su régimen general aplicable	579
a. El arrendamiento de vivienda	579
b. La vivienda amueblada	579
c. El arrendamiento para uso distinto del de vivienda	579
d. El arriendo de vivienda suntuaria	580
e. Arrendamientos expresamente excluidos por la LAU	580
4. Plazos.	581
5. Arrendamientos anuales	583
6. Cómputo del plazo	583
7. Prórroga del contrato	583
8. Tácita reconducción	584





<b>9. Desistimiento</b>	<b>585</b>
<b>10. Vencimiento en caso de matrimonio o convivencia con el arrendatario.</b>	<b>586</b>
<b>11. Resolución del derecho del arrendador</b>	<b>588</b>
<i>a. Arrendamiento concertado por el propietario</i>	589
<i>b. Retracto convencional</i>	590
<i>c. Sustitución fideicomisaria</i>	590
<i>d. Enajenación forzosa.</i>	590
<i>e. Opción</i>	592
<i>f. Resolución de arrendamiento concertado por persona carente de título</i>	594
<i>g. Otros supuestos de resolución del derecho del arrendador.</i>	596
<b>12. Enajenación de la vivienda arrendada</b>	<b>597</b>
<b>13. El pacto de extinción por venta</b>	<b>598</b>
<b>14. Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario</b>	<b>599</b>
<b>15. Fallecimiento del arrendatario. Subrogación</b>	<b>600</b>
<i>a. Plazo para la subrogación</i>	601
<i>b. Pacto de no subrogación</i>	601
<b>16. Desistimiento unilateral del contrato por parte del arrendatario</b>	<b>603</b>
<b>17. Disposición de la vivienda en caso de matrimonio o convivencia del arrendatario</b>	<b>605</b>
<i>a. Desistimiento y vencimiento en caso de matrimonio o convivencia del arrendatario</i>	605
<i>b. Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario</i>	607
<b>18. Enajenación o transmisión de la finca arrendada</b>	<b>607</b>
<b>19. Derecho de adquisición preferente</b>	<b>609</b>
<i>a. Derecho de tanteo</i>	611
<i>b. Derecho de retracto</i>	612
<i>c. Renuncia a los derechos de tanteo y retracto</i>	613
<b>20. Inscripción en el registro de la propiedad</b>	<b>613</b>
<b>21. Obligaciones del arrendatario</b>	<b>614</b>
<b>22. Comunicación al arrendador</b>	<b>614</b>
<b>23. Responsabilidad por el daño causado</b>	<b>615</b>
<b>24. Soportar la ejecución de la obra</b>	<b>616</b>
<b>25. Reparaciones menores</b>	<b>616</b>
<b>26. Obligaciones del arrendador</b>	<b>616</b>
<b>27. Límite de la obligación para el arrendador</b>	<b>617</b>
<b>28. Repercusión en la renta de la ejecución de la obra</b>	<b>617</b>
<b>29. Pactos de ejecución.</b>	<b>618</b>
<b>30. Obras de mejora</b>	<b>618</b>
<b>31. Obligaciones del arrendatario</b>	<b>618</b>
<b>32. Obligaciones del arrendador</b>	<b>619</b>
<b>33. Efectos</b>	<b>619</b>
<b>34. Reducción de la renta</b>	<b>620</b>
<b>35. Obras del arrendatario</b>	<b>620</b>
<i>a. Efectos de la falta de consentimiento del arrendador</i>	621
<i>b. Modificación de la configuración de la vivienda</i>	622
<i>c. Repercusión de las obras en la estabilidad de la finca</i>	622
<i>d. Arrendatarios con minusvalía</i>	623



<i>e. Reposición de la vivienda al estado anterior</i> _____	624
<b>36. Cesión del contrato y subarriendo.</b> _____	<b>624</b>
<b>37. La renta y conceptos que con ella se integran. Responsables del pago.</b> _____	<b>628</b>
<b>38. Actualización de la renta</b> _____	<b>630</b>
<b>39. Elevación de la renta por mejoras.</b> _____	<b>634</b>
<b>40. Cuantía de la elevación</b> _____	<b>635</b>
<b>41. Supuestos de elevación de la renta</b> _____	<b>635</b>
<b>42. Momento de la elevación</b> _____	<b>635</b>
<b>43. Otros conceptos distintos de la renta que pueden ser a cargo del arrendatario</b> _____	<b>636</b>
<b>44. Gastos generales: requisitos para su repercusión</b> _____	<b>637</b>
<i>a. Gastos generales y de servicios individuales</i> _____	637
<i>b. Recibo de pago</i> _____	638
<i>c. Oposición del arrendatario</i> _____	639
<b>45. Servicios individuales</b> _____	<b>639</b>
<b>46. Responsables del pago de la renta</b> _____	<b>639</b>
<b>47. Problemática en materia de fianzas.</b> _____	<b>639</b>
<i>¿Qué es la fianza?</i> _____	639
<i>a. Personas no obligadas a prestar fianza</i> _____	640
<i>b. Depósito</i> _____	640
<i>c. Actualización</i> _____	641
<i>d. Restitución</i> _____	641
<i>e. Garantías adicionales</i> _____	642
<b>48. Arrendamientos para los que se exige fianza</b> _____	<b>642</b>
<b>49. Cuantía de la fianza</b> _____	<b>642</b>
<b>50. ¿Es obligatorio depositar la fianza en algún organismo oficial?</b> _____	<b>645</b>
<b>51. ¿Cuándo tiene obligación de devolver la fianza el arrendador al arrendatario?</b> _____	<b>647</b>
<b>52. Infracciones y sanciones en materia de fianzas.</b> _____	<b>647</b>
<i>a. Graduación de sanciones</i> _____	647
<i>b. Competencias</i> _____	647
<b>53. Suspensión, resolución y extinción del contrato. Suspensión por falta de habitabilidad de la vivienda</b> _____	<b>650</b>
<b>54. Efectos de la suspensión</b> _____	<b>651</b>
<b>55. Desistimiento.</b> _____	<b>651</b>
<b>56. Resolución por incumplimiento</b> _____	<b>651</b>
<b>57. Facultades del arrendador para resolver el contrato de arrendamiento.</b> _____	<b>652</b>
<i>a. Falta de pago de la renta</i> _____	652
<i>b. Subarriendo o cesión incontinentes</i> _____	653
<i>c. Daños causados dolosamente y obras incontinentes</i> _____	653
<i>d. Actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.</i> _____	653
<i>e. Destino de la vivienda a otros usos</i> _____	653
<i>f. Facultades del arrendatario</i> _____	654
<b>58. Extinción del arrendamiento</b> _____	<b>655</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b> _____	<b>656</b>
<b>El contrato de arrendamiento en contratos anteriores al 6 de junio de 2013.</b> _____	<b>656</b>
(Contratos anteriores a la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas) _____	657



Tipos de arrendamientos. _____	657
Duración del contrato _____	657
• Prórrogas del Contrato. _____	657
• Finalizar el contrato de arrendamiento _____	657
• Como no se debe comunicar la no renovación del contrato _____	657
• Desistimiento del Contrato. _____	657
• Subrogación en caso de muerte. _____	657
La renta _____	657
• Lugar y procedimiento. _____	657
• El recibo de pago. _____	657
• Actualización de la renta. _____	657
• Reclamar actualizaciones de renta no realizadas en su momento. _____	657
• Cálculo de la subida de la renta por la variación del IPC. _____	657
• Elevación de la renta por obras de mejora de la vivienda. _____	657
• Gastos de la vivienda. _____	657
• Gastos generales o no individualizables. _____	657
• Gastos individualizables. _____	657
La fianza _____	657
• Actualización de la fianza. _____	657
• Restitución de la fianza. _____	657
• Depósito de la fianza. _____	657
• Devolución del depósito. _____	657
Suspensión, resolución y extinción del contrato. _____	657
• Causas de resolución del contrato para el propietario. _____	657
• Causas de resolución del contrato para el arrendatario. _____	657
• Causas de extinción del contrato. _____	657
• Suspensión del contrato por obras de conservación. _____	657
Régimen de obras _____	657
• Obras a cargo del propietario. _____	657
• Obras de conservación y reparación. _____	658
• Obras de mejora. _____	658
• Obras a cargo del arrendatario. _____	658
• Obras de reparación urgente. _____	658
Derecho de adquisición preferente _____	658
<b>PARTE SEXTA _____ 689</b>	
<b>Normativa de consumo y buenas prácticas en el contrato de arrendamientos de viviendas _____ 689</b>	
<b>Capítulo 5. Normativa de consumo y buenas prácticas en el contrato de arrendamientos de viviendas. _____ 689</b>	
<b>PARTE SÉPTIMA _____ 698</b>	
<b>Los seguros de rentas en el contrato de arrendamientos de viviendas _____ 698</b>	
<b>Capítulo 6. Los seguros de rentas en el contrato de arrendamientos de viviendas _____ 698</b>	
<b>1. El seguro de impago de alquiler de viviendas. _____ 698</b>	
<b>2. Ventajas del seguro protección alquiler. _____ 699</b>	
<b>TALLER DE TRABAJO _____ 700</b>	
<b>Caso práctico de contratación de seguro protección alquiler. _____ 700</b>	
<b>TALLER DE TRABAJO _____ 701</b>	
<b>Modelo de póliza de seguro protección alquiler. _____ 701</b>	
Condiciones generales del seguro de protección de alquileres. _____ 701	
<b>PARTE OCTAVA _____ 724</b>	



Aspectos fiscales.	724
<b>Capítulo 7. Tributación del arrendamiento de vivienda.</b>	<b>724</b>
1. El arrendamiento de viviendas en el Impuesto de la renta de las personas físicas IRPF.	724
Deducción por alquiler de vivienda a partir del 1 de enero de 2015.	725
2. El arrendamiento de viviendas en el Impuesto sobre transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante ITP y AJD),	726
a. Hecho imponible. El arrendamiento de inmueble destinado a vivienda.	726
b. Sujeto pasivo. El arrendatario.	727
c. Base imponible del contrato de arrendamiento de vivienda.	727
d. Cuota tributaria.	727
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>728</b>
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.	728
1. Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados	728
Exención del impuesto de actos jurídicos documentados.	728
2. Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI)	729
Exención del IBI por arrendadores públicos.	729
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>733</b>
Fiscalidad del arrendamiento de viviendas.	733
1. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y actos jurídicos documentados (ITP-AJD)	733
2. Impuesto de la Renta de las personas físicas IRPF e Impuesto de sociedades (IS).	733
3. IVA de trasteros y garajes.	734
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>735</b>
Gastos deducibles y no deducibles en el IRPF por el alquiler de vivienda.	735
1. Gastos deducibles	735
a. Intereses y demás gastos de financiación	735
b. Conservación y reparación	736
c. Tributos y recargos no estatales	736
d. Saldos de dudoso cobro	737
e. Cantidades destinadas a la amortización del inmueble.	737
f. Compensación para contratos de arrendamiento anteriores a 9 de mayo de 1985	738
2. Gastos no deducibles	739
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>740</b>
Control fiscal de las reducciones para arrendadores en el IRPF	740
1. Reducciones a las que tienen derecho los arrendadores	740
2. Rendimiento mínimo computable en caso de parentesco	742
3. Rendimiento neto reducido	743
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>745</b>
Caso práctico de reducciones por arrendamientos de vivienda en el IRPF.	745
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>747</b>
Entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas. Ley 27/2014, de 27 de	



noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. _____	747
<b>1. Requisitos principales del régimen.</b> _____	<b>748</b>
<b>2. Caso práctico. Ejemplo de rentabilidad.</b> _____	<b>749</b>
<b>3. Régimen legal. Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del impuesto sobre sociedades.</b> _____	<b>749</b>
Entidades dedicadas al arrendamiento de vivienda _____	749
Ámbito de aplicación. _____	749
Bonificaciones. _____	751
<b>TALLER DE TRABAJO</b> _____	<b>753</b>
La tributación del arrendamiento con opción a compra. _____	753
<b>TALLER DE TRABAJO.</b> _____	<b>755</b>
La mención del nº catastral de la finca. _____	755
<b>TALLER DE TRABAJO</b> _____	<b>760</b>
Exención del IVA en los arrendamientos de viviendas. _____	760
<b>TALLER DE TRABAJO</b> _____	<b>763</b>
<b>El Impuesto de transmisiones patrimoniales (ITP) y el de actos jurídicos documentados (AJD) en los arrendamientos urbanos de vivienda.</b> _____	<b>763</b>
El caso de la reclamación A LOS ARRENDATARIOS por la Comunidad de Madrid. _____	763



## ¿QUÉ APRENDERÁ?



- **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.**









## 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.

