INFORME INMOBILIARIO. UN TERCIO DEL SUELO PARA PAGAR EL ALQUILER

- **Taller de trabajo es una metodología de trabajo en la que se integran la teoría y la práctica.**
- **Se caracteriza por la investigación, el aprendizaje por descubrimiento y el trabajo en equipo que, en su aspecto externo, se distingue por el acopio (en forma sistematizada) de material especializado acorde con el tema tratado teniendo como fin la elaboración de un producto tangible.**
- **Un taller es también una sesión de entrenamiento. Se enfatiza en la solución de problemas, capacitación, y requiere la participación de los asistentes.**

5 de julio de 2018

En diciembre de 2017, el precio medio de alquiler en España se situaba en 8,15 euros por metro cuadrado. Esto supone que, teniendo en cuenta el salario bruto promedio en 2017 (1.944,3 euros mensuales), los españoles tienen que destinar el 33,5% de su nómina mensual al arrendamiento de su vivienda. Este porcentaje es superior a 2016, cuando los españoles destinaban, de media, el 31% de su salario al pago del alquiler. Esta diferencia supone que en 2017 los españoles tuvieron que destinar un 8% más al pago del alquiler respecto al año anterior.

Son datos extraídos de un estudio llevado a cabo por el portal inmobiliario *fotocasa* y la plataforma de empleo líder en España, *InfoJobs*, ambos pertenecientes al grupo Schibsted Spain.

LOS CATALANES INVIERTEN LA MITAD DE SU SUELDO AL PAGO DEL ALQUILER

Cataluña es la Comunidad Autónoma que cuenta con el precio de alquiler más alto: 12,39 euros el metro cuadrado. En concreto, y de acuerdo con el estudio de ambos portales, los catalanes tienen que invertir, de media, la mitad de su sueldo mensual bruto para pagar un piso de alquiler de 80m2. Los precios se disparan en Barcelona capital, donde el alquiler del metro cuadrado alcanzaba, en diciembre de 2017, los 13,70 euros. En el lado opuesto, la provincia de Lérida, en la que el precio de alquiler se reduce hasta los 5,60 euros m2.

A Cataluña le siguen la Comunidad de Madrid (11,45 € m2/mes), País Vasco (10,70 € m2/mes) y las Islas Baleares (9,71 €/m2 al mes). Los datos del estudio revelan que, tanto madrileños, como vascos y baleares tienen que invertir más del 40% de su salario mensual bruto al pago del alquiler de su vivienda.

Por su parte, Extremadura repite, un año más, como la Comunidad Autónoma donde resulta más rentable residir. Con un precio medio de alquiler de 373,5 euros para un piso de 80m2 (4,67 euros el metro cuadrado) y un salario bruto promedio de 1.806,33 euros brutos mensuales en 2017, los extremeños tienen que destinar, únicamente, el 21% de su sueldo al pago del alquiler.

Éste es el comportamiento de la totalidad de Comunidades Autónomas y su variación respecto a 2016:

CCAA	Precio alquiler m2 (Dic. '17)	Alquiler vivienda 80 m2 (Dic'17)	Salario medio bruto anual '17	Salario medio bruto mensual '17 (12 pagas)	% salario en alquiler '17	% salario en alquiler '16
Andalucía	6,57 €	525,6 €	22.224 €	1.852,01 €	28,4%	27,8%
Aragón	6,62 €	529,6 €	20.835 €	1.736,28 €	30,5%	30,3%
Asturias	6,40 €	511,7 €	21.327 €	1.777,27 €	28,8%	28,9%
I. Baleares	9,71 €	776,6 €	21.764 €	1.813,69 €	42,8%	42,0%
I. Canarias	7,18 €	574,4 €	22.247 €	1.853,95 €	31,0%	30,9%
Cantabria	7,01 €	560,8 €	19.176 €	1.597,98 €	35,1%	32,5%
Castilla y León	5,91 €	472,4 €	21.905 €	1.825,40 €	25,9%	26,5%
Castilla-La Mancha	5,02 €	401,2 €	21.714 €	1.809,47 €	22,2%	21,5%
Cataluña	12,39 €	991,4 €	23.565 €	1.963,72 €	50,5%	46,4%
Com. Valenciana	6,32 €	505,4 €	21.803 €	1.816,93 €	27,8%	25,5%
Extremadura	4,67 €	373,5 €	21.676 €	1.806,33 €	20,7%	20,0%
Galicia	5,58 €	446,1 €	22.038 €	1.836,52 €	24,3%	24,8%
La Rioja	5,38 €	430,2 €	21.603 €	1.800,27 €	23,9%	23,6%
Madrid	11,45 €	916,4 €	24.829 €	2.069,06 €	44,3%	41,4%
Navarra	7,03 €	562,5 €	22.831 €	1.902,62 €	29,6%	29,9%
País Vasco	10,70 €	855,6 €	23.405 €	1.950,41 €	43,9%	44,3%
Región de Murcia	5,48 €	438,1 €	21.972 €	1.831,03 €	23,9%	24,1%
España	8,15 €	652,0 €	23.331 €	1.944,25 €	33,5%	31,0%

Fuente: Índice Inmobiliario fotocasa (diciembre 2017) e Informe Anual de InfoJobs 2017

Según explica Beatriz Toribio, directora de Estudios de fotocasa, "*el precio de la vivienda, tanto en compra como en alquiler, está creciendo a un ritmo muy superior al que lo están haciendo los salarios, y no hay que olvidar que los españoles hemos sufrido una importante pérdida de poder adquisitivo durante la crisis. El estudio que hemos elaborado juntamente con InfoJobs muestra el porcentaje de sus ingresos brutos anuales que tienen que destinar los españoles al pago de su alquiler y cómo éste ha crecido en la mayoría de comunidades autónomas. Un total de siete comunidades superan el porcentaje del 30%, el límite de esfuerzo económico que se recomienda no superar a la hora de comprar o alquilar una vivienda*".

5,9 años de salario bruto íntegro para la compra de una vivienda

El precio medio de venta en España se situaba, en diciembre de 2017, en 1.733 euros el metro cuadrado, con un incremento interanual del 5,1% respecto a diciembre de 2016, cuando el precio medio del metro cuadrado se situaba en 1.649 euros. Eso significa que, teniendo en cuenta el salario bruto promedio anual en España en 2017 (23.331 euros) y un piso de 80 m2 (cuyo precio medio es de 138.668 euros), los españoles tardarían un total de 5,9 años en pagar su vivienda, siempre y cuando se dedicara a ello el salario bruto anual íntegro.

País Vasco en primer lugar (2.747 €/ m2), seguido de la Comunidad de Madrid (2.412 €/m2), Cataluña (2.310 €/m2) e Islas Baleares (2.296 €/m2) son las Comunidades con un precio de venta más alto. A nivel provincial, Guipúzcoa es la provincia más cara y la única que supera el precio de 3.000 € por metro cuadrado. Bizkaia (2.738€) y Barcelona (2.711 €) ocupan la segunda y tercera posición.

En este contexto, los vascos son los que más tiempo tardarían en pagar un piso. Con un precio medio de la vivienda de 219.776 euros en el País Vasco y un salario promedio de 23.405 euros brutos al año, éstos tardarían un total de 9,4 años en pagar su piso.

En el lado opuesto, Castilla-La Mancha (1.087 euros/m2), Extremadura (1.099 euros/m2) y la Región de Murcia (1.175 euros/m2) son las Comunidades con el precio de venta más bajo de España. En concreto, los manchegos tardarían únicamente 4 años en pagar un piso de 80m2 (destinando la totalidad de su salario anual bruto: 21.714 euros), mientras que extremeños y murcianos tardarían 4,1 y 4,3 años respectivamente.

CCAA	Precio venta m2 (Dic. '17)	Vivienda 80 m2 (Dic. '17)	Salario medio bruto anual '17	Años necesarios '17	Años necesarios '16
Andalucía	1.552 €	124.164 €	22.224 €	5,6	5,4
Aragón	1.529 €	122.326 €	20.835 €	5,9	5,5
Asturias	1.561 €	124.883 €	21.327 €	5,9	6,0
I. Baleares	2.296 €	183.709 €	21.764 €	8,4	7,3
I. Canarias	1.488 €	119.041 €	22.247 €	5,4	5,4
Cantabria	1.608 €	128.642 €	19.176 €	6,7	6,7
Castilla y León	1.451 €	116.089 €	21.905 €	5,3	5,4
Castilla-La Mancha	1.087 €	86.997 €	21.714 €	4,0	3,9
Cataluña	2.310 €	184.767 €	23.565 €	7,8	7,2
Com. Valenciana	1.308 €	104.624 €	21.803 €	4,8	4,7
Extremadura	1.099 €	87.895 €	21.676 €	4,1	4,0
Galicia	1.584 €	126.691 €	22.038 €	5,7	6,0
La Rioja	1.322 €	105.747 €	21.603 €	4,9	4,8
Madrid	2.412 €	192.943 €	24.829 €	7,8	7,2
Navarra	1.589 €	127.135 €	22.831 €	5,6	5,6
País Vasco	2.747 €	219.776 €	23.405 €	9,4	9,5
Región de Murcia	1.175 €	94.000 €	21.972 €	4,3	4,3
España	1.733 €	138.668 €	23.331 €	5,9	5,7

Fuente: Índice Inmobiliario fotocasa (diciembre 2017) e Informe Anual de InfoJobs 2017

Metodología del análisis

Los datos han sido obtenidos calculando la relación entre el salario promedio bruto anual ofrecido por las empresas que, según los datos del Informe Anual de InfoJobs en 2017, se situaba en los 23.331€, y el precio medio de la vivienda que calcula el portal fotocasa a través de su índice inmobiliario desde hace más de 13 años. Más concretamente, se refiere al alquiler de una vivienda de 80 m2, cuyo coste medio es de 652 euros al mes (España, diciembre de 2017) y a la compra de una vivienda de 80 m2, cuyo precio es 138.668 euros (diciembre 2017).

Sobre InfoJobs:
Plataforma líder para encontrar empleo y talento en España. Actualmente 7 de cada 10 ofertas publicadas en internet están en InfoJobs, ascendiendo el último año a más de 2.600.000 empleos. Cuenta cada mes con más de 40 millones de visitas (más del 70% proceden de dispositivos móviles), 350 millones de páginas vistas y cada día la visitan un promedio de 750.000 usuarios únicos. (Fuente datos: AT Internet - Promedio mensual 4º trimestre 2017).

Sobre fotocasa:
Portal inmobiliario que dispone de la mayor oferta del mercado, tanto inmuebles de segunda mano como promociones de obra nueva y alquiler. Cada mes genera un tráfico de 19 millones de visitas al mes (62% a través de dispositivos móviles) y 650 millones de páginas vistas y cada día la

visitan un promedio de 493.000 usuarios únicos. Mensualmente elabora el índice inmobiliario fotocasa, un informe de referencia sobre la evolución del precio medio de la vivienda en España, tanto en venta como en alquiler.

InfoJobs y fotocasa pertenecen a Schibsted Spain, la compañía de anuncios clasificados más grande y diversificada del país. Además de gestionar el portal de empleo InfoJobs y el portal inmobiliario fotocasa, cuenta con los siguientes portales de referencia: vibbo, habitaclia, coches.net, motos.net y milanuncios. Schibsted Spain forma parte del grupo internacional de origen noruego Schibsted Media Group, que está presente en más de 30 países y cuenta con 6.800 empleados. Más información en la web de Schibsted Media Group.

InfoJobs y fotocasa analizan la relación entre salarios y vivienda en España

Los españoles destinan un tercio de su salario mensual bruto al pago del alquiler, un 8% más que un año atrás

- **Al cierre de 2017, el precio del alquiler en España se situaba en 8,15 euros el metro cuadrado, con un incremento del 9% respecto a diciembre de 2016**
- **Cataluña es, un año más, la Comunidad cuyos habitantes tienen que destinar una mayor parte del sueldo al pago del alquiler. En el lado opuesto, Extremadura, que repite como la Comunidad Autónoma más rentable donde residir**
- **Los españoles tienen que destinar 5,9 años de salario bruto íntegro para la compra de una vivienda**

Barcelona, a 5 de julio de 2018.- En diciembre de 2017, el precio medio de alquiler en España se situaba en 8,15 euros por metro cuadrado. Esto supone que, teniendo en cuenta el salario bruto promedio en 2017 (1.944,3 euros mensuales), los españoles tienen que destinar el 33,5% de su nómina mensual al arrendamiento de su vivienda. Este porcentaje es superior a 2016, cuando los españoles destinaban, de media, el 31% de su salario al pago del alquiler. Esta diferencia supone que en 2017 los españoles tuvieron que destinar un 8% más al pago del alquiler respecto al año anterior.

Son datos extraídos de un estudio llevado a cabo por el portal inmobiliario *fotocasa* y la plataforma de empleo líder en España, *InfoJobs*, ambos pertenecientes al grupo Schibsted Spain.

Los catalanes invierten la mitad de su sueldo al pago del alquiler

Cataluña es la Comunidad Autónoma que cuenta con el **precio de alquiler más alto: 12,39 euros** el metro cuadrado. En concreto, y de acuerdo con el estudio de ambos portales, los catalanes tienen que invertir, de media, la mitad de su sueldo mensual bruto para pagar un piso de alquiler de 80m2. Los precios se disparan en Barcelona capital, donde el alquiler del

metro cuadrado alcanzaba, en diciembre de 2017, los 13,70 euros. En el lado opuesto, la provincia de Lérida, en la que el precio de alquiler se reduce hasta los 5,60 euros m2.

A Cataluña le siguen la Comunidad de Madrid (**11,45** € m2/mes), País Vasco (**10,70** € m2/mes) y las Islas Baleares (**9,71** €/m2 al mes). **Los datos del estudio revelan que,** tanto madrileños, como vascos y baleares tienen que invertir más del 40% de su salario mensual bruto **al pago del** alquiler de su vivienda**.**

Por su parte, Extremadura repite, un año más, como la Comunidad Autónoma donde resulta más rentable residir. Con un **precio medio de alquiler de 373,5 euros para un piso de 80m2 (4,67** euros el metro cuadrado**)** y un salario **bruto promedio de 1.806,33** euros brutos **mensuales** en 2017, **los extremeños tienen que destinar, únicamente, el 21% de su sueldo al pago del alquiler.**

Éste es el comportamiento de la totalidad de Comunidades Autónomas y su variación respecto a 2016:

CCAA	Precio alquiler m2 (Dic. '17)	Alquiler vivienda 80 m2 (Dic'17)	Salario medio bruto anual '17	Salario medio bruto mensual '17 (12 pagas)	% salario en alquiler '17	% salario en alquiler '16
Andalucía	6,57 €	525,6 €	22.224 €	1.852,01 €	28,4%	27,8%
Aragón	6,62 €	529,6 €	20.835 €	1.736,28 €	30,5%	30,3%
Asturias	6,40 €	511,7 €	21.327 €	1.777,27 €	28,8%	28,9%
I. Baleares	9,71 €	776,6 €	21.764 €	1.813,69 €	42,8%	42,0%
I. Canarias	7,18 €	574,4 €	22.247 €	1.853,95 €	31,0%	30,9%
Cantabria	7,01 €	560,8 €	19.176 €	1.597,98 €	35,1%	32,5%
Castilla y León	5,91 €	472,4 €	21.905 €	1.825,40 €	25,9%	26,5%
Castilla-La Mancha	5,02 €	401,2 €	21.714 €	1.809,47 €	22,2%	21,5%
Cataluña	12,39 €	991,4 €	23.565 €	1.963,72 €	50,5%	46,4%
Com. Valenciana	6,32 €	505,4 €	21.803 €	1.816,93 €	27,8%	25,5%
Extremadura	4,67 €	373,5 €	21.676 €	1.806,33 €	20,7%	20,0%
Galicia	5,58 €	446,1 €	22.038 €	1.836,52 €	24,3%	24,8%
La Rioja	5,38 €	430,2 €	21.603 €	1.800,27 €	23,9%	23,6%
Madrid	11,45 €	916,4 €	24.829 €	2.069,06 €	44,3%	41,4%
Navarra	7,03 €	562,5 €	22.831 €	1.902,62 €	29,6%	29,9%
País Vasco	10,70 €	855,6 €	23.405 €	1.950,41 €	43,9%	44,3%
Región de Murcia	5,48 €	438,1 €	21.972 €	1.831,03 €	23,9%	24,1%

España	**8,15 €**	**652,0 €**	**23.331 €**	**1.944,25 €**	**33,5%**	**31,0%**

Fuente: Índice Inmobiliario fotocasa (diciembre 2017) e Informe Anual de InfoJobs 2017

Según explica Beatriz Toribio, directora de Estudios de fotocasa, "*el precio de la vivienda, tanto en compra como en alquiler, está creciendo a un ritmo muy superior al que lo están haciendo los salarios, y no hay que olvidar que los españoles hemos sufrido una importante pérdida de poder adquisitivo durante la crisis. El estudio que hemos elaborado juntamente con InfoJobs muestra el porcentaje de sus ingresos brutos anuales que tienen que destinar los españoles al pago de su alquiler y cómo éste ha crecido en la mayoría de comunidades autónomas. Un total de siete comunidades superan el porcentaje del 30%, el límite de esfuerzo económico que se recomienda no superar a la hora de comprar o alquilar una vivienda*".

5,9 años de salario bruto íntegro para la compra de una vivienda

El **precio medio de venta** en España se situaba, en diciembre de 2017, en **1.733 euros el metro cuadrado**, con un incremento interanual del 5,1% respecto a diciembre de 2016, cuando el precio medio del metro cuadrado se situaba en 1.649 euros. Eso significa que, teniendo en cuenta el salario bruto promedio anual en España en 2017 (23.331 euros) y un piso de 80 m2 (cuyo precio medio es de 138.668 euros), los españoles tardarían un total de **5,9 años en pagar su vivienda**, siempre y cuando se dedicara a ello el salario bruto anual íntegro.

País Vasco en primer lugar (2.747 €/ m2), seguido de la Comunidad de Madrid (2.412 €/m2), Cataluña (2.310 €/m2) e Islas Baleares (2.296 €/m2) son las Comunidades con un precio de venta más alto. A nivel provincial, **Guipúzcoa es la provincia más cara y la única que supera el precio de 3.000 € por metro cuadrado**. Bizkaia (2.738€) y Barcelona (2.711 €) ocupan la segunda y tercera posición.

En este contexto, **los vascos son los que más tiempo tardarían en pagar un piso.** Con un precio medio de la vivienda de 219.776 euros en el País Vasco y un salario promedio de 23.405 euros brutos al año, éstos tardarían un total de 9,4 años en pagar su piso.

En el lado opuesto, **Castilla-La Mancha (1.087 euros/m2), Extremadura (1.099 euros/m2) y la Región de Murcia (1.175 euros/m2) son las Comunidades con el precio de venta más bajo** de España. En concreto, los manchegos tardarían únicamente 4 años en pagar un piso de 80m2

(destinando la totalidad de su salario anual bruto: 21.714 euros), mientras que extremeños y murcianos tardarían 4,1 y 4,3 años respectivamente.

CCAA	Precio venta m2 (Dic. '17)	Vivienda 80 m2 (Dic. '17)	Salario medio bruto anual '17	Años necesarios '17	Años necesarios '16
Andalucía	1.552 €	124.164 €	22.224 €	5,6	5,4
Aragón	1.529 €	122.326 €	20.835 €	5,9	5,5
Asturias	1.561 €	124.883 €	21.327 €	5,9	6,0
I. Baleares	2.296 €	183.709 €	21.764 €	8,4	7,3
I. Canarias	1.488 €	119.041 €	22.247 €	5,4	5,4
Cantabria	1.608 €	128.642 €	19.176 €	6,7	6,7
Castilla y León	1.451 €	116.089 €	21.905 €	5,3	5,4
Castilla-La Mancha	1.087 €	86.997 €	21.714 €	4,0	3,9
Cataluña	2.310 €	184.767 €	23.565 €	7,8	7,2
Com. Valenciana	1.308 €	104.624 €	21.803 €	4,8	4,7
Extremadura	1.099 €	87.895 €	21.676 €	4,1	4,0
Galicia	1.584 €	126.691 €	22.038 €	5,7	6,0
La Rioja	1.322 €	105.747 €	21.603 €	4,9	4,8
Madrid	2.412 €	192.943 €	24.829 €	7,8	7,2
Navarra	1.589 €	127.135 €	22.831 €	5,6	5,6
País Vasco	2.747 €	219.776 €	23.405 €	9,4	9,5
Región de Murcia	1.175 €	94.000 €	21.972 €	4,3	4,3
España	**1.733 €**	**138.668 €**	**23.331 €**	**5,9**	**5,7**

Fuente: Índice Inmobiliario fotocasa (diciembre 2017) e Informe Anual de InfoJobs 2017

Metodología del análisis

Los datos han sido obtenidos calculando la relación entre el salario promedio bruto anual ofrecido por las empresas que, según los datos del Informe Anual de InfoJobs en 2017, se situaba en los 23.331€, y el precio medio de la vivienda que calcula el portal fotocasa a través de su índice inmobiliario desde hace más de 13 años. Más concretamente, se refiere al alquiler de una vivienda de 80 m2, cuyo coste medio es de 652 euros al mes (España, diciembre de 2017) y a la compra de una vivienda de 80 m2, cuyo precio es 138.668 euros (diciembre 2017).

Sobre InfoJobs:

Plataforma líder para encontrar empleo y talento en España. Actualmente 7 de cada 10 ofertas publicadas en internet están en InfoJobs, ascendiendo el último año a más de 2.600.000 empleos. Cuenta cada mes con más de 40

millones de visitas (más del 70% proceden de dispositivos móviles), 350 millones de páginas vistas y cada día la visitan un promedio de 750.000 usuarios únicos. (Fuente datos: AT Internet - Promedio mensual 4º trimestre 2017).

Sobre fotocasa:

Portal inmobiliario que dispone de la mayor oferta del mercado, tanto inmuebles de segunda mano como promociones de obra nueva y alquiler. Cada mes genera un tráfico de **19 millones de visitas al mes** (62% a través de dispositivos móviles) y **650 millones de páginas vistas** y cada día la visitan un promedio de **493.000 usuarios únicos**. Mensualmente elabora el *índice inmobiliario fotocasa*, un informe de referencia sobre la evolución del precio medio de la vivienda en España, tanto en venta como en alquiler.

InfoJobs y **fotocasa** pertenecen a Schibsted Spain, la compañía de anuncios clasificados más grande y diversificada del país. Además de gestionar el portal de empleo InfoJobs y el portal inmobiliario fotocasa, cuenta con los siguientes portales de referencia: vibbo, habitaclia, coches.net, motos.net y milanuncios. Schibsted Spain forma parte del grupo internacional de origen noruego Schibsted Media Group, que está presente en más de 30 países y cuenta con 6.800 empleados. Más información en la web de Schibsted Media Group.

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

CURSO/GUÍA PRÁCTICA DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS

>Para aprender, practicar.
>Para enseñar, dar soluciones.
>Para progresar, luchar.
Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados

Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?

PARTE PRIMERA.

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.

Capítulo 1. 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.

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. El 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 SEGUNDA

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

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 TERCERA.

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 2. 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 CUARTA

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

Capítulo 3. Normativa de consumo y buenas prácticas en el contrato de arrendamientos de viviendas.

PARTE QUINTA

Los seguros de rentas en el contrato de arrendamientos de viviendas

Capítulo 4. 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 SEXTA

Aspectos fiscales.

Capítulo 5. 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

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

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

Entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas. Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

1. Requisitos principales del régimen.

2. Caso práctico. Ejemplo de rentabilidad.

3. Régimen legal. Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del impuesto sobre sociedades.
Entidades dedicadas al arrendamiento de vivienda
Ámbito de aplicación.
Bonificaciones.

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.

¿QUÉ APRENDERÁ?

- **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.

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.

Capítulo 1. 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.

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