INFORME BBVA DEL MERCADO DE ALQUILER DE VIVIENDA

- **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.**

8 de agosto de 2019

Arrendamientos de vivienda

La Fundación BBVA y el Instituto Valenciano de Investigaciones Económicas (Ivie) destacan que el porcentaje de hogares que residen en viviendas de alquiler en España se situó en el 18% en 2018, cuatro puntos porcentuales más que en 2007, cuando se situaba en el 14%.

En España sigue predominando la opción de la vivienda en propiedad frente al alquiler, pero que el impacto de la crisis, de los cambios fiscales a favor del alquiler y de variables sociodemográficas contribuyen a explicar este incremento. Por comunidades autónomas, el porcentaje de hogares que viven de alquiler aumentó en todas las regiones, llegando a una diferencia de hasta 17 puntos entre el registro más elevado, correspondiente a Canarias (27,8%), y el de Extremadura (10,9%), que es el más bajo. En comparativa europea, según datos correspondientes a 2017 de Eurostat que recoge el artículo, el porcentaje de hogares que reside en viviendas en alquiler a precio de mercado en España se situó en el 14,4%, lo que representa 5,6 y 9,2 puntos inferior a la media de la UE y de la Eurozona. No obstante, España destaca en el contexto europeo por su preferencia por la vivienda en propiedad, puesto que el 77,1% de los hogares españoles residía en una casa comprada, frente al promedio del 69,3% para la UE y del 66,1% para la Eurozona.

Ese cambio se ha producido en un contexto en el que el ajuste en el precio de la vivienda ha mejorado la accesibilidad, siendo el precio actual un 21% inferior al de 2007. No obstante, el esfuerzo por habitante para adquirir una vivienda sigue siendo mayor en España, por lo que es necesario incentivar la oferta de viviendas en alquiler, sobre todo pensando en los colectivos que tienen más dificultades en el acceso, según indican la Fundación BBVA y el Ivie.

Según los datos de la Encuesta de Presupuestos Familiares del INE, desde 2007 el porcentaje de hogares que residen en vivienda en alquiler se ha incrementado en 4 puntos porcentuales, hasta situarse en el 18% en 2018 (16,8% en el caso de alquiler a precio de mercado).

A nivel regional, estas diferencias alcanzan casi 17 puntos de diferencia, entre las comunidades con mayor peso del alquiler --Canarias (27,8%), Baleares (27,7%), Cataluña (24,9%) y Madrid (23,3%)-- y aquellas donde esta opción tiene menor incidencia, como Extremadura y Castilla-La Mancha (10,9% ambas) y Cantabria y País Vasco (11,6% ambas).

UN 77% VIVE EN PROPIEDAD

Pese a ello, el informe destaca cómo España destaca en el contexto europeo por presentar un mayor porcentaje de hogares que residen en viviendas en propiedad, un 77,1%, frente al 69,3% del promedio de la Unión Europea y del 66,1% de la eurozona.

Y es que, según los datos de Eurostat a partir de la Encuesta de Condiciones de Vida, referidos a 2017, el porcentaje de viviendas en alquiler a precio de mercado era del 14,4% (22,9% si se tiene en cuenta alquiler a precio por debajo de mercado y cesión gratuita), 9,2 puntos por debajo del de la eurozona, donde Alemania y Dinamarca rozan el 40%.

MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD

Por otro lado, el informe también destaca la mejora de la accesibilidad a la vivienda en propiedad en España desde el comienzo de la crisis, pues si en 2007 era necesario destinar la renta de 13,6 años para pagar una vivienda libre, en 2018 este indicador ha caído a 9,7 años.

Mientras que la renta per cápita ha aumentado en esos años un 8,8%, el precio de la vivienda ha caído más de un 20%, siendo Baleares la comunidad donde más esfuerzo hay que realizar para la compra (13,3 años), seguida de Madrid (12,1) y País Vasco (11,6), frente a La Rioja (6,5 años).

Para la vivienda en alquiler a precio de mercado, la proporción de hogares que destinan al menos el 40% de su renta disponible a la vivienda alcanza el 43%, mientras que en la UE esta tasa de asequibilidad se queda en el 28%. En el caso de vivienda en alquiler a precio reducido o cedida, la tasa es menor en España (10,6%) frente al 13,6% de la UE.

VIVIENDA EN ALQUILER FRENTE A COMPRA

El porcentaje de hogares que residen en viviendas de alquiler ha crecido en todas las comunidades desde 2007, pero las diferencias regionales alcanzan los 17 puntos porcentuales

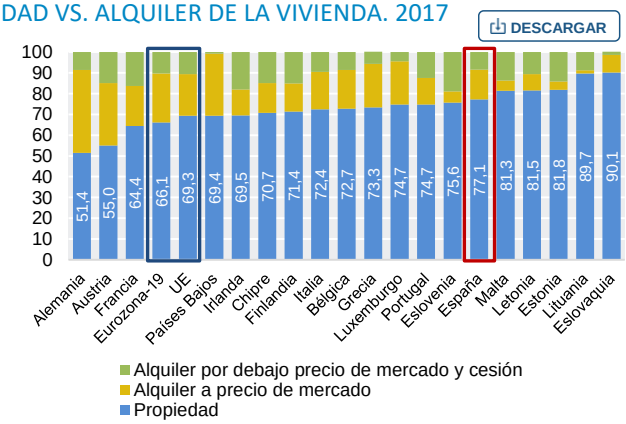
En España sigue predominando la opción de la vivienda en propiedad frente al alquiler. Pero, el impacto de la crisis, de los cambios fiscales a favor del régimen de arrendamiento y de variables sociodemográficas contribuyen a explicar el aumento de 4 puntos del peso de los hogares que residen en alquiler desde 2007. El porcentaje de hogares que viven de alquiler ha crecido en todas las comunidades autónomas sin excepción, con aumentos que superan los 5 puntos porcentuales en Madrid, Navarra, Baleares y Canarias. Sin embargo, las diferencias regionales alcanzan los 17 puntos entre la autonomía con mayor porcentaje de viviendas arrendadas, Canarias (27,8%), y la que registra la cifra más reducida, Extremadura (10,9%). Este aumento generalizado del peso de la vivienda alquilada se ha producido a pesar de que el precio de la vivienda en venta es un 21% inferior al que alcanzó antes del pinchazo de la burbuja inmobiliaria.

España destaca en el contexto europeo por presentar un mayor porcentaje de hogares que residen en viviendas en propiedad frente a la alternativa del alquiler. La información disponible en la Unión Europea (UE) que ofrece Eurostat a partir de la Encuesta de Condiciones de Vida (ECV) se refiere a 2017 y muestra que mientras que en España el porcentaje de hogares que residen en una vivienda en propiedad es del 77,1%, en el promedio de la UE y la eurozona es del 69,3% y 66,1%, respectivamente. También el porcentaje supera al de las principales economías de la Unión: 51,4% en Alemania, 64,4% en Francia, 65% en Reino Unido y 72,4% en Italia. De forma simétrica, en España el porcentaje de hogares que reside en viviendas en alquiler a precio de mercado era del 14,4% en 2017 (del 22,9% si se incluye también alquiler a precio por debajo de mercado y cesión gratuita), 5,6 y 9,2 puntos inferior al de la UE y la eurozona. Alemania y Dinamarca son con diferencia los países de la UE con mayor presencia de vivienda en alquiler, con porcentajes que rozan el 40%.

Factores como los cambios en las preferencias de los jóvenes, el elevado precio de la vivienda en relación a los salarios, el alto porcentaje de empleo temporal y tasa de paro, cambios en las desgravaciones fiscales, etc. contribuyen a explicar la caída que ha experimentado en los últimos años el peso de la vivienda en propiedad frente al aumento de los hogares que residen en viviendas alquiladas. En concreto, y utilizando la información que proporciona la Encuesta de Presupuestos Familiares (EPF) del INE, desde que comenzó la crisis en 2007, ha aumentado en 4 puntos el porcentaje de hogares que residen en vivienda en alquiler, hasta situarse en el 18% en 2018 (16,8% en el caso del alquiler a precio de mercado). Este dato es ligeramente superior al que ofrece Eurostat, ya que se refiere a un año más reciente y procede de una encuesta distinta (EPF).

A nivel regional existen importantes diferencias en el patrón de los hogares en lo que a la residencia en vivienda en propiedad vs. alquiler se refiere. El dato de 2018 sobre el total de hogares residentes en viviendas alquiladas (tanto a precio de mercado como reducido) muestra un rango de variación de casi 17 puntos porcentuales (pp), que implica que el porcentaje en Canarias (27,8%) casi triplica al de Extremadura (10,9%). Junto con Canarias, también es de destacar el elevado porcentaje que las viviendas en alquiler suponen en Cataluña, Baleares y Madrid, en torno o por encima del 25%. En todas las comunidades autónomas ha aumentado el peso de los hogares que residen en viviendas alquiladas, con aumentos de más de 5 pp en Madrid, Baleares, Canarias y Navarra.

PORCENTAJE DE HOGARES SEGÚN RÉGIMEN DE PROPIEDAD VS. ALQUILER DE LA VIVIENDA. 2017



Fuente: Eurostat.

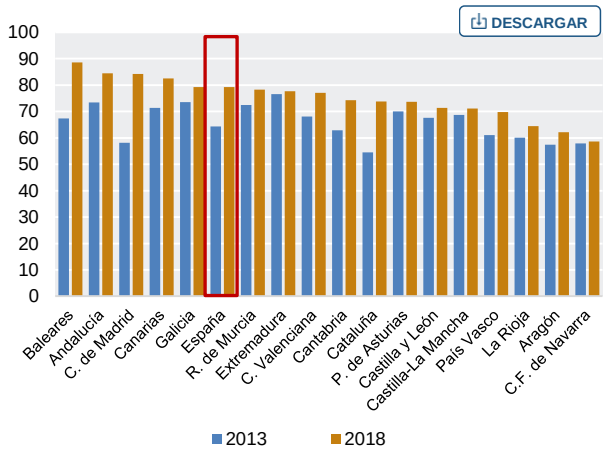
PORCENTAJE DE HOGARES QUE RESIDEN EN VIVIENDAS ALQUILADAS

	2007	2018	2018-2007 (pp)
Canarias	20,1	27,8	7,6
Baleares	22,1	27,7	5,6
Cataluña	20,6	24,9	4,3
C. de Madrid	17,1	23,3	6,2
España	**14,0**	**18,0**	**4,0**
Aragón	13,1	17,9	4,8
C.F. de Navarra	10,3	16,2	5,9
Andalucía	11,6	15,4	3,7
Galicia	10,4	14,9	4,5
R. de Murcia	12,5	14,1	1,6
P. De Asturias	11,9	13,6	1,7
C. Valenciana	10,6	13,0	2,4
La Rioja	10,1	12,8	2,7
Castilla y León	10,9	12,7	1,8
País Vasco	9,1	11,6	2,5
Cantabria	9,7	11,6	1,9
Castilla-La Mancha	9,0	10,9	1,9
Extremadura	10,4	10,9	0,5

Fuente: INE y elaboración propia.

Los cambios en el patrón de los hogares en lo que al tipo de residencia se refiere están influenciados entre otras variables por la evolución del precio de la vivienda en propiedad frente al alquiler. En el primer caso, tras la burbuja de precios que se generó en los años de expansión crediticia hasta 2007, el pinchazo posterior dio lugar a una brusca corrección de precios hasta 2013 (caída del 36%), iniciándose desde entonces una recuperación en paralelo a la salida de la recesión de la economía. Si bien de 2014 a 2018 el precio ha aumentado un 23% en España, el nivel en 2018 sigue siendo un 21% inferior al de 2007. Aunque tanto la intensidad de la caída hasta 2013 como la de la recuperación posterior difiere entre regiones, en todas las comunidades autónomas sin excepción el precio de la vivienda en 2018 es inferior al máximo alcanzado en años anteriores. Navarra y Aragón son las comunidades donde los precios en 2018 están más alejados de los alcanzados en 2007 (un 41% y 38% por debajo). Baleares es la región en la que la caída acumulada desde 2007 ha sido menor (un 11%).

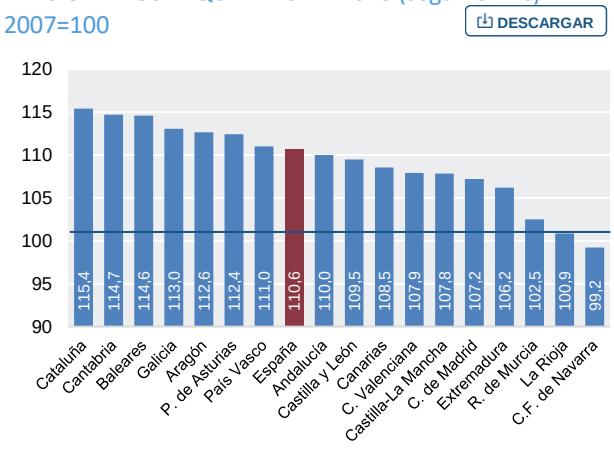
EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA. 2007=100



Fuente: INE y elaboración propia.

La dinámica en la evolución del precio del alquiler ha sido bien distinta en comparación con la del precio de la vivienda. Así, en 2018 el precio del alquiler (según ese componente del IPC) es un 11% superior al de 2007. El mayor aumento ha tenido lugar en Cataluña, Cantabria y Baleares, con crecimientos en torno al 15%. Navarra es la única comunidad en la que acceder a una vivienda en alquiler en 2018 es ligeramente más barato que en 2007.

PRECIO DE LOS ALQUILERES EN 2018 (según el IPC). 2007=100



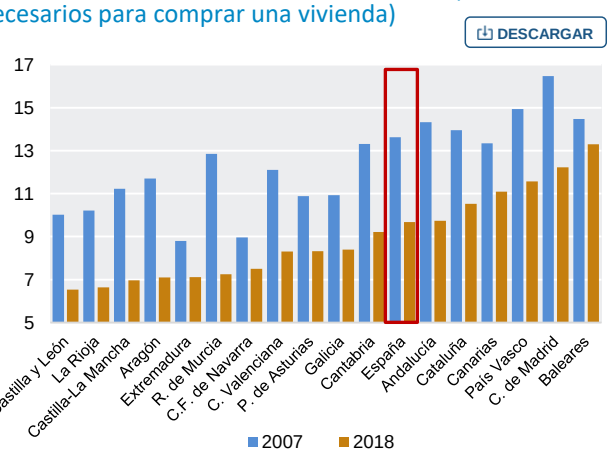
Fuente: INE y elaboración propia.

Teniendo en cuenta la variación del precio de la vivienda y la renta bruta disponible de los hogares per cápita, desde que comenzó la crisis ha mejorado la accesibilidad a la vivienda en propiedad en España. Si en 2007 era necesario destinar la renta de 13,6 años para pagar una vivienda libre, en 2018 la cifra ha caído a 9,7. La renta per cápita ha aumentado en esos años un 8,8% mientras que el precio de la vivienda ha caído más de un 20%. Por CC.AA., Baleares es la región donde mayor esfuerzo hay que realizar para comprar esa vivienda (13,3 años de renta), seguido de Madrid (12,1) y País Vasco (11,6). En el extremo opuesto se sitúa La Rioja, donde hace falta la renta de 6,5 años, menos de la mitad que en Baleares. En todas las regiones ha caído el índice de esfuerzo, aunque con más intensidad en Murcia (ha caído 5,6 años), Andalucía (4,9) y Aragón (4,9).

> Mejora la accesibilidad a la vivienda, ya que, si en 2007 era necesario destinar la renta de 13,6 años para pagar una vivienda libre, en 2018 la cifra ha caído a 9,7 años

Para la vivienda en alquiler a precio de mercado, los datos más recientes que aporta la UE están referidos a 2016 y muestran que la tasa de asequibilidad (proporción de hogares que destinan al menos el 40% de su renta disponible equivalente a la vivienda) en España es muy superior a la de la UE/eurozona (43% vs. 28/27,1%), lo que implica una mayor dificultad en el acceso a la vivienda en alquiler en España. No obstante, para el caso de la población que reside en vivienda en alquiler a precio reducido o cedida, la tasa es menor en España (10,6% vs. 13/11,8%).

ÍNDICE DE ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA (años de renta necesarios para comprar una vivienda)



Nota: El índice es la ratio entre el valor medio de una vivienda libre y la renta bruta disponible de los hogares per cápita de cada año
Fuente: INE, Ministerio de Fomento y elaboración propia.

En resumen, en los años recientes, y como consecuencia de factores económicos, sociodemográficos, fiscales y culturales, está aumentando el porcentaje de hogares que reside en viviendas en alquiler, si bien España sigue destacando en el contexto europeo por la preferencia por la vivienda en propiedad (7,8 pp más que en la UE). Ese cambio se ha producido en un contexto en el que el ajuste en el precio de la vivienda ha mejorado la accesibilidad, siendo el precio actual un 21% inferior al de 2007. No obstante, el esfuerzo por habitante para adquirir una vivienda sigue siendo mayor en España, por lo que es necesario incentivar la oferta de viviendas en alquiler, sobre todo pensando en los colectivos que tienen más dificultades en el acceso.

Para ampliar esta información puede consultarse la monografía: *El stock de capital en España y sus comunidades autónomas. Evolución de la edad media de las inversiones y envejecimiento del capital* (Fundación BBVA 2019).

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

CURSO/GUÍA PRÁCTICA
DE
ARRENDAMIENTO
DE
VIVIENDAS

Índice

¿QUÉ APRENDERÁ? 21

PARTE PRIMERA. 24

Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. 24

Contratos celebrados desde el 6 de marzo de 2019. 24

Capítulo 1. Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. 24

1. Diferencias entre el Decreto-ley 7/2019 y el anterior Real Decreto-ley 21/2018. 25
a. Tabla comparativa texto anterior y el RDLey 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

2. Exposición de Motivos 56
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

3. Duración mínima de los arrendamientos de vivienda. 59
Duración de los contratos de arrendamiento de vivienda y de sus prórrogas 60

4. Prórroga del contrato. 61
Denegación de la prórroga por necesidad del arrendador persona física 61

5. Resolución del derecho del arrendador. 61

6. Enajenación de la vivienda arrendada. 62

7. Subrogación en caso de muerte del arrendatario. 63
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

8. Actualización de la renta. 64
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

9. Gastos de formalización y otros. 65

10. Derecho de adquisición preferente. 66
El derecho de adquisición preferente a favor de las Administraciones Públicas 66

11. Fianza. 66
Los nuevos límites a las fianzas y garantías adicionales 67

12. Contratos anteriores. 68

13. Medidas para estimular la oferta de alquiler. 68

14. Sistema de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda. 68

FORMULARIOS 70

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
DECIMOOCTAVO.- AVALISTA.- 78
DECIMONOVENO.- ACEPTACIÓN.- 78

TALLER DE TRABAJO 79

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 79

PARTE SEGUNDA. 82

Derogado Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. 82

Contratos celebrados entre el 19 de diciembre de 2018 y el 22 de enero de 2019. 82

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. 82

1. Normas afectadas. 82
- 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

2. Exenciones de la Ley de arrendamientos urbanos. 83
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

3. Ampliación de plazos del arrendamiento de vivienda. 83

4. Prórroga obligatoria y la prórroga tácita de los contratos de arrendamiento de vivienda. 86

5. Derecho de tanteo del arrendatario en caso de una eventual venta de la vivienda. 88

6. Fianza. 89

7. Los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato serán a cargo del arrendador, cuando este sea persona jurídica. 90

8. Impuestos. IBI. 92

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
TRES AÑOS 111
QUINTO.- RENTA Y ACTUALIZACION.- 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

PARTE TERCERA. 119

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. 119

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. 119

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. 119

1. Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas 119
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

TALLER DE TRABAJO 128

Acción de desahucio y reclamación de rentas. 128

1. Acción de desahucio y reclamación de rentas. 128

2. Voluntad de las partes (artículo 4). 130

3. Excluye vivienda amueblada con cesión temporal, "alquileres vacacionales" (artículo 5). 131

4. Ventajas de inscripción en el Registro de la Propiedad (artículos 7 y 14.1). 131
a. Condición y efectos frente a terceros en el arrendamiento de viviendas. 133
b. Inscripción en el Registro de la Propiedad. 133

5. Plazo de los contratos de arrendamiento (artículo 9). 134
Recuperación de la vivienda por parte del arrendador 135

6. El plazo máximo de prórroga tácita (artículo 10). 136

7. Desistimiento del contrato (artículo 11). 136

8. Retracto convencional (recuperación de la cosa vendida), sustitución fideicomisaria (artículo 13). 137
Usufructuario y superficiario 137

9. Enajenación de la vivienda arrendada (artículo 14) 138

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
TALLER DE TRABAJO 147
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. EI 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

8. Los gastos en el arrendamiento de viviendas. 154
a. Gastos generales o no individualizables (ej. IBI, comunidad de vecinos) 154
b. Gastos individualizables (ej. Agua, gas) 155

9. La fianza 155
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

10. Incumplimiento de las obligaciones del contrato de arrendamiento de viviendas. 157
Resolución del contrato. 157

11. Finalización del contrato de arrendamiento de arrendamiento de vivienda a instancias del arrendatario. 157
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

12. Separación, divorcio o nulidad del matrimonio. 158

13. Subrogación en caso de muerte del arrendatario. 158

14. Causas de resolución del contrato para el arrendador. 159
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

15. Causas de resolución del contrato para el arrendatario. 160
a. Falta de reparaciones necesarias. 160
b. Realización por el arrendador de perturbaciones en la utilización de la vivienda. 160

16. Causas de extinción del contrato 160

17. Suspensión del contrato de arrendamiento de viviendas por obras de conservación. 160

18. Enajenación de la vivienda arrendada. 160

19. Régimen de obras 161
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

20. Derecho de adquisición preferente 165
a. Renuncia pactada en el contrato. 165
b. No se ha pactado la renuncia en el contrato. 166

21. Impagos. ¿Cómo proceder ante un arrendatario que no paga? 166

22. El esperado registro de sentencias firmes de impagados 167

23. Acreditación del certificado energético. 168

TALLER DE TRABAJO 169

Los contratos de arrendamiento de vivienda 169

1. Tipos de arrendamiento de vivienda 169

2. Precauciones antes de contratar. 169

3. El contrato 169
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

4. La renta. Otros gastos. La fianza 170
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

5. Obras 170
Obras de conservación de la vivienda arrendada. 171
Obras de mejora de la vivienda. 171
Obras del arrendatario. 171
Arrendatarios con discapacidad. 171

TALLER DE TRABAJO 186

Régimen legal de arrendamientos de vivienda a partir del 6 de junio de 2013 186

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. 186

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. 187

TALLER DE TRABAJO 190

Preguntas y respuestas al arrendamiento de la vivienda tras la reforma de 2013. 190

1. ¿A qué arrendamientos se aplica la Ley tras la reforma de 2013? 190

2. ¿Por qué es tan importante el destino del arrendamiento de vivienda? 191

3. ¿Qué formalización requiere el contrato de alquiler de vivienda? 192

4. ¿Cuál puede ser la duración el contrato de alquiler de vivienda? 193

TALLER DE TRABAJO 196

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). 196

TALLER DE TRABAJO ____ 268
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
TALLER DE TRABAJO ____ 270
Ejemplo de tramitación del depósito de Fianzas en una Comunidad Autónoma. ____ 270
TALLER DE TRABAJO ____ 275
El titular del contrato de arrendamiento de vivienda después de la separación o divorcio de los cónyuges. ____ 275
TALLER DE TRABAJO ____ 278
El falso alquiler de temporada. La ficción de los 11 meses. ____ 278
TALLER DE TRABAJO ____ 281
La inscripción del contrato de alquiler de vivienda en el Registro de la Propiedad. ____ 281
TALLER DE TRABAJO ____ 283
¿Es recomendable la inscripción del contrato de arrendamiento de vivienda en el Registro de la Propiedad? ____ 283
TALLER DE TRABAJO ____ 285
La resolución del contrato de arrendamiento ____ 285
TALLER DE TRABAJO ____ 287
Claves de la duración y restricciones en el contrato de arrendamiento de viviendas. 287
TALLER DE TRABAJO ____ 289
Los tres años de duración de los arrendamientos de vivienda posteriores al 6 de junio de 2013. Supuestos y ejemplos prácticos. ____ 289
TALLER DE TRABAJO. ____ 291
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
TALLER DE TRABAJO ____ 301
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
TALLER DE TRABAJO ____ 304
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
TALLER DE TRABAJO ____ 306
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
TALLER DE TRABAJO 308
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
TALLER DE TRABAJO 312
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
TALLER DE TRABAJO 316
Aplicación o no de la LAU al contrato de alquiler de vivienda. 316
TALLER DE TRABAJO 317
¿Es necesaria la firma en del cónyuge del arrendador de vivienda en el contrato? 317
TALLER DE TRABAJO 319
¿Qué es la renta del contrato de alquiler de vivienda? 319
TALLER DE TRABAJO 321
¿Qué es el derecho de adquisición preferente en el contrato de arrendamiento de vivienda? 321
TALLER DE TRABAJO 322
¿Cómo se regulan las obras y reparaciones en el contrato de arrendamiento de vivienda? 322
TALLER DE TRABAJO 324
El esperado registro de sentencias firmes de impagados 324
TALLER DE TRABAJO 325
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
TALLER DE TRABAJO 357
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
TALLER DE TRABAJO 359
El número de mensualidades que debe darse para poder rescindir el contrato y la precaución del contrato. 359
TALLER DE TRABAJO 360
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
TALLER DE TRABAJO 362
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
TALLER DE TRABAJO 377
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

CHECK-LIST 385

Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. 385

¿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

PARTE CUARTA 392

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. 392

1. Modelo de reserva de arrendamiento de vivienda. 393

2. Contrato de arrendamiento de vivienda. Explicación de las cláusulas. 395
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

3. Modelos de contrato de arrendamiento de vivienda. 411
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

4. Modelos de contrato de arrendamiento en casos prácticos. 455
Modelo a 455
Modelo b 461
Modelo c 465
Modelo d 473
Modelo e 478

5. Contrato de arrendamiento de vivienda amueblada. 483

6. Contrato de arrendamiento vivienda por temporada. 486
Modelo a 486
Modelo b 489
ARRENDADOR Avalista ARRENDATARIOModelo c 492
Modelo c 493

7. Aval en garantía de las obligaciones del arrendatario. Cláusula. 497

8. Recibo de fianza 498

9. Recibo de primera mensualidad. 499

10. Notificaciones de obras. 500
a. Notificación del arrendatario por obras de reparación urgente. 500
b. Solicitud de autorización para hacer obras 502

11. Actualización de la renta 503
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

12. Resolución del contrato de arrendamiento por el arrendador. 506
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

D. ACUERDOS Y NOTIFICACIONES GENÉRICOS. 568

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

PARTE QUINTA. 577

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

Capítulo 4. Exposición general de los aspectos más relevantes de la ley de arrendamientos urbanos. 577

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

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

e. Reposición de la vivienda al estado anterior 624

36. Cesión del contrato y subarriendo. 624

37. La renta y conceptos que con ella se integran. Responsables del pago. 628

38. Actualización de la renta 630

39. Elevación de la renta por mejoras. 634

40. Cuantía de la elevación 635

41. Supuestos de elevación de la renta 635

42. Momento de la elevación 635

43. Otros conceptos distintos de la renta que pueden ser a cargo del arrendatario 636

44. Gastos generales: requisitos para su repercusión 637

a. Gastos generales y de servicios individuales 637

b. Recibo de pago 638

c. Oposición del arrendatario 639

45. Servicios individuales 639

46. Responsables del pago de la renta 639

47. Problemática en materia de fianzas. 639

¿Qué es la fianza? 639

a. Personas no obligadas a prestar fianza 640

b. Depósito 640

c. Actualización 641

d. Restitución 641

e. Garantías adicionales 642

48. Arrendamientos para los que se exige fianza 642

49. Cuantía de la fianza 642

50. ¿Es obligatorio depositar la fianza en algún organismo oficial? 645

51. ¿Cuándo tiene obligación de devolver la fianza el arrendador al arrendatario? 647

52. Infracciones y sanciones en materia de fianzas. 647

a. Graduación de sanciones 647

b. Competencias 647

53. Suspensión, resolución y extinción del contrato. Suspensión por falta de habitabilidad de la vivienda 650

54. Efectos de la suspensión 651

55. Desistimiento. 651

56. Resolución por incumplimiento 651

57. Facultades del arrendador para resolver el contrato de arrendamiento. 652

a. Falta de pago de la renta 652

b. Subarriendo o cesión inconsentidos 653

c. Daños causados dolosamente y obras inconsentidas 653

d. Actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas. 653

e. Destino de la vivienda a otros usos 653

f. Facultades del arrendatario 654

58. Extinción del arrendamiento 655

TALLER DE TRABAJO 656

El contrato de arrendamiento en contratos anteriores al 6 de junio de 2013. 656

(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

PARTE SEXTA 689

Normativa de consumo y buenas prácticas en el contrato de arrendamientos de viviendas 689

Capítulo 5. Normativa de consumo y buenas prácticas en el contrato de arrendamientos de viviendas. 689

PARTE SÉPTIMA 698

Los seguros de rentas en el contrato de arrendamientos de viviendas 698

Capítulo 6. Los seguros de rentas en el contrato de arrendamientos de viviendas 698

1. El seguro de impago de alquiler de viviendas. 698

2. Ventajas del seguro protección alquiler. 699

TALLER DE TRABAJO 700

Caso práctico de contratación de seguro protección alquiler. 700

TALLER DE TRABAJO 701

Modelo de póliza de seguro protección alquiler. 701

Condiciones generales del seguro de protección de alquileres. 701

PARTE OCTAVA 724

Aspectos fiscales. 724

Capítulo 7. Tributación del arrendamiento de vivienda. 724

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

TALLER DE TRABAJO 728

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

TALLER DE TRABAJO 733

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

TALLER DE TRABAJO 735

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

TALLER DE TRABAJO 740

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

TALLER DE TRABAJO 745

Caso práctico de reducciones por arrendamientos de vivienda en el IRPF. 745

TALLER DE TRABAJO 747

Entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas. Ley 27/2014, de 27 de

noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. 747

1. Requisitos principales del régimen. 748

2. Caso práctico. Ejemplo de rentabilidad. 749

3. Régimen legal. Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del impuesto sobre sociedades. 749

Entidades dedicadas al arrendamiento de vivienda 749

Ámbito de aplicación. 749

Bonificaciones. 751

TALLER DE TRABAJO 753

La tributación del arrendamiento con opción a compra. 753

TALLER DE TRABAJO. 755

La mención del nº catastral de la finca. 755

TALLER DE TRABAJO 760

Exención del IVA en los arrendamientos de viviendas. 760

TALLER DE TRABAJO 763

El Impuesto de transmisiones patrimoniales (ITP) y el de actos jurídicos documentados (AJD) en los arrendamientos urbanos de vivienda. 763

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.