



CURSO/GUÍA PRÁCTICA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE HABITACION

Formularios





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	7
Introducción.	8
El alquiler tradicional de habitaciones	8
PARTE PRIMERA	10
El contrato de arrendamiento de habitación.	10
Capítulo 1. ¿Qué es el contrato de arrendamiento de habitación?	10
1. Concepto de contrato de arrendamiento de habitación.	10
2. Diferencias	12
a. No es un contrato de subarriendo de viviendas.	12
b. No es un contrato de hospedaje.	12
3. Legislación aplicable	12
Código Civil	12
Certificado de eficiencia energética	13
Habitaciones con destino turístico. Normativa autonómica y municipal.	13
4. Casos especiales. Responsabilidad solidaria de los inquilinos de todas las habitaciones.	13
5. ¿Qué debe contener el contrato de arrendamiento de habitación?	13
a. Forma.	13
Mejor por escrito.	13
Certificado de eficiencia energética del inmueble.	14
b. Identificación de la habitación.	14
c. Áreas de la casa, gastos, normas de convivencia, etc.	14
d. Renta.	14
e. Fianzas o depósitos en garantía.	14
f. Derechos y obligaciones.	15
g. Duración	15
h. Prohibición de subarrendar la habitación el derecho y a ceder el contrato.	15
Capítulo 2. ¿Cuáles son las ventajas e inconvenientes de alquilar una habitación?	17
1. Ventajas e inconvenientes generales del contrato de arrendamiento de habitación.	17
Ventajas	17
Inconvenientes	17
2. Ventajas e inconvenientes Para el arrendador del contrato de alquiler de habitación	18
3. Ventajas e inconvenientes para el arrendatario del contrato de alquiler de habitación	19
TALLER DE TRABAJO	21
Condiciones de alquilar por habitaciones	21
Capítulo 3. ¿Qué contenido tiene un modelo de contrato de alquiler de habitación?	22
1. Aspectos a regular por el contrato de alquiler de habitación.	22
2. Características del contrato de alquiler de habitación.	23
Duración del contrato	23
Renta y gastos	23



Formas de pago _____	23
Subarriendo de la habitación _____	23
Capítulo 4. Partes de que debe constar el contrato del alquiler de una habitación. _____	25
1. Identificación de los sujetos con capacidad de vincularse contractualmente _____	25
2. Identificación de la habitación objeto del arrendamiento _____	25
3. El precio del arrendamiento y la forma de pago _____	26
4. Servicios que se incluyen en el alquiler _____	26
TALLER DE TRABAJO _____	27
Preaviso del arrendatario de la habitación concluir el contrato. _____	27
TALLER DE TRABAJO _____	28
Notificación al inquilino de la vivienda del derecho del propietario a ocuparla íntegramente. _____	28
TALLER DE TRABAJO _____	29
Cuando el inquilino de una habitación no paga. ¿Qué hacer? _____	29
TALLER DE TRABAJO _____	30
¿Cómo subir la renta en el contrato de alquiler de habitación? _____	30
TALLER DE TRABAJO _____	31
Reclamar de fianza por inquilino de habitación. _____	31
TALLER DE TRABAJO _____	32
El arrendador no mantiene habitable la habitación. _____	32
Capítulo 5. La cláusula antitabaco en el contrato de alquiler de habitación. _____	33
1. ¿Por qué añadir al contrato de arrendamiento una cláusula de alquiler antitabaco? _____	33
2. ¿Permite la ley incluir una cláusula de alquiler con la prohibición de fumar? _____	33
3. ¿Hay que incluir la prohibición de fumar en una cláusula de alquiler? _____	33
Capítulo 6. El sometimiento al Código Civil del contrato de arrendamiento de habitación. _____	35
1. Naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento de habitación. _____	35
Jurisprudencia sobre la naturaleza del contrato de arrendamiento de una habitación _____	35
2. Formalidades. _____	37
3. Duración del contrato de arrendamiento de habitación. _____	38
4. ¿Hay que entregar y depositar la fianza en el contrato de arrendamiento de una habitación? _____	38
TALLER DE TRABAJO _____	39
Figura jurídica de arrendamiento de una habitación. _____	39
Capítulo 7. Características legales del contrato de arrendamiento de habitaciones. _____	41
1. No de derecho a la prórroga forzosa. _____	41
2. Terminación del contrato al venderse la vivienda. _____	41



Capítulo 8. La peligrosa responsabilidad solidaria entre todos los inquilinos de habitaciones.	42
1. Un único contrato entre la propiedad y todos los inquilinos de habitaciones.	42
2. Riesgo de la calificación del contrato de habitación como sometido a la Ley de arrendamientos urbanos (LAU).	42
a. El alquiler compartido > Un único contrato con todos los inquilinos de habitaciones > LAU.	42
a1. Obligaciones	43
Mancomunadas.	43
Solidarias.	43
a2. Subarrendos parciales	44
b. Tantos contratos como inquilinos de habitaciones > Código Civil	44
Capítulo 9. Los contratos de habitación individuales con responsabilidad mancomunada.	45
1. Un contrato con cada uno de los inquilinos de las habitaciones.	45
2. Responsabilidad mancomunada.	45
Capítulo 10. El contrato de arrendamiento de habitaciones para uso turístico	46
1. Sometimiento a la legislación sectorial autonómica.	46
2. Diferencias con el contrato de hospedaje.	47
PARTE TERCERA	49
Fiscalidad del arrendamiento de habitaciones.	49
Capítulo 11. Fiscalidad del arrendamiento de habitaciones.	49
1. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y actos jurídicos documentados (ITP-AJD)	49
2. Impuesto de la Renta de las personas físicas IRPF e Impuesto de sociedades (IS).	49
TALLER DE TRABAJO	51
Alquiler de una habitación de su domicilio habitual durante algunos días al año a través de una plataforma de Internet.	51
IVA	51
IRPF	52
IAE	52
TALLER DE TRABAJO	54
Deducibilidad proporcional de la vivienda en IRPF si se alquila una habitación y se sigue habitando.	54
TALLER DE TRABAJO	56
No deducibilidad en IRPF en el caso de arrendamiento de habitación con carácter temporal (por ej. Habitación para curso universitario) al no cumplir con la necesidad permanente de vivienda de los arrendatarios	56
TALLER DE TRABAJO	59
Gastos deducibles y no deducibles en el IRPF por el alquiler de vivienda.	59
1. Gastos deducibles	59
a. Intereses y demás gastos de financiación	59
b. Conservación y reparación	60
c. Tributos y recargos no estatales	61
d. Saldos de dudoso cobro	61
e. Cantidades destinadas a la amortización del inmueble.	61



f. Compensación para contratos de arrendamiento anteriores a 9 de mayo de 1985 _____	63
2. Gastos no deducibles _____	63
TALLER DE TRABAJO _____	64
Control fiscal de las reducciones para arrendadores en el IRPF _____	64
1. Reducciones a las que tienen derecho los arrendadores _____	64
2. Rendimiento mínimo computable en caso de parentesco _____	66
3. Rendimiento neto reducido _____	67
TALLER DE TRABAJO _____	69
Caso práctico de reducciones por arrendamientos de vivienda en el IRPF. _____	69
TALLER DE TRABAJO _____	71
Fiscalidad del alquiler de vivienda por temporadas (ej. Pisos alquilados durante el curso universitario). _____	71
¿Cómo se declaran los días en los que la vivienda está alquilada? _____	72
PARTE CUARTA _____	74
Formularios. _____	74
1. Contrato de arrendamiento de habitación. _____	74
Modelo a _____	74
Modelo b _____	78
PRIMERA.- DESTINO DE LA HABITACIÓN. _____	78
SEGUNDA.- DERECHO DE ACCESO A LA VIVIENDA DEL ARRENDADOR. _____	79
TERCERA.- DURACIÓN Y PRÓRROGAS. _____	79
CUARTA.- PRÓRROGAS _____	79
QUINTA.- RENTA Y ACTUALIZACIÓN DE RENTA Y FIANZA. _____	79
SÉPTIMA.- GASTOS GENERALES. _____	80
OCTAVA.- SUMINISTROS. _____	80
NOVENA.- OBRAS DE CONSERVACIÓN. _____	80
DÉCIMA.- PEQUEÑAS REPARACIONES. _____	80
DÉCIMO PRIMERA.- OBRAS DE MEJORA. _____	81
DÉCIMO SEGUNDA.- OBRAS DEL ARRENDATARIO. _____	81
DÉCIMO TERCERA.- OBRAS DE ADAPTACIÓN PERSONALES. _____	81
DÉCIMO CUARTA.- CLAUSULA DE PENALIZACIÓN EXPRESA. _____	82
DÉCIMO QUINTA.- CESIÓN Y SUBARRIENDO. _____	82
DECIMO SEXTA.- TANTEO Y RETRACTO. _____	82
DECIMO SÉPTIMA.- REGISTRO.- _____	82
DECIMO OCTAVA.- SUMISIÓN. _____	82
Modelo c _____	83
Vigencia _____	83
Condiciones de uso _____	83
Fianza _____	85
Gastos de contrato _____	85
Arbitraje _____	86
Obligaciones adicionales _____	86
Ascensor _____	86
Comunidad de propietarios _____	86
Instalación de nuevos servicios _____	86
Prohibición de colocación de letreros _____	86
Modelo d _____	88
Contrato de arrendamiento de habitación (de larga duración) _____	88
PRIMERA.- DESTINO. _____	88
SEGUNDA.- DERECHO DE ACCESO A LA VIVIENDA DEL ARRENDADOR. _____	89
TERCERA.- DURACIÓN Y PRÓRROGAS. _____	89
CUARTA.- PRÓRROGAS _____	90



QUINTA.- FINALIZACIÓN DEL PLAZO.	90
SÉXTA.- RENTA Y ACTUALIZACIÓN DE RENTA.	90
SÉPTIMA.- GASTOS GENERALES.	90
OCTAVA.- SUMINISTROS.	91
NOVENA.- OBRAS DE CONSERVACIÓN.	91
DÉCIMA.- PEQUEÑAS REPARACIONES.	91
DÉCIMO PRIMERA.- OBRAS DE MEJORA.	91
DÉCIMO SEGUNDA.- OBRAS DEL ARRENDATARIO.	92
DÉCIMO TERCERA.- OBRAS DE ADAPTACIÓN PERSONALES.	92
DÉCIMO CUARTA.- CLAUSULA DE PENALIZACIÓN EXPRESA.	92
DÉCIMO QUINTA.- NORMAS DE CONVIVENCIA.	93
DÉCIMO SEXTA.- CESIÓN Y SUBARRIENDO.	93
DÉCIMO SÉPTIMA.- TANTEO Y RETRACTO.	93
DÉCIMO OCTAVA.- FIANZA.	93
DÉCIMO NOVENA.- GARANTÍAS ADICIONALES.-	94
VIGÉSIMA.- REGISTRO.-	94
VIGÉSIMO PRIMERA.- DOMICILIO A EFECTO DE NOTIFICACIONES.	94
VIGÉSIMO SEGUNDA.- SUMISIÓN.	94

2. Contrato de alquiler de habitación por temporada (ejemplo curso universitario). _ 95

Modelo a	95
Primero.- Del objeto del contrato.	96
Segundo.- De la duración del contrato de arrendamiento.	96
Tercera.- De la renta.	97
Cuarto.- De la actualización de la renta.	98
Quinto.- De la fianza.	98
Sexto.- De los gastos e impuestos.	98
Séptimo.- De las reparaciones y obras.	98
Octavo.- Del régimen de responsabilidades.	99
Noveno.- De las restantes obligaciones del arrendatario.	100
Décimo.- De la cesión o subarriendo.	100
Undécimo.- De los derechos de tanteo y retracto.	100
Duodécimo.- Domicilio a efecto de notificaciones.	101
Décimotercero.-	101
Décimocuarto.- Legislación Aplicable.	101
Décimoquinto.- Jurisdicción de los Tribunales.	101
Modelo b	102
Contrato de arrendamiento de habitación por temporada en casa compartida.	102
Modelo c.	105
Contrato de arrendamiento (alquiler) de una habitación en una Vivienda compartida	105
PRIMERA.- Tiempo de duración	106
SEGUNDA. - Garantía de cumplimiento	106
TERCERA.- Precio y Pago del alquiler	106
CUARTA. - Actualización de la renta	106
QUINTA. - Impago de la renta.	107
SEXTA.- Subarrendar la habitación y ceder el contrato	107
SÉPTIMA.- Obras de conservación y pequeñas reparaciones	107
OCTAVA. - Uso correcto de la propiedad	108
NOVENA	108
DÉCIMA. -Enseres de la habitación	108
UNDÉCIMA.- Jurisdicción de los Tribunales	108



¿QUÉ APRENDERÁ?



- **Las claves del contrato de arrendamiento de habitación.**



Introducción.



El alquiler tradicional de habitaciones

En cuanto al alquiler tradicional de habitaciones, un propietario tradicional tiene dos opciones a la hora de plantearse alquilar su piso a más de un inquilino:

- El alquiler compartido solidario: Un único contrato para todos los inquilinos, donde se destaca que dicho contrato es de carácter solidario. Es decir, que cada inquilino responde ante el arrendador de la totalidad del alquiler y demás gastos. De este modo, del impago de un inquilino responden también los demás. De ahí que se llame solidario.
- El alquiler compartido mancomunado: tantos contratos como inquilinos haya en el piso. Estos contratos incluyen el uso de la habitación, así como de las dependencias compartidas. En este tipo de arrendamiento, el inquilino sólo responde de sus obligaciones contractuales no de la de los demás. Así, en caso de que uno de los inquilinos abandone el piso, el resto no tendrá que abonar su parte de alquiler.

Para el propietario tener un piso en alquiler compartido no tiene que ser más problemático que hacerlo con uno sólo. La clave es la selección de los inquilinos, ver que son solventes.

Pero la clave para evitar cualquier tipo de problema entre inquilinos y propietario es dejarlo todo claro en el contrato.

En este caso, inquilinos y propietario podrán pactar la sustitución de los inquilinos durante su vigencia, procedimiento y modo de selección de tal modo que no se le pueda imponer un nuevo inquilino ni al casero ni éste a los demás que conviven en la vivienda.

Asimismo, se recomienda dejar por escrito y firmado unos estatutos reguladores para la vida en común, que determine la forma de administrar y repartir los gastos comunes, telecomunicaciones, electricidad, agua, gas o incluso los de alimentación si se comparten, así como la utilización de los elementos comunes.



Es importante para los inquilinos, pero también lo es para el propietario pues de esta manera tendrá claro cómo va a controlar los pagos de cada inquilino.

PARTE PRIMERA

El contrato de arrendamiento de habitación.

Capítulo 1. ¿Qué es el contrato de arrendamiento de habitación?



1. Concepto de contrato de arrendamiento de habitación.