

MERCADO DE ALQUILER EN BARCELONA



- 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.

26 de febrero de 2019

[Arrendamientos urbanos](#)

Informe Forcadell de Mercado de Residencial en Barcelona

El mercado de alquiler en Barcelona continúa registrando una tendencia positiva tanto en volumen de demanda como en número de operaciones: hasta el 3T del 2018 se han firmado un 10,3% más de contratos de alquiler que en el mismo periodo de 2017. En venta, la vivienda de segunda transmisión continúa siendo la gran protagonista del mercado y ha representado hasta el 91% de las operaciones de compra realizadas en los 3 primeros trimestres del 2018 en la provincia de Barcelona, frente a las de obra nueva, que han supuesto el 9%. El volumen de viviendas en alquiler disponibles en Barcelona es una cifra que, año tras año, se ha ido reduciendo paulatinamente, especialmente de aquellos pisos con rentas que no superan los 1.100 €/ mes.

Por zonas, Ciutat Vella es el distrito que más ha visto aumentar su oferta de pisos disponibles a lo largo del 2S 2018 debido al traspaso de pisos del alquiler turístico al tradicional. También destaca Ciutat Vella en el mercado de venta que, junto con el Eixample, presentan el 40% de la disponibilidad de pisos en venta en Barcelona.

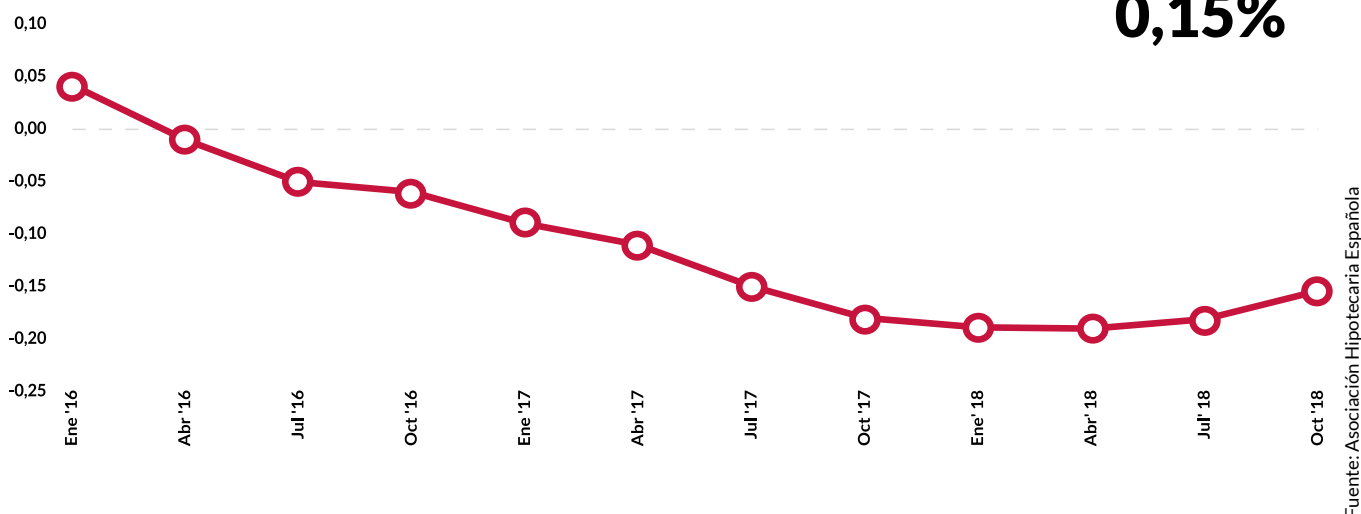
El mercado residencial tenderá en los próximos 2 ejercicios hacia la estabilidad en cuanto a precios. El parón de la tendencia alcista podría ayudar a desencajar el desequilibrio que hay entre oferta y demanda en el caso de pisos con rentas superiores a 1.100€/mes.



El futuro más inmediato de la obra nueva en Barcelona tiene como ubicación principal el distrito de Sant Martí, única zona de la ciudad que presenta disponibilidad de suelo, tanto finalista como por desarrollar.

Informe de Mercado de Residencial en Barcelona

Euríbor



■ Demanda

El mercado de alquiler en Barcelona continúa registrando una tendencia positiva tanto en volumen de demanda como en número de operaciones: hasta el 3T del 2018 se han firmado un 10,3% más de contratos de alquiler que en el mismo periodo de 2017. En venta, la vivienda de segunda transmisión continúa siendo la gran protagonista del mercado y ha representado hasta el 91% de las operaciones de compra realizadas en los 3 primeros trimestres del 2018 en la provincia de Barcelona, frente a las de obra nueva, que han supuesto el 9%.

■ Precios

A lo largo del 2018 los precios del mercado residencial han moderado su evolución al alza y han registrado incrementos moderados. En alquiler, la variación respecto al 1º semestre del año ha sido del 3,8% y en venta del 0,7%. Los incrementos interanuales han sido ligeramente superiores: del 7% y del 3,9% respectivamente. En obra nueva, han registrado una evolución similar, incrementándose hasta un 4% respecto al 1º semestre del año y un 8% respecto al 2S 2017.

■ Oferta

El volumen de viviendas en alquiler disponibles en Barcelona es una cifra que, año tras año, se ha ido reduciendo paulatinamente, especialmente de aquellos pisos con rentas que no superan los 1.100 €/mes. Por zonas, Ciutat Vella es el distrito que más ha visto aumentar su oferta de pisos disponibles a lo largo del 2S 2018 debido al traspaso de pisos del alquiler turístico al tradicional. También destaca Ciutat Vella en el mercado de venta que, junto con el Eixample, presentan el 40% de la disponibilidad de pisos en venta en Barcelona.

■ Perspectivas

El mercado residencial tenderá en los próximos 2 ejercicios hacia la estabilidad en cuanto a precios. El parón de la tendencia alcista podría ayudar a desencajar el desequilibrio que hay entre oferta y demanda en el caso de pisos con rentas superiores a 1.100€/mes.

El futuro más inmediato de la obra nueva en Barcelona tiene como ubicación principal el distrito de Sant Martí, única zona de la ciudad que presenta disponibilidad de suelo, tanto finalista como por desarrollar.

El precio del alquiler en la ciudad de Barcelona ha moderado su evolución al alza tras 5 años de incrementos consecutivos





CURSO/GUÍA PRÁCTICA DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS



Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	19
PARTE PRIMERA.	21
Derogado Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.	21
Contratos celebrados entre el 19 de diciembre de 2018 y el 22 de enero de 2019.	21
Capítulo 1. 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.	21
1. Normas afectadas.	21
• Ley de Arrendamientos Urbanos	22
• Ley de Propiedad Horizontal	22
• Ley de Enjuiciamiento Civil	22
• Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales y,	22
• Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados	22
2. Exenciones de la Ley de arrendamientos urbanos.	22
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.	22
b. Arrendamiento de viviendas turísticas.	22
3. Ampliación de plazos del arrendamiento de vivienda.	23
4. Prórroga obligatoria y la prórroga tácita de los contratos de arrendamiento de vivienda.	25
5. Derecho de tanteo del arrendatario en caso de una eventual venta de la vivienda.	28
6. Fianza.	28
7. Los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato serán a cargo del arrendador, cuando este sea persona jurídica.	30
8. Impuestos. IBI.	31
Exención del impuesto de actos jurídicos documentados.	32
Exención del IBI por arrendadores públicos.	32
9. Régimen transitorio.	35
10. Duración de los contratos de alquiler según su fecha de celebración.	36
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.	36
b. Contratos celebrados a partir del 6 de Junio de 2013 y hasta el 19 de Diciembre de 2018	37
c. Contratos celebrados a partir del 1 de Enero de 1995 y hasta el 6 de Junio de 2013	37
d. Contratos celebrados desde el 9 de Mayo de 1985 y hasta el 31 de Diciembre de 1994.	38
e. Contratos celebrados desde 1964 hasta el 8 de Mayo de 1985. (Los alquileres denominados como "renta antigua")	39
TALLER DE TRABAJO	41
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.	41
Exención del impuesto de actos jurídicos documentados.	42

Exención del IBI por arrendadores públicos. _____ 42

TALLER DE TRABAJO _____ **46**

Consecuencias de la derogación del Real Decreto-Ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. _____ **46**

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. _____ 46

1. ¿Qué sucede con los contratos de alquiler una vez rechazado el decreto de la Vivienda en el Congreso? _____ **46**

- 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. _____ 46
- 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. _____ 46

2. Con la derogación desaparece la prórroga forzosa de 5 años (7 años para sociedades) vuelve a 3. _____ **47**

3. El truco que estaba aplicando algunos arrendadores para evitar esta prórroga forzosa de 5 años (7 años para sociedades). _____ **47**

4. Fianzas y garantías adicionales. El aval vuelve a ser ilimitado. _____ **47**

5. Honorarios, gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato. _____ **47**

6. Medidas fiscales. Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI). Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPAJD). _____ **48**

7. Viviendas de uso turístico. _____ **48**

8. Actualización de la renta. _____ **48**

FORMULARIOS _____ **49**

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. _____ **49**

PRIMERO.- REGULACION.- Real Decreto-ley 21/2018 _____ 50

SEGUNDO.- OBJETO.- _____ 50

TERCERO.- DURACION.- _____ 50

CINCO AÑOS SI ES PERSONA FÍSICA Y SIETE SI EL ARRENDADOR FUERA PERSONA JURÍDICA.
50

CUARTO.- PRÓRROGA.- _____ 51
TRES AÑOS

QUINTO.- RENTA Y ACTUALIZACION.- _____ 51

SEXTO.- FORMA DE PAGO.- _____ 52

SÉPTIMO.-IMPUESTOS.- _____ 52

OCTAVO.- OBLIGACIONES DE LA PARTE ARRENDATARIA.- _____ 52

NOVENO.- OBLIGACIONES DE LA ARRENDADORA.- _____ 53

DÉCIMO.- CAUSAS DE TERMINACIÓN DEL ARRIENDO.- _____ 53

DECIMOPRIMERO.- OBRAS.- _____ 54

DECIMOSEGUNDO.- CONSERVACIÓN.- _____ 55

DECIMOTERCERO.- SUMINISTROS.- _____ 55

DECIMOCUARTO.- FIANZA.- _____ 56

DECIMOQUINTO.- PROHIBICIÓN DEL SUBARRIENDO.- _____ 56

DECIMOSEXTO.- RENUNCIA DEL DERECHO DE ADQUISICION PREFERENTE.- _____ 56

DECIMOSÉPTIMO.- RENUNCIA A LA SUBROGACIÓN.- _____ 56

DECIMOCTAVO.- JURISDICCIÓN.- _____ 57

DECIMONOVENO.- NOTIFICACIONES.- _____ 57

VIGÉSIMO.- AVALISTA.- _____ 57



PARTE SEGUNDA. _____ 59

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. _____ 59

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. _____ 59

Capítulo 2. 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. 59

1. Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas _____ 59
 - a. Flexibiliza el mercado del alquiler. _____ 59
 - b. Modifica la Ley de Enjuiciamiento Civil. Procedimientos de desahucio. Registro de sentencias firmes de impago de rentas de alquiler. _____ 61

TALLER DE TRABAJO _____ 67

Acción de desahucio y reclamación de rentas. _____ 67

1. Acción de desahucio y reclamación de rentas. _____ 67

2. Voluntad de las partes (artículo 4). _____ 69

3. Excluye vivienda amueblada con cesión temporal, "alquileres vacacionales" (artículo 5). _____ 70

4. Ventajas de inscripción en el Registro de la Propiedad (artículos 7 y 14.1). _____ 70

a. Condición y efectos frente a terceros en el arrendamiento de viviendas. _____ 72

b. Inscripción en el Registro de la Propiedad. _____ 72

5. Plazo de los contratos de arrendamiento (artículo 9). _____ 73

Recuperación de la vivienda por parte del arrendador _____ 74

6. El plazo máximo de prórroga tácita (artículo 10). _____ 75

7. Desistimiento del contrato (artículo 11). _____ 75

8. Retracto convencional (recuperación de la cosa vendida), sustitución fideicomisaria (artículo 13). _____ 76

Usufructuario y superficiario _____ 76

9. Enajenación de la vivienda arrendada (artículo 14) _____ 77

10. Uso de la vivienda en caso de separación legal de los Arrendatarios (artículo 15) 77

11. Fallecimiento del Arrendatario (artículo 16). _____ 78

12. Obras en la vivienda arrendada por cuenta del Arrendatario (artículo 17). _____ 78

13. Actualización de la renta, recogida (artículo 18) _____ 79

14. Obras en la vivienda arrendada por cuenta del propietario (artículo 19). _____ 80

15. Atribución de los gastos de mantenimiento de la vivienda arrendada (artículo 20). _____ 80

16. Obras del arrendatario (artículo 23). _____ 81

17. Obras de adaptación de la vivienda para discapacitados (artículo 24). _____ 81

18. Derecho de adquisición preferente del Arrendatario sobre la vivienda (artículo 25). _____ 82

19. Incumplimiento del contrato de arrendamiento (artículo 27). _____ 82

20. Resolución de pleno derecho del contrato por parte del arrendador (artículo 35) 83

21. Fianza (artículo 36)	83
22. Fondos Sociales de Viviendas ("FSV")	84
23. Régimen transitorio.	84
TALLER DE TRABAJO	86
El arrendamiento de vivienda en contratos posteriores al 6 de junio de 2013.	86
1. Concepto del contrato de arrendamiento de viviendas.	86
2. Formalidad del contrato de arrendamiento de viviendas. Validez de los contratos orales.	86
3. Validez de pactos.	86
a. Validez del pacto de arbitraje.	86
b. Validez del pacto de notificación electrónica.	87
c. Garantías de cumplimiento de pago.	87
4. Clases de arrendamientos	87
a. Arrendamiento de vivienda	87
b. Arrendamiento para uso distinto al de vivienda	87
c. Arrendamientos excluidos	87
1. Porterías, casas militares y viviendas universitarias.	87
2. Viviendas de uso turístico.	88
5. Inscripción en el registro de la propiedad de contratos de arrendamientos urbanos.	88
a. No es obligatorio inscribir el contrato de arrendamiento de vivienda en el registro de la propiedad, pero sí muy aconsejable.	88
b. Cancelación de la inscripción sin consentimiento del arrendatario	88
c. Ventajas para el arrendador	89
d. Ventajas para el arrendatario	89
6. Duración del contrato	89
a. Prórroga hasta 3 años.	89
b. No prórroga cuando el arrendador necesita la vivienda.	89
c. Prórroga tácita del Contrato de arrendamiento de vivienda.	90
7. La renta	90
a. Salvo pacto en contra, el pago de la renta será mensual y habrá de efectuarse en los 7 primeros días del mes.	90
b. Lugar y modo de pago.	90
c. El recibo de pago	91
d. Actualización de la renta	91
1. Índices de precios de consumo (IPC) en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización	91
2. Reclamación de actualizaciones de renta no realizadas antes.	92
e. Cálculo de la subida de la renta por la variación del IPC	92
f. Elevación de la renta por obras de mejora de la vivienda.	93
g. Pacto en el que el arrendatario reemplaza la renta por obras	93
8. Los gastos en el arrendamiento de viviendas.	93
a. Gastos generales o no individualizables (ej. IBI, comunidad de vecinos)	93
b. Gastos individualizables (ej. Agua, gas)	94
9. La fianza	94
a. Actualización de la fianza	94
b. Restitución de la fianza	95
c. Depósito de fianza en la Comunidad Autónoma.	95
d. Devolución del depósito de fianza.	95
10. Incumplimiento de las obligaciones del contrato de arrendamiento de viviendas.	96
Resolución del contrato.	96

11. Finalización del contrato de arrendamiento de arrendamiento de vivienda a instancias del arrendatario.	96
a. Notificación por el arrendatario con 30 días de antelación a la terminación del plazo.	96
b. Desistimiento por el arrendatario a partir del 6º mes.	97
12. Separación, divorcio o nulidad del matrimonio.	97
13. Subrogación en caso de muerte del arrendatario.	97
14. Causas de resolución del contrato para el arrendador.	98
a. Falta de pago de la renta	98
b. Falta del pago de la fianza o de su actualización.	98
c. Subarriendo o concesión no consentidos.	98
d. Realización de daños o de obras (fijas o de fábrica) no consentidas.	98
e. Actividades molestas.	98
f. Destinar la vivienda a otros usos distintos del de satisfacer la necesidad permanente de vivienda.	98
g. Daños en el inmueble.	98
15. Causas de resolución del contrato para el arrendatario.	99
a. Falta de reparaciones necesarias.	99
b. Realización por el arrendador de perturbaciones en la utilización de la vivienda.	99
16. Causas de extinción del contrato	99
17. Suspensión del contrato de arrendamiento de viviendas por obras de conservación.	99
18. Enajenación de la vivienda arrendada.	99
19. Régimen de obras	100
a. Obras a cargo del arrendador	100
1. Obras de conservación y reparación	100
2. Obras de mejora	101
b. Obras a cargo del arrendatario	102
1. Las obras de reparación o conservación urgentes.	102
2. Las pequeñas reparaciones.	102
3. Obras de reparación urgente	103
4. Obras de accesibilidad para arrendatarios con discapacidad o mayores de 70 años	104
20. Derecho de adquisición preferente	104
a. Renuncia pactada en el contrato.	104
b. No se ha pactado la renuncia en el contrato.	105
21. Impagos. ¿Cómo proceder ante un arrendatario que no paga?	105
22. El esperado registro de sentencias firmes de impagos	106
23. Acreditación del certificado energético.	107
TALLER DE TRABAJO	108
Los contratos de arrendamiento de vivienda	108
1. Tipos de arrendamiento de vivienda	108
2. Precauciones antes de contratar.	108
3. El contrato	108
Formalización del contrato.	109
Duración del contrato (plazo mínimo).	109
Prórroga del contrato.	109
Desistimiento del contrato.	109
Desistimiento y vencimiento en caso de matrimonio o convivencia del arrendatario.	109
Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario.	109
Muerte del arrendatario (subrogación).	109
Resolución del derecho del arrendador.	109

Derecho de adquisición preferente (venta de la vivienda arrendada).	109
Enajenación de la vivienda arrendada.	109
La cesión y el subarriendo.	109
Extinción o fin del contrato	109
4. La renta. Otros gastos. La fianza	109
Actualización de la renta.	109
Elevación de la renta por mejoras.	109
Gastos.	109
La fianza.	109
Vivienda sin muebles un mes de fianza.	109
Vivienda amueblada dos meses de fianza.	109
5. Obras	109
Obras de conservación de la vivienda arrendada.	110
Obras de mejora de la vivienda.	110
Obras del arrendatario.	110
Arrendatarios con discapacidad.	110
TALLER DE TRABAJO	125
Régimen legal de arrendamientos de vivienda a partir del 6 de junio de 2013	125
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.	125
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.	126
TALLER DE TRABAJO	129
Preguntas y respuestas al arrendamiento de la vivienda tras la reforma de 2013.	129
1. ¿A qué arrendamientos se aplica la Ley tras la reforma de 2013?	129
2. ¿Por qué es tan importante el destino del arrendamiento de vivienda?	130
3. ¿Qué formalización requiere el contrato de alquiler de vivienda?	131
4. ¿Cuál puede ser la duración el contrato de alquiler de vivienda?	132
TALLER DE TRABAJO	135
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).	135
TALLER DE TRABAJO	207
Cláusulas ilegales en el contrato de arrendamientos de vivienda.	207
1. Permanencia en la vivienda.	207
2. Acceso del arrendador a la vivienda alquilada.	207
3. La prórroga del alquiler.	208
TALLER DE TRABAJO	209
Ejemplo de tramitación del depósito de Fianzas en una Comunidad Autónoma.	209
TALLER DE TRABAJO	214
El titular del contrato de arrendamiento de vivienda después de la separación o divorcio de los cónyuges.	214
TALLER DE TRABAJO	217
El falso alquiler de temporada. La ficción de los 11 meses.	217

TALLER DE TRABAJO	220
La inscripción del contrato de alquiler de vivienda en el Registro de la Propiedad.	220
TALLER DE TRABAJO	222
¿Es recomendable la inscripción del contrato de arrendamiento de vivienda en el Registro de la Propiedad?	222
TALLER DE TRABAJO	224
La resolución del contrato de arrendamiento	224
TALLER DE TRABAJO	226
Claves de la duración y restricciones en el contrato de arrendamiento de viviendas.	226
TALLER DE TRABAJO	228
Los tres años de duración de los arrendamientos de vivienda posteriores al 6 de junio de 2013. Supuestos y ejemplos prácticos.	228
TALLER DE TRABAJO.	230
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	230
TALLER DE TRABAJO	240
Desindexación de la economía española por la Ley 2/2015	240
Las rentas de los alquileres no se actualizarán si no consta expresamente en el contrato.	240
TALLER DE TRABAJO	243
Precauciones sobre la revisión del precio del alquiler conforme a la ley 2/2015 de desindexación de la economía española	243
1. Contratos celebrados desde el 1 de abril de 2015	243
2. Contratos celebrados después del 6 de junio de 2013	244
3. Contratos celebrados antes del 6 de junio de 2013	244
TALLER DE TRABAJO	245
La nulidad de las cláusulas en perjuicio del arrendatario o subarrendatario.	245
1. Cesión y subarriendo.	245
2. Ocupación a futuro de la vivienda por el propietario.	245
3. Obras previstas.	246
4. Supuestos especiales en contratos de arrendamiento de vivienda superiores a 5 años.	246
TALLER DE TRABAJO	247
Cláusulas nulas y válidas para el arrendatario de viviendas.	247
1. Cláusulas nulas para el arrendatario de viviendas.	247
Duración del contrato.	247
Causa de necesidad del arrendador.	247
Desistimiento voluntario del arrendatario.	247
Derecho de subrogación.	248
Renta.	248
Gastos de la comunidad de vecinos.	248
Obras de conservación.	249
Derecho de tanteo y retracto.	249
2. Cláusulas válidas para el arrendatario.	249

Cesión o subarriendo.	249
Obras de conservación.	250
Fianza.	250

TALLER DE TRABAJO 251

Situaciones que pueden producirse durante la vigencia del contrato de alquiler de vivienda.	251
---	-----

1. Desistimiento y vencimiento en caso de matrimonio o convivencia del arrendatario.	251
2. Fallecimiento del arrendatario.	252
3. Notificaciones y comunicaciones entre el arrendador y arrendatario.	252
4. Extinción del de alquiler de vivienda.	254

TALLER DE TRABAJO 255

Aplicación o no de la LAU al contrato de alquiler de vivienda.	255
--	-----

TALLER DE TRABAJO 256

¿Es necesaria la firma en del cónyuge del arrendador de vivienda en el contrato?	256
--	-----

TALLER DE TRABAJO 258

¿Qué es la renta del contrato de alquiler de vivienda?	258
--	-----

TALLER DE TRABAJO 260

¿Qué es el derecho de adquisición preferente en el contrato de arrendamiento de vivienda?	260
---	-----

TALLER DE TRABAJO 261

¿Cómo se regulan las obras y reparaciones en el contrato de arrendamiento de vivienda?	261
--	-----

TALLER DE TRABAJO 263

El esperado registro de sentencias firmes de impagos	263
--	-----

TALLER DE TRABAJO 264

Precauciones con los seguros de alquiler en caso de impago. Ventajas y desventajas.	264
---	-----

1. La contratación de un seguro de alquiler que garantice protección al arrendador en caso de impago del arrendatario.	264
2. Precauciones antes de contratar un seguro de alquiler de vivienda.	264
3. El precio de la póliza.	265
4. Garantía cubierta.	265
5. Ejemplo de póliza (caso real) de seguro de rentas para arrendamiento de viviendas.	266

TALLER DE TRABAJO 296

Precauciones ante el impago de los arrendatarios.	296
1. El seguro de alquiler de vivienda.	296
2. El aval bancario.	296
3. Rentas por adelantado.	296
4. Fiador	296

TALLER DE TRABAJO _____ **298**

El número de mensualidades que debe darse para poder rescindir el contrato y la precaución del contrato. _____ **298**

TALLER DE TRABAJO _____ **299**

Arrendamientos urbanos y derechos del consumidor, Documentación necesaria a aportar por el propietario para arrendar una vivienda _____ **299**

1. El certificado energético _____ **299**

2. Cédula de habitabilidad _____ **299**

3. Acreditación de la propiedad (escritura pública e inscripción registral). _____ **300**

TALLER DE TRABAJO _____ **301**

Certificado de eficiencia energética en el arrendamiento de viviendas y locales. ____ **301**

1. Inmuebles obligados a tener certificado de eficiencia energética para arrendar_ **302**

2. Inmuebles obligados a tener certificado de eficiencia energética para arrendar_ **302**

3. Anuncios y referencias al certificado de eficiencia energética. Etiquetas. _____ **302**

4. Registros autonómicos de certificados de eficiencia energética. _____ **302**

5. Modelo de certificado de eficiencia energética. _____ **303**

6. Modelo de informe de medidas de mejora energética. _____ **311**

TALLER DE TRABAJO _____ **316**

La certificación de la eficiencia energética de los edificios _____ **316**

1. Ámbito de aplicación _____ **316**

2. ¿Qué es el Certificado de eficiencia energética del edificio? _____ **316**

3. ¿Quién puede realizar el Certificado? _____ **316**

4. ¿Quién solicita el Certificado? _____ **316**

5. ¿Qué plazo de validez tiene, cómo se renueva y actualiza el Certificado? _____ **316**

6. ¿Cómo se utiliza la Etiqueta de eficiencia energética? _____ **316**

7. El Registro Autonómico de las certificaciones de eficiencia energética. _____ **316**

8. Infracciones y sanciones. _____ **316**

CHECK-LIST _____ **324**

Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. _____ **324**

¿Cuándo entró en vigor la Ley? _____ **325**

¿Cuáles son las novedades más destacadas que se introducen en la LAU? _____ **325**

Libertad de pactos en el arrendamiento de viviendas. _____ **325**

Se excluye de la LAU el alojamiento privado para el turismo. _____ **326**

Efectos frente a terceros del arrendamiento de viviendas. Inscripción obligatoria en el Registro de la Propiedad. _____ **326**

Duración del arrendamiento de viviendas y sus prórrogas. _____ **326**

a. Prórroga forzosa _____ **327**

b. Prórrogas tácitas _____ **327**

c. Arrendamientos no inscritos _____ **327**

Desistimiento del contrato. _____ **327**

Resolución del derecho del arrendador y enajenación de la vivienda arrendada. _____ **328**

Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario. _____ **328**



Pago de la renta en especie. _____	328
Actualización del alquiler. _____	329
Derecho de adquisición preferente. _____	329
Resolución del contrato por falta de pago. _____	329

¿Qué novedad se introduce en los procedimientos de desahucio? _____	329
--	------------

PARTE TERCERA _____ 331

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. _____	331
---	------------

1. Modelo de reserva de arrendamiento de vivienda. _____	332
---	------------

2. Contrato de arrendamiento de vivienda. Explicación de las cláusulas. _____	334
--	------------

Arrendamiento de vivienda _____	335
Finca objeto de arrendamiento _____	336
Estado de la vivienda y entrega de llaves. _____	336
Cesión del contrato y subarriendo: prohibición, art. 8 LAU _____	337
Cesión del contrato y subarriendo: prohibición, art. 8 LAU _____	337
Cesión del contrato y subarriendo: autorización _____	337
Cesión del contrato _____	337
Subarriendo _____	337
Duración y prórrogas del contrato, arts. 9 y 10 LAU _____	338
Exclusión de prórroga por necesidad del arrendador, art. 9.3 LAU _____	338
Desistimiento del contrato, art. 11 LAU _____	339
Determinación de la renta, art. 17 LAU _____	339
Determinación de la renta, art. 17 LAU _____	340
Actualización de la renta, art. 18 LAU _____	340
Gastos generales y de servicios individuales, art. 20 LAU _____	341
Gastos generales y de servicios individuales, art. 20 LAU _____	341
Gastos generales y de servicios individuales, art. 20 LAU _____	341
Comunidad de propietarios, arrendatario, art. 20 LAU _____	341
Conservación de la vivienda, art. 21 LAU _____	342
Obras del arrendatario, art. 23 LAU _____	343
Obras del arrendatario, art. 23 LAU _____	343
Derecho de adquisición preferente: renuncia, art. 25.8 LAU _____	344
Incumplimiento de las obligaciones: efectos, art. 27.1-3 LAU _____	344
Arrendamiento inscrito en el registro de la propiedad, art. 27.4 LAU _____	345
Elevación a escritura pública, art. 27.4 LAU _____	345
Fianza, art. 36 LAU _____	345
Garantía del cumplimiento por el arrendatario. _____	346
Intereses de demora _____	346
Penalización por impago. _____	346
Responsabilidad y seguro. _____	347
Régimen jurídico aplicable. _____	347
Jurisdicción de tribunales. _____	347
Notificaciones: domicilio y correo electrónico. _____	348
Certificación de la eficiencia energética del edificio. _____	348
Protección de datos de carácter personal. _____	349

3. Modelos de contrato de arrendamiento de vivienda. _____	350
---	------------

Modelo a _____	350
Arrendamiento de vivienda. _____	350
Finca objeto de arrendamiento. _____	351
Estado de la vivienda y entrega de llaves. _____	351
Duración y prórrogas del contrato, arts. 9 y 10 LAU _____	351
Determinación de la renta, art. 17 LAU _____	352
Comunidad de propietarios, arrendatario, art. 20 LAU _____	352
Fianza, art. 36 LAU _____	352
Régimen jurídico aplicable. _____	352

Notificaciones: domicilio y correo electrónico.	353
Certificación de la eficiencia energética del edificio.	353
Modelo b	355
Modelo c	358
Modelo d	365
Modelo e. Contrato de arrendamiento con consentimiento de obras de adaptación, entrega previa de llaves, art. 23 LAU	375
Modelo f	377
Modelo g	388
4. Modelos de contrato de arrendamiento en casos prácticos.	394
Modelo a	394
Modelo b	400
Modelo c	404
Modelo d	412
Modelo e	417
5. Contrato de arrendamiento de vivienda amueblada.	422
6. Contrato de arrendamiento vivienda por temporada.	425
Modelo a	425
Modelo b	428
ARRENDADOR Avalista ARRENDATARIOModelo c	431
Modelo c	432
7. Aval en garantía de las obligaciones del arrendatario. Cláusula.	436
8. Recibo de fianza	437
9. Recibo de primera mensualidad.	438
10. Notificaciones de obras.	439
a. Notificación del arrendatario por obras de reparación urgente.	439
b. Solicitud de autorización para hacer obras	441
11. Actualización de la renta	442
a. Modelo de notificación al arrendatario de la actualización de la renta	442
b. Notificación del propietario comunicando la subida de la renta en base al IPC.	443
12. Resolución del contrato de arrendamiento por el arrendador.	445
a. Notificación del propietario comunicando su voluntad de finalizar el contrato de arrendamiento.	445
b. Solicitud de desalojo por necesidad de ocupación	447
c. Resolución del contrato de arrendamiento y pacto con el mobiliario aportado por el arrendatario.	448
d. Comunicación de no procedencia de la resolución del contrato de arrendamiento de vivienda.	450
13. Requerimiento de pago de renta.	452
a. Requerimiento de pago de la renta.	452
b. Notificación del propietario donde se requiere el pago de rentas y/u otras cantidades. Arrendatario moroso	453
14. Notificación del arrendatario comunicando la finalización del contrato de arrendamiento	455
15. Modelo de resolución de contrato de arrendamiento y entrega de llaves.	457
16. Modelo de notificación de no renovación de la prórroga del contrato.	460
17. Comunicación de desistimiento de contrato de arrendamiento de vivienda	462
18. Subrogación por fallecimiento	463
Formularios de notificaciones en arrendamientos de vivienda posteriores a 2013.	464

A. NOTIFICACIONES DE PLAZO.	464
1. Notificación de finalización del contrato por el arrendador.	464
2. Notificación de finalización del contrato por el arrendatario.	466
Modelo a	466
Modelo b	468
Modelo c	469
3. Modelo de comunicación al arrendador del desistimiento tras el sexto mes de vigencia del contrato de vivienda.	470
4. Acuerdo de resolución de contrato de arrendamiento.	471
5. Modelo de comunicación al arrendatario de la indemnización correspondiente por desistimiento del contrato.	473
6. Modelo de comunicación al arrendador de la voluntad de no renovar el contrato de arrendamiento.	474
7. Modelo de comunicación al arrendador de la voluntad de no renovar la prórroga actualmente en vigor al vencimiento.	475
B. NOTIFICACIONES DE RENTA Y FIANZA.	476
1. Notificación de requerimiento de pago (morosidad).	476
2. Notificación del arrendador al arrendatario informando de la actualización de la renta en base al IPC.	478
Modelo a.	478
Modelo b.	480
Modelo c	481
Modelo d	482
3. Escrito del arrendatario solicitando devolución de fianza.	483
4. Acuerdo de reconocimiento de rentas pendientes de pago y calendario de abono.	486
5. Modelo de resolución de contrato y reconocimiento de deuda de alquiler.	488
6. Modelo de burofax de requerimiento de pago.	491
7. Modelo de burofax de requerimiento de pago a avalista del arrendatario.	492
C. NOTIFICACIONES DE OBRAS.	493
1. Modelo de comunicación del arrendador al arrendatario sobre incremento de renta por obras de mejora.	493
2. Modelo de comunicación del derecho de reducción de la renta por obras de mejora del arrendatario al arrendador	495
3. Modelo de comunicación de disminución de la renta por obras de mejora del arrendador al arrendatario.	496
4. Notificación del arrendatario al arrendador para que realice obras de reparación urgentes.	497
5. Notificación de reducción de renta conforme al artículo 21.2 de la Ley 29/1994 de arrendamientos urbanos de conservación de vivienda.	499
6. Modelo de comunicación desistiendo del contrato por obras de mejora del arrendatario al arrendador.	500
7. Notificaciones de desistimiento del contrato de arrendamiento por obras de conservación en la vivienda.	501
8. Notificación de suspensión del contrato de arrendamiento durante obra.	502
9. Notificación se va a proceder a realizar obras de conservación en la vivienda	

arrendada.	503
10. Notificación de necesidad inmediata de realizar obras de conservación en la vivienda arrendada.	504
11. Escrito de requerimiento de gastos incurridos en obras de vivienda arrendada.	505
D. ACUERDOS Y NOTIFICACIONES GENÉRICOS.	507
1. Modelo de reserva de arrendamiento.	507
2. Modelo de notificación de cesión o subarriendo del artículo 32.4 de la ley 29/1994 de arrendamientos urbanos.	514
PARTE CUARTA.	516
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)	516
Capítulo 3. Exposición general de los aspectos más relevantes de la ley de arrendamientos urbanos.	516
Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas	516
Régimen transitorio.	516
1. Introducción	517
2. Arrendamientos sometidos a la LAU y excluidos de ella	517
3. Arrendamientos expresamente incluidos en el ámbito de aplicación de la LAU y su régimen general aplicable	518
a. El arrendamiento de vivienda	518
b. La vivienda amueblada	518
c. El arrendamiento para uso distinto del de vivienda	518
d. El arriendo de vivienda suntuaria	519
e. Arrendamientos expresamente excluidos por la LAU	519
4. Plazos.	520
5. Arrendamientos anuales	522
6. Cómputo del plazo	522
7. Prórroga del contrato	522
8. Tácita reconducción	523
9. Desistimiento	524
10. Vencimiento en caso de matrimonio o convivencia con el arrendatario.	525
11. Resolución del derecho del arrendador	527
a. Arrendamiento concertado por el propietario	528
b. Retracto convencional	529
c. Sustitución fideicomisaria	529
d. Enajenación forzosa.	529
e. Opción	531
f. Resolución de arrendamiento concertado por persona carente de título	533
g. Otros supuestos de resolución del derecho del arrendador.	535
12. Enajenación de la vivienda arrendada	536
13. El pacto de extinción por venta	537
14. Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario	538
15. Fallecimiento del arrendatario. Subrogación	539
a. Plazo para la subrogación	540

<i>b. Pacto de no subrogación</i>	540
16. Desistimiento unilateral del contrato por parte del arrendatario	542
17. Disposición de la vivienda en caso de matrimonio o convivencia del arrendatario	544
<i>a. Desistimiento y vencimiento en caso de matrimonio o convivencia del arrendatario</i>	544
<i>b. Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario</i>	546
18. Enajenación o transmisión de la finca arrendada	546
19. Derecho de adquisición preferente	548
<i>a. Derecho de tanteo</i>	550
<i>b. Derecho de retracto</i>	551
<i>c. Renuncia a los derechos de tanteo y retracto</i>	552
20. Inscripción en el registro de la propiedad	552
21. Obligaciones del arrendatario	553
22. Comunicación al arrendador	553
23. Responsabilidad por el daño causado	554
24. Soportar la ejecución de la obra	555
25. Reparaciones menores	555
26. Obligaciones del arrendador	555
27. Límite de la obligación para el arrendador	556
28. Repercusión en la renta de la ejecución de la obra	556
29. Pactos de ejecución.	557
30. Obras de mejora	557
31. Obligaciones del arrendatario	557
32. Obligaciones del arrendador	558
33. Efectos	558
34. Reducción de la renta	559
35. Obras del arrendatario	559
<i>a. Efectos de la falta de consentimiento del arrendador</i>	560
<i>b. Modificación de la configuración de la vivienda</i>	561
<i>c. Repercusión de las obras en la estabilidad de la finca</i>	561
<i>d. Arrendatarios con minusvalía</i>	562
<i>e. Reposición de la vivienda al estado anterior</i>	563
36. Cesión del contrato y subarriendo.	563
37. La renta y conceptos que con ella se integran. Responsables del pago.	567
38. Actualización de la renta	569
39. Elevación de la renta por mejoras.	573
40. Cuantía de la elevación	574
41. Supuestos de elevación de la renta	574
42. Momento de la elevación	574
43. Otros conceptos distintos de la renta que pueden ser a cargo del arrendatario	575
44. Gastos generales: requisitos para su repercusión	576
<i>a. Gastos generales y de servicios individuales</i>	576
<i>b. Recibo de pago</i>	577
<i>c. Oposición del arrendatario</i>	578

45. Servicios individuales	578
46. Responsables del pago de la renta	578
47. Problemática en materia de fianzas.	578
<i>¿Qué es la fianza?</i>	578
<i>a. Personas no obligadas a prestar fianza</i>	579
<i>b. Depósito</i>	579
<i>c. Actualización</i>	580
<i>d. Restitución</i>	580
<i>e. Garantías adicionales</i>	581
48. Arrendamientos para los que se exige fianza	581
49. Cuantía de la fianza	581
50. ¿Es obligatorio depositar la fianza en algún organismo oficial?	584
51. ¿Cuándo tiene obligación de devolver la fianza el arrendador al arrendatario?	586
52. Infracciones y sanciones en materia de fianzas.	586
<i>a. Graduación de sanciones</i>	586
<i>b. Competencias</i>	586
53. Suspensión, resolución y extinción del contrato. Suspensión por falta de habitabilidad de la vivienda	589
54. Efectos de la suspensión	590
55. Desistimiento.	590
56. Resolución por incumplimiento	590
57. Facultades del arrendador para resolver el contrato de arrendamiento.	591
<i>a. Falta de pago de la renta</i>	591
<i>b. Subarriendo o cesión incontinentes</i>	592
<i>c. Daños causados dolosamente y obras incontinentes</i>	592
<i>d. Actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.</i>	592
<i>e. Destino de la vivienda a otros usos</i>	592
<i>f. Facultades del arrendatario</i>	593
58. Extinción del arrendamiento	594
TALLER DE TRABAJO	595
El contrato de arrendamiento en contratos anteriores al 6 de junio de 2013.	595
(Contratos anteriores a la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas)	596
Tipos de arrendamientos.	596
Duración del contrato	596
• Prórrogas del Contrato.	596
• Finalizar el contrato de arrendamiento	596
• Como no se debe comunicar la no renovación del contrato	596
• Desistimiento del Contrato.	596
• Subrogación en caso de muerte.	596
La renta	596
• Lugar y procedimiento.	596
• El recibo de pago.	596
• Actualización de la renta.	596
• Reclamar actualizaciones de renta no realizadas en su momento.	596
• Cálculo de la subida de la renta por la variación del IPC.	596
• Elevación de la renta por obras de mejora de la vivienda.	596
• Gastos de la vivienda.	596
• Gastos generales o no individualizables.	596
• Gastos individualizables.	596
La fianza	596



• Actualización de la fianza. _____	596
• Restitución de la fianza. _____	596
• Depósito de la fianza. _____	596
• Devolución del depósito. _____	596
Suspensión, resolución y extinción del contrato. _____	596
• Causas de resolución del contrato para el propietario. _____	596
• Causas de resolución del contrato para el arrendatario. _____	596
• Causas de extinción del contrato. _____	596
• Suspensión del contrato por obras de conservación. _____	596
Régimen de obras _____	596
• Obras a cargo del propietario. _____	596
• Obras de conservación y reparación. _____	597
• Obras de mejora. _____	597
• Obras a cargo del arrendatario. _____	597
• Obras de reparación urgente. _____	597
Derecho de adquisición preferente _____	597

PARTE QUINTA _____ **628**

Normativa de consumo y buenas prácticas en el contrato de arrendamientos de viviendas _____ **628**

Capítulo 4. Normativa de consumo y buenas prácticas en el contrato de arrendamientos de viviendas. _____ **628**

PARTE SEXTA _____ **637**

Los seguros de rentas en el contrato de arrendamientos de viviendas _____ **637**

Capítulo 5. Los seguros de rentas en el contrato de arrendamientos de viviendas _____ **637**

1. El seguro de impago de alquiler de viviendas. _____ **637**

2. Ventajas del seguro protección alquiler. _____ **638**

TALLER DE TRABAJO _____ **639**

Caso práctico de contratación de seguro protección alquiler. _____ **639**

TALLER DE TRABAJO _____ **640**

Modelo de póliza de seguro protección alquiler. _____ **640**

Condiciones generales del seguro de protección de alquileres. _____ **640**

PARTE SÉPTIMA _____ **663**

Aspectos fiscales. _____ **663**

Capítulo 6. Tributación del arrendamiento de vivienda. _____ **663**

1. El arrendamiento de viviendas en el Impuesto de la renta de las personas físicas IRPF. _____ **663**

Deducción por alquiler de vivienda a partir del 1 de enero de 2015. _____ **664**

2. El arrendamiento de viviendas en el Impuesto sobre transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante ITP y AJD), _____ **665**

a. Hecho imponible. El arrendamiento de inmueble destinado a vivienda. _____ **665**

b. Sujeto pasivo. El arrendatario. _____ **666**

c. Base imponible del contrato de arrendamiento de vivienda. _____ **666**

d. Cuota tributaria. _____ **666**

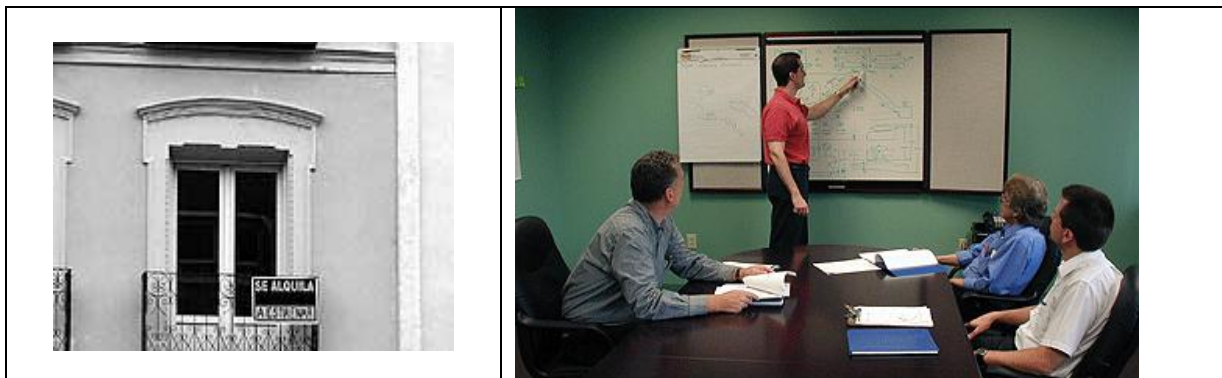
TALLER DE TRABAJO _____ **667**

Fiscalidad del arrendamiento de viviendas. _____ **667**

1. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y actos jurídicos documentados

(ITP-AJD) _____	667
2. Impuesto de la Renta de las personas físicas IRPF e Impuesto de sociedades (IS). _____	667
3. IVA de trasteros y garajes. _____	668
TALLER DE TRABAJO _____	669
Gastos deducibles y no deducibles en el IRPF por el alquiler de vivienda. _____	669
1. Gastos deducibles _____	669
a. Intereses y demás gastos de financiación _____	669
b. Conservación y reparación _____	670
c. Tributos y recargos no estatales _____	670
d. Saldos de dudoso cobro _____	671
e. Cantidades destinadas a la amortización del inmueble. _____	671
f. Compensación para contratos de arrendamiento anteriores a 9 de mayo de 1985 _____	672
2. Gastos no deducibles _____	673
TALLER DE TRABAJO _____	674
Control fiscal de las reducciones para arrendadores en el IRPF _____	674
1. Reducciones a las que tienen derecho los arrendadores _____	674
2. Rendimiento mínimo computable en caso de parentesco _____	676
3. Rendimiento neto reducido _____	677
TALLER DE TRABAJO _____	679
Caso práctico de reducciones por arrendamientos de vivienda en el IRPF. _____	679
TALLER DE TRABAJO _____	681
Entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas. Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. _____	681
1. Requisitos principales del régimen. _____	682
2. Caso práctico. Ejemplo de rentabilidad. _____	683
3. Régimen legal. Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del impuesto sobre sociedades. _____	683
Entidades dedicadas al arrendamiento de vivienda _____	683
Ámbito de aplicación. _____	683
Bonificaciones. _____	685
TALLER DE TRABAJO _____	687
La tributación del arrendamiento con opción a compra. _____	687
TALLER DE TRABAJO. _____	689
La mención del nº catastral de la finca. _____	689
TALLER DE TRABAJO _____	694
Exención del IVA en los arrendamientos de viviendas. _____	694
TALLER DE TRABAJO _____	697
El Impuesto de transmisiones patrimoniales (ITP) y el de actos jurídicos documentados (AJD) en los arrendamientos urbanos de vivienda. _____	697
El caso de la reclamación A LOS ARRENDATARIOS por la Comunidad de Madrid. _____	697

¿QUÉ APRENDERÁ?



- **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.

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

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

Capítulo 1. Derogado Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. Contratos celebrados entre el 19 de diciembre de 2018 y el 22 de enero de 2019.



1. Normas afectadas.