

LA SOLUCIÓN VASCA AL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS



- 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.

6 de noviembre de 2019

[Arrendamiento de viviendas](#)

El Programa ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) tiene como objetivo principal facilitar que las viviendas vacías de titularidad privada se incorporen al mercado del arrendamiento a un precio asequible para las personas arrendatarias.

El desarrollo del Programa se llevará a cabo por medio de una red de intermediarios homologados que actuarán como agentes colaboradores del Gobierno vasco, que deberán cumplir con lo dispuesto en D País Vasco 144/2019 art.3 s., y de su página web, en la que se publicitarán las viviendas y se recibirán las solicitudes de las personas interesadas en acceder a ellas.

Para fomentar la participación en el programa de personas propietarias de viviendas vacías se establece un sistema de garantías en forma de pólizas de seguros que cubre impagos, desperfectos y asistencia jurídica.

A cambio de las garantías ofrecidas a las personas propietarias, el Gobierno Vasco fijará las rentas máximas de los alquileres, garantizando precios más bajos y competitivos que en mercado libre. De este modo, se posibilita que los demandantes de vivienda puedan disponer de mayores opciones de acceso a la vivienda en alquiler.

Asimismo, se ha creado una Red de Agentes Colaboradores que han asumido una serie de funciones para la puesta en marcha y funcionamiento del programa, como es la captación de las viviendas vacías y la intermediación entre el arrendador y el arrendatario.



Decreto 144/2019, de 17 de septiembre de 2019 por el que se regula el Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) (BOPV nº 185, de 30 de septiembre de 2019).

El Decreto tiene por objeto regular el Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa), dirigido a facilitar que las viviendas de titularidad privada se incorporen al mercado del arrendamiento a un precio asequible para las personas arrendatarias.

A través del Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa), el Departamento competente en materia de vivienda garantiza a las personas arrendadoras de las viviendas incluidas en él, el cobro de las rentas, la defensa jurídica y la reparación de desperfectos derivados de los daños ocurridos, y que no sean como consecuencia del deterioro por el uso o el paso del tiempo, mediante la contratación de las pólizas de seguro necesarias para cubrir estas contingencias.

También garantiza a las personas inscritas en el Registro de Solicitantes de Vivienda que las rentas iniciales de las viviendas incluidas en él no excederán de los límites establecidos en este Decreto, sin perjuicio de su actualización.

El Departamento competente en materia de vivienda desarrolla el Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) por medio de una red de intermediarios homologados que actuarán como Agentes Colaboradores del Gobierno Vasco, y de su página web, en la que se publicitarán las viviendas y se recibirán las solicitudes de las personas interesadas en acceder a ellas. zzzDecreto 144/2019, de 17 de septiembre, por el que se regula el Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) (BOPV de 30 de septiembre de 2019).

CARACTERÍSTICAS

- El desarrollo del Programa se llevará a cabo por medio de una red de intermediarios homologados que actuarán como agentes colaboradores del Gobierno vasco, que deberán cumplir con lo dispuesto en D País Vasco 144/2019 art.3 s., y de su página web, en la que se publicitarán las viviendas y se recibirán las solicitudes de las personas interesadas en acceder a ellas.
- Además de la figura del agente colaborador, se regulan profusamente los requisitos de las viviendas que pueden incorporarse al Programa y los derechos, obligaciones y requisitos que competen a propietarios y solicitantes de viviendas (D País Vasco 144/2019 art.15 s.).
- Para poder solicitar una vivienda de este Programa, el solicitante debe acreditar unos ingresos brutos anuales entre 15.000 y 39.000 euros. La



renta de la vivienda no podrá superar el 30% de los ingresos brutos anuales del solicitante.





Programa de Intermediación en el mercado de alquiler de vivienda libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa)

Guía Rápida



ÍNDICE

1. Descripción del programa ASAP	2
2. Principales ventajas del programa	3
3. Requisitos de las Viviendas	4
4. Personas propietarias	5
a) Requisitos	5
b) Obligaciones con los Agentes Colaboradores	5
5. Arrendatarios	7
a) Requisitos	7
b) Obligaciones con los Agentes Colaboradores	7
6. Procedimiento de Solicitud de una vivienda	8
a) Buscador de Viviendas	8
b) Solicitar una vivienda	9
c) Consulta de la solicitud.	10
d) Cancelación de la solicitud	10
7. Asignación de las viviendas	12
8. Motivos de exclusión del programa ASAP	13
9. Agentes Colaboradores en el programa ASAP	14
a) ¿Quiénes son?	14
b) Requisitos de los Agentes Colaboradores	14
c) Solicitud de incorporación al registro de Agentes colaboradores homologados	15
d) Documentación a aportar por los Agentes Colaboradores	15
e) Funciones principales de los Agentes Colaboradores	16



1. Descripción del programa ASAP



El Programa ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) tiene como objetivo principal **facilitar que las viviendas vacías de titularidad privada se incorporen al mercado del arrendamiento a un precio asequible para las personas arrendatarias.**

Para fomentar la participación en el programa de personas propietarias de viviendas vacías se establece un **sistema de garantías** en forma de **pólizas de seguros** que cubre impagos, desperfectos y asistencia jurídica.

A cambio de las garantías ofrecidas a las personas propietarias, **el Gobierno Vasco fijará las rentas máximas de los alquileres**, garantizando precios más bajos y competitivos que en mercado libre. De este modo, se posibilita que los demandantes de vivienda puedan disponer de mayores opciones de acceso a la vivienda en alquiler.

Asimismo, se ha creado una **Red de Agentes Colaboradores** que han asumido una serie de funciones para la puesta en marcha y funcionamiento del programa, como es la **captación de las viviendas vacías y la intermediación entre el arrendador y el arrendatario.**

El Programa ASAP fue puesto en marcha en el año 2012, tras la aprobación del Decreto 43/2012, de 27 de marzo, por el que se crea el Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ([BOPV n° 66, de 30 de marzo de 2012](#)); Decreto que ha sido posteriormente modificado por el Decreto 180/2014, de 23 de septiembre de 2014, introduciendo modificaciones sustanciales en su funcionamiento. Dado que el programa finalizaba el 31.12.2018 se ha creado un nuevo Decreto con objeto de eliminar la vigencia del mismo a una fecha determinada, así como otras modificaciones, Decreto 144/2019, de 17 de septiembre de 2019 por el que se regula el Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) ([BOPV n° 185, de 30 de septiembre de 2019](#))

Así, **a partir del 1 de octubre de 2014, las personas inscritas en el Registro Etxebide que demanden vivienda en alquiler** e interesadas en alquilar una vivienda a un precio asequible **podrán hacer la solicitud a través de la página web de Etxebide**, en la que se publicitarán las viviendas y se recibirán las solicitudes de las personas interesadas en acceder a ellas, o, **acudiendo a alguno de los Agentes Colaboradores.**

Por su parte, **las personas propietarias interesadas en poner en alquiler su vivienda tendrán que ponerse en contacto con alguno de los Agentes Colaboradores** que se publicitarán en la página web para ofrecer sus viviendas.



2. Principales ventajas del programa

La principal ventaja del Programa ASAP para las **personas propietarias de viviendas vacías** es que **el Gobierno Vasco garantiza el cobro de las rentas, la defensa jurídica y la reparación de desperfectos mediante la contratación de las pólizas de seguro** necesarias para cubrir estas contingencias.

Los capitales asegurados por estas pólizas son:

- Continente: 80.000 € a primer riesgo
- Contenido: 10.000 €
- Responsabilidad civil: 601.020 €

Para las **personas arrendatarias**, la principal ventaja es que **el Gobierno Vasco fijará unas rentas máximas para los alquileres, que en ningún caso superarán el 30% de sus ingresos ponderados brutos anuales**. De esta manera, las personas demandantes de vivienda en alquiler que, por sus circunstancias socio-económicas, quedan fuera de este mercado libre, tendrán mayores opciones de acceso a la vivienda en alquiler en este mercado intermediado por el programa ASAP.

Las **rentas máximas mensuales** admisibles para viviendas en el Programa ASAP son, en función de la zona en que se ubique la vivienda, las siguientes:

Zonas precios máximos vivienda protegida	Rentas máximas mensuales programa intermediación
GRUPO I	750,00 €
GRUPO II	650,00 €
GRUPO III	600,00 €

1. **Municipios Grupo I:** las tres capitales vascas:
 - a. Álava: Vitoria-Gasteiz.
 - b. Bizkaia: Bilbao.
 - c. Gipuzkoa: Donostia-San Sebastián.
2. **Municipios Grupo II:** áreas metropolitanas, municipios intermedios y municipios de más de 10.000 habitantes:
 - a. Álava: Laudio, Amurrio.
 - b. Bizkaia: Barakaldo, Getxo, Portugalete, Santurtzi, Basauri, Leioa, Galdakao, Sestao, Durango, Erandio, Amorebieta-Etxano, Bermeo, Mungia, Gernika-Lumo, Ermua, Sopelana, Arrigorriaga, Valle de



Trápaga-Trapagarán, Etxebarri, Abanto y Ciérvana/Abanto Zierbena, Ortuella, Muskiz, Berango, Derio, Gorniz, Sondika, Plentzia, Ugao-Miraballes, Urduliz, Zamudio, Alonsótegi, Loiu, Lezama, Larrabetzu, Zaratamo, Barrika, Zierbena, Zeberio, Lemoiz, Arrankudiaga.

- c. Gipuzkoa: Irún, Errenteria, Eibar, Zarautz, Arrasate-Mondragón, Hernani, Tolosa, Lasarte-Oria, Hondarribia, Pasaia, Andoain, Bergara, Azpeitia, Beasain, Azkoitia, Elgoibar, Oñati, Oiartzun, Zumarraga, Urnieta, Usurbil, Lezo, Orío, Astigarraga.

3. **Municipios Grupo III:** Resto de municipios.



3. Requisitos de las Viviendas

Para su incorporación al programa ASAP, **las viviendas deben cumplir con los siguientes requisitos:**

- **No** estar sometidas a régimen alguno de **protección pública**, por tanto que se trate de una vivienda libre.
- Reunir las condiciones generales de **adecuación estructural y constructiva y de habitabilidad** señaladas en los [Anexos III y IV](#) (PDF, 35 KB) del [Decreto 317/2002](#), de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, o en la normativa que lo sustituya.
- Presentar un **aspecto pulcro y aseado**.
- Tener la **cocina amueblada y dotada de placa de cocinar, fregadero, lavadora, frigorífico y campana extractora, y un baño provisto de inodoro, lavabo y ducha o bañera**, todo ello en perfecto funcionamiento.
- **No estar arrendadas**, ocupadas, ni sometidas a cualquier limitación que impida arrendarlas.
- Tener una **renta no superior** al límite establecido a tal efecto en el Anexo I del [Decreto 144 /2019](#).
- Estar ubicadas en los términos municipales o comarcas en las que, a criterio del Departamento competente en materia de vivienda, **exista demanda suficiente de alquiler**.

Las viviendas incluidas en el Programa ASAP serán publicitadas en la página web de Etxebide, con indicación de su ubicación, principales características, rentas máximas y datos de contacto de los Agentes Colaboradores que las gestionan.



4. Personas propietarias

Cualquier persona que sea **propietaria de una vivienda vacía** y que cumpla los requisitos establecidos por el programa puede ofrecer su vivienda al Programa ASAP.

Para entrar a formar parte del programa las personas propietarias tendrán que **ponerse en contacto con los Agentes Colaboradores homologados**, quienes serán los responsables de presentar la solicitud para la inclusión de cada vivienda en el programa ASAP. A través de la **página web de Etxebide** se publicitará la relación actualizada de Agentes Colaboradores.

a) Requisitos

Para la incorporación de las viviendas al Programa ASAP **las personas arrendadoras** deberán cumplir los siguientes **requisitos**:

- Estar al corriente en el **cumplimiento de obligaciones tributarias y de la seguridad Social** con las Administraciones Públicas.
- **No haber sido sancionadas penal o administrativamente** con la pérdida de la posibilidad de obtención de subvenciones o ayudas públicas, ni está incursas en prohibición legal que les inhabilite para ello, con inclusión de las que se hayan producido por discriminación por razón de sexo de conformidad con lo dispuesto en el apartado 5 del artículo 50 del Decreto Legislativo 1/1997, de 11 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Principios Ordenadores de la Hacienda General del País Vasco.

b) Obligaciones con los Agentes Colaboradores

Las personas arrendadoras interesadas en incorporar al Programa ASAP su vivienda asumirán las siguientes **obligaciones** en relación con los Agentes Colaboradores:

- **Atribuir en exclusiva durante un plazo mínimo de seis meses**, mediante la firma de un contrato de mandato, la gestión de la vivienda al Agente Colaborador que la haya captado, incluidos el depósito y la cancelación de las fianzas de los contratos de arrendamiento. El plazo mínimo de duración de los contratos de arrendamiento se atenderá a lo previsto en el artículo 9 de la [Ley 29/1994](#), de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (modificada por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler).
- **Abonar una fianza de 100 euros que garantice dicha exclusividad**, que el Agente Colaborador retendrá en caso de no respetarse ésta, o devolverá o descontará de las retribuciones que le corresponda percibir.
- **Entregar toda la documentación necesaria** al Agente Colaborador para verificar la idoneidad de las mismas y de los contratos de arrendamiento.



- **Permitir la entrada del Agente Colaborador en la vivienda** tantas veces como sea necesario para cumplir con sus funciones y obligaciones.
- **Retribuir al Agente Colaborador** con:
 - 1) **Una mensualidad de alquiler** correspondiente al **primer contrato** de arrendamiento de la vivienda, que se devengará en el momento de la firma del mismo.
 - 2) **La mitad de una mensualidad del alquiler** correspondiente a cada uno de los **contratos de arrendamiento posteriores** al primero que se formalicen sobre la vivienda con el mismo arrendatario, que se devengará en el momento de la firma de cada uno de dichos contratos.
 - 3) Una mensualidad de alquiler correspondiente a cada uno de los contratos de arrendamiento posteriores al primero que se formalicen sobre la vivienda con un arrendatario distinto, que se devengará en el momento de la firma de cada uno de dichos contratos.
 - 4) Una **comisión máxima equivalente al 3% de la renta**, que se devengará mensualmente mientras el contrato permanezca en vigor.

A estas retribuciones se les aplicará el Impuesto sobre el Valor Añadido vigente a la fecha de su devengo.



5. Arrendatarios

Todas las personas físicas o unidades convivenciales **previamente inscritas en el Registro de Solicitantes de Vivienda de Etxebide** y que demanden vivienda **en régimen de alquiler** podrán ser arrendatarias del Programa ASAP.

Las personas no inscritas en el Registro de Solicitantes de Vivienda de Etxebide que quieran formar parte del programa ASAP deben realizar previamente una solicitud de alta en dicho Registro; y aquellas inscritas en régimen de compra, deberán modificar su solicitud.

a) Requisitos

Las personas que quieran formar parte del programa ASAP tienen que cumplir los siguientes requisitos:

- Tener unos **ingresos brutos anuales comprendidos entre 15.000 y 39.000 €** con arreglo a lo previsto en el artículo 21 del [Decreto 39/2008](#), de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, o normativa que lo sustituya.
- **No tener deudas pendientes por impago de rentas o cánones o por daños causados en viviendas de protección oficial** adjudicadas en régimen de arrendamiento, alojamientos dotacionales o viviendas asimiladas.
- Que la **renta** de las viviendas **no supere el 30% de sus ingresos brutos anuales, sin ponderar.**

b) Obligaciones con los Agentes Colaboradores

Las personas **arrendatarias deberán** cumplir las siguientes obligaciones en relación con los Agentes Colaboradores:

- **Entregar** toda la **documentación** necesaria para formalizar los contratos de arrendamiento y para gestionar la liquidación de los impuestos correspondientes.
- **Entregar la vivienda** a la finalización del contrato.



6. Procedimiento de Solicitud de una vivienda

Las personas que cumplan los requisitos generales anteriormente señalados y deseen acceder a una vivienda incluida en el Programa ASAP **deberán formular su solicitud a través de la página web Etxebide, bien directamente o bien a través del Agente Colaborador correspondiente.**

Podrán solicitarse viviendas que se encuentren **ubicadas en cualquier municipio de la CAE**, con independencia de los municipios de demanda que hayan determinado en la solicitud de vivienda en Etxebide.

Cada persona sólo podrá tener activa una solicitud de vivienda, de forma que se inadmitirá cualquier petición que formule mientras no haya sido cancelada la anterior.

a) Buscador de Viviendas

Al pulsar el enlace de Buscador de viviendas, se presentan los parámetros de filtrado de las viviendas y se mostrará la **Lista de viviendas que están inscritas en el Programa ASAP**:

- Territorio Histórico y municipio
- Código postal
- Superficie útil
- Nº de habitaciones y nº de baños
- Amueblado (amueblado/amueblado sólo cocina y baño/semiamueblado)
- Ascensor (sí/indiferente)
- Garaje (sí/indiferente)
- Trastero (sí/indiferente)
- Agente colaborador (sí/indiferente)
- Disponible (sí/indiferente)

Se aportará la siguiente **información de las viviendas**: *piso de x m², x dormitorios, baños, calle, municipio, renta/euros*; y existirá la posibilidad de localizar las viviendas en un mapa.

Al pulsar el enlace **ver descripción**, se presenta la **información completa** de la vivienda:

- *Los datos de la vivienda: referencia (nº de la vivienda), dirección con portal y planta, superficie útil, habitaciones, baños, ascensor, garaje, trastero, amueblado.*
- *Renta mensual.*
- *Texto indicando su situación: "Disponible" o en "En proceso de adjudicación".*
- *Agente colaborador (nombre, dirección, teléfonos y correo electrónico).*
- *Fotografías, planos,...*
- *Número de Peticiones para la vivienda*

En la lista o en la vista de la vivienda se permite **"solicitar esta vivienda"**.



b) Solicitar una vivienda

Para poder ser adjudicataria de una vivienda que esté disponible tendrás que hacer una **solicitud**.

La adjudicación de estas viviendas se realizará manteniendo rigurosamente el orden en que se realicen las peticiones.

Si en el momento de hacer la petición, hay otras personas solicitantes de Etxebide que han mostrado su interés por la misma vivienda, **se indicará el número de peticiones previas** para que la persona interesada decida si quiere participar; y en su caso, la petición entrará a formar parte de una lista de espera.

Si se adjudica la vivienda, **deberá facilitarse al agente colaborador la última nómina**, y en el caso de que no se cumplan con los ingresos requeridos, se cancelará la solicitud de vivienda por incumplimiento de ingresos.

Si se decide solicitar una vivienda debe tenerse en cuenta que **la renuncia** a esa vivienda **impedirá solicitar otra vivienda del Programa ASAP durante 6 meses**.

En el caso de que la vivienda se adjudique a otra persona que ocupaba una posición anterior en la lista de espera, **se cancelará la petición** y se avisará de ello mediante un correo electrónico a la dirección de e-mail que se haya proporcionado con este fin.

El procedimiento de solicitud es el siguiente:

➤ **A través de la web**

Primer paso: Acceder a la relación de viviendas en el buscador de viviendas.

Si hay alguna vivienda del interés de la persona solicitante, puede solicitar su participación en la adjudicación de esa vivienda si ésta cumple los siguientes requisitos:

- La **renta** de la vivienda **no es superior al 30% de sus ingresos brutos anuales**.
- La vivienda ha de estar **adecuada a sus necesidades habitacionales**.
- La vivienda **no ha de quedar sobreocupada**.

Si la vivienda está disponible, se observará un botón *"Solicitar esta vivienda"* sobre el que tiene que hacerse clic para hacer una petición para participar en la adjudicación de esa vivienda.

Segundo paso: Se presentará una pantalla de identificación, en la que debe introducirse el DNI o NIE y hacer clic en continuar.



En el caso de que se cumplan los requisitos para acceder a la vivienda elegida, pero existan otras personas que hayan elegido la misma vivienda antes, se indicará el número de peticiones que hay antes. Si se desiste solicitar, debe hacerse clic en Cancelar. Si se desea que la petición forme parte de una lista de espera para esa vivienda, se deberá hacer clic en Continuar.

Tercer paso: Una vez se haya introducido los datos de contacto, debe hacerse clic en Continuar.

Cuarto paso: Tras un breve tiempo de espera, se verá una pantalla que informará de que la petición se ha realizado correctamente, pudiéndose imprimir o guardar la petición.

➤ **Dirigiéndose al agente colaborador homologado**

En cada vivienda publicada, figura el agente colaborador con el que puede contactarse para mostrar el interés por alguna de las viviendas que gestione.

Debe tenerse en cuenta que **una vez se haya solicitado la adjudicación de una vivienda, no podrá solicitarse otra vivienda a no ser que canceles la petición anterior.**

c) Consulta de la solicitud.

Podrá accederse a la solicitud introduciendo el DNI/NIE y nº de petición (nº correlativo/ejercicio).

En caso de que existan dificultades para acceder a la información de la petición puede ser debido a uno de los siguientes motivos:

- a) *Error en la introducción de los datos*
- b) *No existe esa petición para el DNI/NIE introducido*
- c) *No has realizado ninguna petición de vivienda*

Si están introduciéndose los datos correctamente, puede ponerse en contacto con el Agente Colaborador que corresponda y consultar la situación de la petición.

Se comprobará que exista alguna petición con los datos introducido, y en caso de que no exista, aparecerá el siguiente mensaje: "*DNI/NIE o nº de petición incorrectos*".

Si es correcto, **se mostrarán los datos de la última petición realizada:** nº de petición, fecha de la petición, DNI, nombre y apellidos, referencia y dirección de la vivienda, agente colaborador y su situación.

d) Cancelación de la solicitud



Primer paso: Se presentará una pantalla de identificación en la que deberá introducirse el DNI o NIE y el número de petición dado en el momento de la solicitud de la vivienda, haciendo clic en continuar.

Segundo paso: Se mostrará la información de la última petición realizada y se observará un botón "*Desapuntarme de esta vivienda*" sobre el que tienes que hacer clic si deseas cancelar esta petición.

Si la petición está siendo tramitada por el agente colaborador, no podrá cancelarse, y será necesario ponerse en contacto con el agente colaborador para cualquier aclaración.

Tercer paso: Una vez que se haya introducido el motivo por el que se desea anular la petición, debe hacerse clic en Continuar.

Cuarto paso: Tras un breve tiempo de espera, se verá una pantalla que informará de que la cancelación se ha realizado correctamente, pudiéndose imprimir la petición o guardarla.



7. Asignación de las viviendas

Corresponderá a los Agentes Colaboradores la asignación de las viviendas incluidas en el Programa a las personas o unidades convivenciales por estricto orden de recepción de las solicitudes.

Una vez aceptadas las viviendas, se procederá a la formalización de los contratos de arrendamiento, al depósito de las fianzas y a la liquidación de impuestos.

Al aceptarse una vivienda, quedan canceladas las solicitudes de acceso a la misma que se hayan formulado con posterioridad.



8. Motivos de exclusión del programa ASAP

Serán **motivo de exclusión** del Programa ASAP **durante seis meses:**

- **Las renunciaciones a las viviendas** del Programa ASAP.
- **No atender los requerimientos del Agente Colaborador** en orden a la formalización del contrato de arrendamiento, no aportar la documentación precisa para ello, no acudir al acto de firma del contrato o no firmarlo.
- **La imposibilidad de contactar por parte del Agente Colaborador en el plazo de tres días con la persona** a la que corresponde asignar la vivienda.

No supondrá la exclusión del Programa ASAP **la cancelación voluntaria de la solicitud de acceso a una vivienda siempre que la persona o unidad convivencial que la formule no ocupe el primer lugar para la asignación de dicha vivienda.**



9. Agentes Colaboradores en el programa ASAP

a) ¿Quiénes son?

Los agentes colaboradores homologados son **Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (APIs)** o personas físicas o jurídicas que cumplen los requisitos para el ejercicio de la actividad de **intermediación inmobiliaria**.

Quienes deseen ser reconocidas como agentes colaboradoras del programa ASAP tienen que **solicitar la homologación** como tales al Gobierno Vasco. Mediante este procedimiento de homologación el Gobierno Vasco comprobará que los solicitantes cumplen con los requisitos exigibles tal y como se establece en el Decreto 144/2019.

El Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda hará **pública a través de su página web de Etxebide la relación actualizada** de los agentes colaboradores homologados.

b) Requisitos de los Agentes Colaboradores

Los agentes colaboradores tienen que cumplir con los siguientes **requisitos** para ser dados de alta en el **Registro de Agentes Colaboradores Homologados**:

- Ser **Agente de la Propiedad Inmobiliaria**, cualificado conforme a su normativa específica, o ser **persona, física o jurídica** legalmente constituida que, sin estar en posesión de título alguno, ni pertenecer a ningún colegio oficial, cumpla las condiciones establecidas por el artículo 3 de la [Ley 10/2003](#), de 20 de mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y de transportes, para el ejercicio de la actividad de intermediación inmobiliaria.
- Acreditar una **experiencia mínima de 5 años** en el ejercicio de dicha actividad.
- Tener un **establecimiento abierto al público**, que garantice su accesibilidad a tenor de la Ley 20/1997, de 4 de diciembre.
- Estar al corriente en el **cumplimiento de obligaciones tributarias y de la seguridad Social** con las Administraciones Públicas.
- Tener un **seguro de responsabilidad civil** para el ejercicio de la actividad con una cobertura mínima de 600.000 euros anuales.
- **No haber sido condenado por sentencia firme en procesos penales relacionados directa o indirectamente con la actividad inmobiliaria**, la veracidad de documentos o la gestión de patrimonios públicos y privados. No haber sido condenado por laudo arbitral firme dictado en un proceso de protección al consumidor.
- **Disponer de conexión Internet de alta velocidad** (10Mb o superior).



También será necesario disponer de un escáner para poder adjuntar los documentos requeridos en la herramienta informática que se pondrá a su disposición.

- Disponer, durante toda la vigencia de su condición como agente colaborador homologado, de **medios personales** necesarios para cumplir las obligaciones y realizar las funciones que les corresponden.
- Disponer de un medio de identificación electrónico admitido.

c) Solicitud de incorporación al registro de Agentes colaboradores homologados

La persona o entidad interesada deberá presentar su solicitud de forma telemática en la sede electrónica de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Euskadi:

- https://www.euskadi.eus/web01-tramite/es/contenidos/autorizacion/asap_homologacion/es_def/index.shtml

La resolución por la que se conceda o deniegue la homologación se debe realizar en un **plazo máximo de tres meses** desde la fecha de presentación de la solicitud.

Se publicitará el **listado** de los agentes colaboradores homologados en la página **web de Etxebide**.

d) Documentación a aportar por los Agentes Colaboradores

La solicitud de incorporación al Registro de Agentes Colaboradores Homologados del programa ASAP se debe acompañar de la siguiente **documentación** (originales o copias debidamente autenticadas):

- Para los **empresarios individuales**, Documento Nacional de Identidad:

En canal electrónico: si la persona se ha identificado con un Certificado electrónico reconocido, no deberá aportar ninguna documentación.

En canal presencial: si la persona da consentimiento a que la Administración compruebe o verifique los datos de identidad en el Ministerio de Interior, no es necesario aportar ningún documento.

- Si la empresa fuese **persona jurídica**, escritura de constitución o modificación debidamente inscrita, en su caso, en el Registro Mercantil y el código de identificación fiscal o documento de constitución, estatutos o acto fundacional en el que consten las normas por las que se regule su actividad, inscritos en el correspondiente Registro Oficial.

Para quienes representen a una persona jurídica, Documento Nacional de Identidad de la persona apoderada, así como Escritura de Poder, inscrita, en su caso, en el Registro Mercantil.



En canal electrónico: si el apoderado se ha identificado con un Certificado electrónico reconocido, no deberá aportar el Documento Nacional de Identidad.

En canal presencial: si la persona da consentimiento a que la Administración compruebe o verifique los datos de identidad en el Ministerio de Interior, no es necesario aportar el Documento Nacional de Identidad.

- En su caso, **Título de Agente de la Propiedad Inmobiliaria** o certificado expedido por el Colegio Profesional al que esté adscrita la persona solicitante, con indicación de fecha de alta en el mismo.
- **Documentación acreditativa de la dedicación profesional** a la actividad de intermediación inmobiliaria durante un plazo de cinco años.
- Documento acreditativo de las **características del establecimiento público** (contrato de arrendamiento, certificado del Registro Propiedad, etc.).
- **Póliza y último recibo** correspondiente al contrato suscrito con una compañía de seguros de **responsabilidad civil** que cubra los riesgos propios de la actividad con la **cobertura mínima de 600.000 euros anuales**.
- **Declaración responsable de no haber sido condenado** en procedimientos judiciales **o reclamaciones arbitrales relacionados con la actividad** a llevar a cabo.
- Documento que **acredite el acceso a una conexión a Internet de 10 Mb o superior**.
- **Relación de recursos personales** de los que dispone.

En caso de oponerse a que la Administración actuante recabe los documentos que ya obran en su poder, **además** de los anteriores **deberá aportarse certificación acreditativa** del cumplimiento de **obligaciones tributarias y de Seguridad Social**, expedida por las Haciendas Forales y por la Tesorería de la Seguridad Social.

e) Funciones principales de los Agentes Colaboradores

Las **principales funciones** que desarrollan los agentes colaboradores homologados dentro del programa ASAP son:

- **Informar** tanto a propietarios como inquilinos sobre el programa ASAP y **colaborar en las acciones informativas del Gobierno Vasco** sobre las ayudas públicas disponibles para el fomento al arrendamiento, y facilitar su tramitación.
- **Actuar como intermediarios en la firma de los contratos** entre propietarios e inquilinos, una vez que el Gobierno Vasco haya resuelto la inclusión de ambos en el programa.



- **Favorecer una adecuada relación arrendaticia** entre propietario e inquilino, mediar entre ellos para buscar acuerdos en los conflictos, utilizando para ello los servicios públicos gratuitos ofrecidos por las Delegaciones Territoriales de Vivienda.
- **Tener hojas oficiales de reclamación**, teniendo que presentarlas al Gobierno Vasco en plazo máximo de dos días desde su recepción.



CURSO/GUÍA PRÁCTICA DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	23
PARTE PRIMERA.	26
Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.	26
Contratos celebrados desde el 6 de marzo de 2019.	26
Capítulo 1. Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.	26
1. Diferencias entre el Decreto-ley 7/2019 y el anterior Real Decreto-ley 21/2018.	27
a. Tabla comparativa texto anterior y el RD Ley 7/2019	27
b. Tabla comparativa Real Decreto Ley 21/2018 (derogado) y el Real Decreto 7/2019	41
c. Tabla comparativa Real Decreto Ley 21/2018 (derogado) y el Real Decreto Ley 7/2019	56
2. Exposición de Motivos	58
a. Normativa por la que se regulan los arrendamientos de vivienda	59
b. Ámbito de aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos	59
c. Relación de los arrendamientos urbanos con el Registro de la Propiedad.	60
Supresión de la necesidad de inscripción de los contratos de arrendamiento en el Registro de la Propiedad, para que produzca efectos respecto de terceros	60
Efectos frente a terceros que hayan inscrito.	60
Duración del contrato sobre finca no inscrita.	61
Prórroga en caso de arrendamiento inscrito.	61
3. Duración mínima de los arrendamientos de vivienda.	61
Duración de los contratos de arrendamiento de vivienda y de sus prórrogas	62
4. Prórroga del contrato.	63
Denegación de la prórroga por necesidad del arrendador persona física	63
5. Resolución del derecho del arrendador.	63
6. Enajenación de la vivienda arrendada.	64
7. Subrogación en caso de muerte del arrendatario.	65
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	65
8. Actualización de la renta.	66
a. La limitación en la actualización de la renta	66
b. El pacto para la elevación de la renta por mejoras	66
c. La atribución de los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato al arrendador persona jurídica	67
9. Gastos de formalización y otros.	67
10. Derecho de adquisición preferente.	68
El derecho de adquisición preferente a favor de las Administraciones Públicas	68
11. Fianza.	68
Los nuevos límites a las fianzas y garantías adicionales	69
12. Contratos anteriores.	69
13. Medidas para estimular la oferta de alquiler.	70
14. Sistema de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda.	70
TALLER DE TRABAJO	72



Precaución ante cláusulas nulas en los contratos de arrendamiento de vivienda	72
1. Transferencia de responsabilidad al arrendatario respecto a los gastos de conservación de la vivienda.	72
2. Libre acceso del arrendador a la vivienda arrendada.	72
3. Cláusulas que penalizan económicamente al arrendatario si no permanece en la vivienda al menos un año.	72
4. Denegación de la posibilidad de extender la duración del contrato al plazo de prórroga legal regulado en la LAU.	73
5. Exigir el pago de rentas por adelantado.	73
TALLER DE TRABAJO	74
La prórroga del contrato de alquiler de vivienda.	74
Soluciones prácticas a la aplicación del Artículo 10 de la LAU tras la reforma del R.D.-ley 7/2019.	74
Contratos de arrendamiento a partir del 6 de Marzo de 2019.	74
Contratos de arrendamientos entre el 22-1-2019 y el 6-3-2019	76
Contratos de arrendamiento entre el 19-12-2018 y el 22-1-2019	78
Contratos de arrendamiento entre el 6-6-2013 y el 18-12-2018	80
Contratos de arrendamiento entre el 1-1-1995 y el 5-6-2013	82
FORMULARIOS	84
Modelos 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.	84
Modelo a	84
PRIMERO.- REGULACION.-	85
SEGUNDO.- OBJETO.-	85
TERCERO.- DURACION.-	86
CUARTO.- PRÓRROGA.-	86
QUINTO.- RENTA Y ACTUALIZACION.-	87
SEXTO.- FORMA DE PAGO.-	87
SÉPTIMO.- OBLIGACIONES DE LA PARTE ARRENDATARIA.-	87
OCTAVO.- OBLIGACIONES DE LA ARRENDADORA.-	88
NOVENO.- CAUSAS DE TERMINACIÓN DEL ARRIENDO.-	88
DECIMO.- OBRAS.-	89
DECIMOPRIMERO.- CONSERVACIÓN.-	90
DECIMOSEGUNDO.- SUMINISTROS.-	90
DECIMOTERCERO.- FIANZA.-	90
DECIMOCUARTO.- PROHIBICIÓN DEL SUBARRIENDO.-	91
DECIMOQUINTO.- RENUNCIA DEL DERECHO DE ADQUISICION PREFERENTE.-	91
DECIMOSEXTO.- JURISDICCION.-	91
DECIMOSÉPTIMO.- NOTIFICACIONES.-	91
DECIMOOCCTAVO.- AVALISTA.-	92
DECIMONOVENO.- ACEPTACIÓN.-	92
Modelo b	93
Primera. Regulación	94
Segunda. Objeto y entrega de la posesión.	94
Tercera. Plazo de duración	95
Cuarta. Facultad de recuperar la vivienda por parte del arrendador	95
Quinta. Desistimiento por parte del arrendatario	95
Sexta. Prórroga tácita	96
Séptima. Renta	96
Octava. Actualización de la renta.	96
Novena. Gastos y servicios	97
Décima. Fianza	97
Undécima. Conservación de la vivienda	98
Duodécima. Obras del arrendatario	98
Décimo tercera. Cesión y subarriendo	98



Décimo cuarta. Resolución del contrato	99
Décimo quinta. Resolución de conflictos	99
Modelo c	100
PRIMERA. -LEGISLACIÓN APLICABLE.	101
SEGUNDA. -OBJETO.	101
TERCERA. -DESTINO.	102
CUARTA. -DURACIÓN DEL CONTRATO.	102
QUINTA. -PRÓRROGA NECESARIA.	102
SEXTA. - RENTA.	103
SÉPTIMA. -REVISIÓN DE LA RENTA.	103
OCTAVA. -OBLIGACIONES DE LA PARTE ARRENDATARIA.	103
NOVENA. -OBLIGACIONES DE LA ARRENDADORA.	104
DÉCIMA. -GASTOS	105
UNDÉCIMA. -INTERESES DE DEMORA.	105
DUODÉCIMA. -FIANZA.	105
DECIMOTERCERA. -GARANTÍAS ADICIONALES.	105
DECIMOCUARTA. - CONSERVACIÓN, MEJORA, OBRAS Y HABITABILIDAD.	106
DECIMOQUINTA. -DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE.	106
DECIMOSEXTA. -CESIÓN Y SUBARRIENDO.	106
DECIMOCTAVA. -RESPONSABILIDAD.	107
DECIMONOVENA. -AVALISTA	107
VIGÉSIMA. -NOTIFICACIONES.	107
VIGÉSIMA PRIMERA. - JURISDICCIÓN DE LOS TRIBUNALES.	108
VIGÉSIMA SEGUNDA. - ACEPTACIÓN.	108

PARTE SEGUNDA. 109

Derogado Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. 109

Contratos celebrados entre el 19 de diciembre de 2018 y el 22 de enero de 2019. 109

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. 109

1. Normas afectadas. 109	
• Ley de Arrendamientos Urbanos	109
• Ley de Propiedad Horizontal	109
• Ley de Enjuiciamiento Civil	109
• Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales y,	109
• Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados	109
2. Exenciones de la Ley de arrendamientos urbanos. 110	
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.	110
b. Arrendamiento de viviendas turísticas.	110
3. Ampliación de plazos del arrendamiento de vivienda. 110	
4. Prórroga obligatoria y la prórroga tácita de los contratos de arrendamiento de vivienda. 113	
5. Derecho de tanteo del arrendatario en caso de una eventual venta de la vivienda. 115	
6. Fianza. 116	
7. Los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato serán a cargo del arrendador, cuando este sea persona jurídica. 117	
8. Impuestos. IBI. 119	
Exención del impuesto de actos jurídicos documentados.	120
Exención del IBI por arrendadores públicos.	120



9. Régimen transitorio.	123
10. Duración de los contratos de alquiler según su fecha de celebración.	123
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.	123
b. Contratos celebrados a partir del 6 de Junio de 2013 y hasta el 19 de Diciembre de 2018	124
c. Contratos celebrados a partir del 1 de Enero de 1995 y hasta el 6 de Junio de 2013	125
d. Contratos celebrados desde el 9 de Mayo de 1985 y hasta el 31 de Diciembre de 1994.	126
e. Contratos celebrados desde 1964 hasta el 8 de Mayo de 1985. (Los alquileres denominados como "renta antigua")	126
TALLER DE TRABAJO	128
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.	128
Exención del impuesto de actos jurídicos documentados.	129
Exención del IBI por arrendadores públicos.	129
TALLER DE TRABAJO	133
Consecuencias de la derogación del Real Decreto-Ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.	133
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.	133
1. ¿Qué sucede con los contratos de alquiler una vez rechazado el decreto de la Vivienda en el Congreso?	133
• 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.	133
• 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.	133
2. Con la derogación desaparece la prórroga forzosa de 5 años (7 años para sociedades) vuelve a 3.	134
3. El truco que estaba aplicando algunos arrendadores para evitar esta prórroga forzosa de 5 años (7 años para sociedades).	134
4. Fianzas y garantías adicionales. El aval vuelve a ser ilimitado.	134
5. Honorarios, gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato.	134
6. Medidas fiscales. Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI). Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPAJD).	135
7. Viviendas de uso turístico.	135
8. Actualización de la renta.	135
FORMULARIOS	136
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.	136
PRIMERO.- REGULACION.- Real Decreto-ley 21/2018	137
SEGUNDO.- OBJETO.-	137
TERCERO.- DURACION.-	138
CINCO AÑOS SI ES PERSONA FÍSICA Y SIETE SI EL ARRENDADOR FUERA PERSONA JURÍDICA.	138
CUARTO.- PRÓRROGA.-	138



TRES AÑOS	138
QUINTO.- RENTA Y ACTUALIZACIÓN.-	139
SEXTO.- FORMA DE PAGO.-	139
SÉPTIMO.-IMPUESTOS.-	139
OCTAVO.- OBLIGACIONES DE LA PARTE ARRENDATARIA.-	139
NOVENO.- OBLIGACIONES DE LA ARRENDADORA.-	140
DÉCIMO.- CAUSAS DE TERMINACIÓN DEL ARRIENDO.-	141
DECIMOPRIMERO.- OBRAS.-	142
DECIMOSEGUNDO.- CONSERVACIÓN.-	142
DECIMOTERCERO.- SUMINISTROS.-	143
DECIMOCUARTO.- FIANZA.-	143
DECIMOQUINTO.- PROHIBICIÓN DEL SUBARRIENDO.-	143
DECIMOSEXTO.- RENUNCIA DEL DERECHO DE ADQUISICION PREFERENTE.-	144
DECIMOSÉPTIMO.- RENUNCIA A LA SUBROGACIÓN.-	144
DECIMOCTAVO.- JURISDICCIÓN.-	144
DECIMONOVENO.- NOTIFICACIONES.-	144
VIGÉSIMO.- AVALISTA.-	144
PARTE TERCERA.	146
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.	146
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.	146
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.	146
1. Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas	146
a. Flexibiliza el mercado del alquiler.	147
b. Modifica la Ley de Enjuiciamiento Civil. Procedimientos de desahucio. Registro de sentencias firmes de impago de rentas de alquiler.	148
TALLER DE TRABAJO	155
Acción de desahucio y reclamación de rentas.	155
1. Acción de desahucio y reclamación de rentas.	155
2. Voluntad de las partes (artículo 4).	157
3. Excluye vivienda amueblada con cesión temporal, "alquileres vacacionales" (artículo 5).	158
4. Ventajas de inscripción en el Registro de la Propiedad (artículos 7 y 14.1).	158
a. Condición y efectos frente a terceros en el arrendamiento de viviendas.	160
b. Inscripción en el Registro de la Propiedad.	160
5. Plazo de los contratos de arrendamiento (artículo 9).	161
Recuperación de la vivienda por parte del arrendador	162
6. El plazo máximo de prórroga tácita (artículo 10).	163
7. Desistimiento del contrato (artículo 11).	163
8. Retracto convencional (recuperación de la cosa vendida), sustitución fideicomisaria (artículo 13).	164
Usufructuario y superficiario	164
9. Enajenación de la vivienda arrendada (artículo 14)	165
10. Uso de la vivienda en caso de separación legal de los Arrendatarios (artículo 15)	165



11. Fallecimiento del Arrendatario (artículo 16).	166
12. Obras en la vivienda arrendada por cuenta del Arrendatario (artículo 17).	166
13. Actualización de la renta, recogida (artículo 18)	167
14. Obras en la vivienda arrendada por cuenta del propietario (artículo 19).	168
15. Atribución de los gastos de mantenimiento de la vivienda arrendada (artículo 20).	168
16. Obras del arrendatario (artículo 23).	169
17. Obras de adaptación de la vivienda para discapacitados (artículo 24).	169
18. Derecho de adquisición preferente del Arrendatario sobre la vivienda (artículo 25).	170
19. Incumplimiento del contrato de arrendamiento (artículo 27).	170
20. Resolución de pleno derecho del contrato por parte del arrendador (artículo 35)	171
21. Fianza (artículo 36)	171
22. Fondos Sociales de Viviendas ("FSV")	172
23. Régimen transitorio.	172
TALLER DE TRABAJO	174
El arrendamiento de vivienda en contratos posteriores al 6 de junio de 2013.	174
1. Concepto del contrato de arrendamiento de viviendas.	174
2. Formalidad del contrato de arrendamiento de viviendas. Validez de los contratos orales.	174
3. Validez de pactos.	174
a. Validez del pacto de arbitraje.	174
b. Validez del pacto de notificación electrónica.	175
c. Garantías de cumplimiento de pago.	175
4. Clases de arrendamientos	175
a. Arrendamiento de vivienda	175
b. Arrendamiento para uso distinto al de vivienda	175
c. Arrendamientos excluidos	175
1. Porterías, casas militares y viviendas universitarias.	175
2. Viviendas de uso turístico.	176
5. Inscripción en el registro de la propiedad de contratos de arrendamientos urbanos.	176
a. No es obligatorio inscribir el contrato de arrendamiento de vivienda en el registro de la propiedad, pero sí muy aconsejable.	176
b. Cancelación de la inscripción sin consentimiento del arrendatario	176
c. Ventajas para el arrendador	177
d. Ventajas para el arrendatario	177
6. Duración del contrato	177
a. Prórroga hasta 3 años.	177
b. No prórroga cuando el arrendador necesita la vivienda.	177
c. Prórroga tácita del Contrato de arrendamiento de vivienda.	178
7. La renta	178
a. Salvo pacto en contra, el pago de la renta será mensual y habrá de efectuarse en los 7 primeros días del mes.	178
b. Lugar y modo de pago.	178
c. El recibo de pago	179
d. Actualización de la renta	179
1. Índices de precios de consumo (IPC) en un período de doce meses inmediatamente	



anteriores a la fecha de cada actualización	179
2. Reclamación de actualizaciones de renta no realizadas antes.	180
e. Cálculo de la subida de la renta por la variación del IPC	180
f. Elevación de la renta por obras de mejora de la vivienda.	181
g. Pacto en el que el arrendatario reemplaza la renta por obras	181
8. Los gastos en el arrendamiento de viviendas.	181
a. Gastos generales o no individualizables (ej. IBI, comunidad de vecinos)	181
b. Gastos individualizables (ej. Agua, gas)	182
9. La fianza	182
a. Actualización de la fianza	182
b. Restitución de la fianza	183
c. Depósito de fianza en la Comunidad Autónoma.	183
d. Devolución del depósito de fianza.	183
10. Incumplimiento de las obligaciones del contrato de arrendamiento de viviendas.	184
Resolución del contrato.	184
11. Finalización del contrato de arrendamiento de arrendamiento de vivienda a instancias del arrendatario.	184
a. Notificación por el arrendatario con 30 días de antelación a la terminación del plazo.	184
b. Desistimiento por el arrendatario a partir del 6º mes.	185
12. Separación, divorcio o nulidad del matrimonio.	185
13. Subrogación en caso de muerte del arrendatario.	185
14. Causas de resolución del contrato para el arrendador.	186
a. Falta de pago de la renta	186
b. Falta del pago de la fianza o de su actualización.	186
c. Subarriendo o concesión no consentidos.	186
d. Realización de daños o de obras (fijas o de fábrica) no consentidas.	186
e. Actividades molestas.	186
f. Destinar la vivienda a otros usos distintos del de satisfacer la necesidad permanente de vivienda.	186
g. Daños en el inmueble.	186
15. Causas de resolución del contrato para el arrendatario.	187
a. Falta de reparaciones necesarias.	187
b. Realización por el arrendador de perturbaciones en la utilización de la vivienda.	187
16. Causas de extinción del contrato	187
17. Suspensión del contrato de arrendamiento de viviendas por obras de conservación.	187
18. Enajenación de la vivienda arrendada.	187
19. Régimen de obras	188
a. Obras a cargo del arrendador	188
1. Obras de conservación y reparación	188
2. Obras de mejora	189
b. Obras a cargo del arrendatario	190
1. Las obras de reparación o conservación urgentes.	190
2. Las pequeñas reparaciones.	190
3. Obras de reparación urgente	191
4. Obras de accesibilidad para arrendatarios con discapacidad o mayores de 70 años	192
20. Derecho de adquisición preferente	192
a. Renuncia pactada en el contrato.	192
b. No se ha pactado la renuncia en el contrato.	193
21. Impagos. ¿Cómo proceder ante un arrendatario que no paga?	193
22. El esperado registro de sentencias firmes de impagos	194



23. Acreditación del certificado energético. _____	195
TALLER DE TRABAJO _____	196
Los contratos de arrendamiento de vivienda _____	196
1. Tipos de arrendamiento de vivienda _____	196
2. Precauciones antes de contratar. _____	196
3. El contrato _____	196
Formalización del contrato. _____	197
Duración del contrato (plazo mínimo). _____	197
Prórroga del contrato. _____	197
Desistimiento del contrato. _____	197
Desistimiento y vencimiento en caso de matrimonio o convivencia del arrendatario. _____	197
Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario. _____	197
Muerte del arrendatario (subrogación). _____	197
Resolución del derecho del arrendador. _____	197
Derecho de adquisición preferente (venta de la vivienda arrendada). _____	197
Enajenación de la vivienda arrendada. _____	197
La cesión y el subarriendo. _____	197
Extinción o fin del contrato _____	197
4. La renta. Otros gastos. La fianza _____	197
Actualización de la renta. _____	197
Elevación de la renta por mejoras. _____	197
Gastos. _____	197
La fianza. _____	197
Vivienda sin muebles un mes de fianza. _____	197
Vivienda amueblada dos meses de fianza. _____	197
5. Obras _____	197
Obras de conservación de la vivienda arrendada. _____	198
Obras de mejora de la vivienda. _____	198
Obras del arrendatario. _____	198
Arrendatarios con discapacidad. _____	198
TALLER DE TRABAJO _____	213
Régimen legal de arrendamientos de vivienda a partir del 6 de junio de 2013 _____	213
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. _____	213
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. _____	214
TALLER DE TRABAJO _____	217
Preguntas y respuestas al arrendamiento de la vivienda tras la reforma de 2013. _____	217
1. ¿A qué arrendamientos se aplica la Ley tras la reforma de 2013? _____	217
2. ¿Por qué es tan importante el destino del arrendamiento de vivienda? _____	218
3. ¿Qué formalización requiere el contrato de alquiler de vivienda? _____	219
4. ¿Cuál puede ser la duración el contrato de alquiler de vivienda? _____	220
TALLER DE TRABAJO _____	223
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). _____	223
TALLER DE TRABAJO _____	295



Cláusulas ilegales en el contrato de arrendamientos de vivienda. _____	295
1. Permanencia en la vivienda. _____	295
2. Acceso del arrendador a la vivienda alquilada. _____	295
3. La prórroga del alquiler. _____	296
TALLER DE TRABAJO _____	297
Ejemplo de tramitación del depósito de Fianzas en una Comunidad Autónoma. ____	297
TALLER DE TRABAJO _____	302
El titular del contrato de arrendamiento de vivienda después de la separación o divorcio de los cónyuges. _____	302
TALLER DE TRABAJO _____	305
El falso alquiler de temporada. La ficción de los 11 meses. _____	305
TALLER DE TRABAJO _____	308
La inscripción del contrato de alquiler de vivienda en el Registro de la Propiedad. _	308
TALLER DE TRABAJO _____	310
¿Es recomendable la inscripción del contrato de arrendamiento de vivienda en el Registro de la Propiedad? _____	310
TALLER DE TRABAJO _____	312
La resolución del contrato de arrendamiento _____	312
TALLER DE TRABAJO _____	314
Claves de la duración y restricciones en el contrato de arrendamiento de viviendas.	314
TALLER DE TRABAJO _____	316
Los tres años de duración de los arrendamientos de vivienda posteriores al 6 de junio de 2013. Supuestos y ejemplos prácticos. _____	316
TALLER DE TRABAJO. _____	318
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 ____	318
TALLER DE TRABAJO _____	328
Desindexación de la economía española por la Ley 2/2015 _____	328
Las rentas de los alquileres no se actualizarán si no consta expresamente en el contrato.	328
TALLER DE TRABAJO _____	331
Precauciones sobre la revisión del precio del alquiler conforme a la ley 2/2015 de desindexación de la economía española _____	331
1. Contratos celebrados desde el 1 de abril de 2015 _____	331
2. Contratos celebrados después del 6 de junio de 2013 _____	332
3. Contratos celebrados antes del 6 de junio de 2013 _____	332
TALLER DE TRABAJO _____	333
La nulidad de las cláusulas en perjuicio del arrendatario o subarrendatario. _____	333
1. Cesión y subarriendo. _____	333
2. Ocupación a futuro de la vivienda por el propietario. _____	333
3. Obras previstas. _____	334



4. Supuestos especiales en contratos de arrendamiento de vivienda superiores a 5 años.	334
TALLER DE TRABAJO	335
Cláusulas nulas y válidas para el arrendatario de viviendas.	335
1. Cláusulas nulas para el arrendatario de viviendas.	335
Duración del contrato.	335
Causa de necesidad del arrendador.	335
Desistimiento voluntario del arrendatario.	335
Derecho de subrogación.	336
Renta.	336
Gastos de la comunidad de vecinos.	336
Obras de conservación.	337
Derecho de tanteo y retracto.	337
2. Cláusulas válidas para el arrendatario.	337
Cesión o subarriendo.	337
Obras de conservación.	338
Fianza.	338
TALLER DE TRABAJO	339
Situaciones que pueden producirse durante la vigencia del contrato de alquiler de vivienda.	339
1. Desistimiento y vencimiento en caso de matrimonio o convivencia del arrendatario.	339
2. Fallecimiento del arrendatario.	340
3. Notificaciones y comunicaciones entre el arrendador y arrendatario.	340
4. Extinción del de alquiler de vivienda.	342
TALLER DE TRABAJO	343
Aplicación o no de la LAU al contrato de alquiler de vivienda.	343
TALLER DE TRABAJO	344
¿Es necesaria la firma en del cónyuge del arrendador de vivienda en el contrato?	344
TALLER DE TRABAJO	346
¿Qué es la renta del contrato de alquiler de vivienda?	346
TALLER DE TRABAJO	348
¿Qué es el derecho de adquisición preferente en el contrato de arrendamiento de vivienda?	348
TALLER DE TRABAJO	349
¿Cómo se regulan las obras y reparaciones en el contrato de arrendamiento de vivienda?	349
TALLER DE TRABAJO	351
El esperado registro de sentencias firmes de impagados	351
TALLER DE TRABAJO	352
Precauciones con los seguros de alquiler en caso de impago. Ventajas y desventajas.	352
1. La contratación de un seguro de alquiler que garantice protección al arrendador en caso de impago del arrendatario.	352



2. Precauciones antes de contratar un seguro de alquiler de vivienda. _____	352
3. El precio de la póliza. _____	353
4. Garantía cubierta. _____	353
5. Ejemplo de póliza (caso real) de seguro de rentas para arrendamiento de viviendas. _____	354
TALLER DE TRABAJO _____	384
Precauciones ante el impago de los arrendatarios. _____	384
1. El seguro de alquiler de vivienda. _____	384
2. El aval bancario. _____	384
3. Rentas por adelantado. _____	384
4. Fiador _____	384
TALLER DE TRABAJO _____	386
El número de mensualidades que debe darse para poder rescindir el contrato y la precaución del contrato. _____	386
TALLER DE TRABAJO _____	387
Arrendamientos urbanos y derechos del consumidor, Documentación necesaria a aportar por el propietario para arrendar una vivienda _____	387
1. El certificado energético _____	387
2. Cédula de habitabilidad _____	387
3. Acreditación de la propiedad (escritura pública e inscripción registral). _____	388
TALLER DE TRABAJO _____	389
Certificado de eficiencia energética en el arrendamiento de viviendas y locales. ____	389
1. Inmuebles obligados a tener certificado de eficiencia energética para arrendar _	390
2. Inmuebles obligados a tener certificado de eficiencia energética para arrendar _	390
3. Anuncios y referencias al certificado de eficiencia energética. Etiquetas. _____	390
4. Registros autonómicos de certificados de eficiencia energética. _____	390
5. Modelo de certificado de eficiencia energética. _____	391
6. Modelo de informe de medidas de mejora energética. _____	399
TALLER DE TRABAJO _____	404
La certificación de la eficiencia energética de los edificios _____	404
1. Ámbito de aplicación _____	404
2. ¿Qué es el Certificado de eficiencia energética del edificio? _____	404
3. ¿Quién puede realizar el Certificado? _____	404
4. ¿Quién solicita el Certificado? _____	404
5. ¿Qué plazo de validez tiene, cómo se renueva y actualiza el Certificado? _____	404
6. ¿Cómo se utiliza la Etiqueta de eficiencia energética? _____	404
7. El Registro Autonómico de las certificaciones de eficiencia energética. _____	404
8. Infracciones y sanciones. _____	404
CHECK-LIST _____	412



Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.	412
¿Cuándo entró en vigor la Ley?	413
¿Cuáles son las novedades más destacadas que se introducen en la LAU?	413
Libertad de pactos en el arrendamiento de viviendas.	413
Se excluye de la LAU el alojamiento privado para el turismo.	414
Efectos frente a terceros del arrendamiento de viviendas. Inscripción obligatoria en el Registro de la Propiedad.	414
Duración del arrendamiento de viviendas y sus prórrogas.	414
a. Prórroga forzosa	415
b. Prórrogas tácitas	415
c. Arrendamientos no inscritos	415
Desistimiento del contrato.	415
Resolución del derecho del arrendador y enajenación de la vivienda arrendada.	416
Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario.	416
Pago de la renta en especie.	416
Actualización del alquiler.	417
Derecho de adquisición preferente.	417
Resolución del contrato por falta de pago.	417
¿Qué novedad se introduce en los procedimientos de desahucio?	417
PARTE CUARTA	419
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.	419
1. Modelo de reserva de arrendamiento de vivienda.	420
2. Contrato de arrendamiento de vivienda. Explicación de las cláusulas.	422
Arrendamiento de vivienda	423
Finca objeto de arrendamiento	424
Estado de la vivienda y entrega de llaves.	424
Cesión del contrato y subarriendo: prohibición, art. 8 LAU	425
Cesión del contrato y subarriendo: prohibición, art. 8 LAU	425
Cesión del contrato y subarriendo: autorización	425
Cesión del contrato	425
Subarriendo	425
Duración y prórrogas del contrato, arts. 9 y 10 LAU	426
Exclusión de prórroga por necesidad del arrendador, art. 9.3 LAU	426
Desistimiento del contrato, art. 11 LAU	427
Determinación de la renta, art. 17 LAU	427
Determinación de la renta, art. 17 LAU	428
Actualización de la renta, art. 18 LAU	428
Gastos generales y de servicios individuales, art. 20 LAU	429
Gastos generales y de servicios individuales, art. 20 LAU	429
Gastos generales y de servicios individuales, art. 20 LAU	429
Comunidad de propietarios, arrendatario, art. 20 LAU	429
Conservación de la vivienda, art. 21 LAU	430
Obras del arrendatario, art. 23 LAU	431
Obras del arrendatario, art. 23 LAU	431
Derecho de adquisición preferente: renuncia, art. 25.8 LAU	432
Incumplimiento de las obligaciones: efectos, art. 27.1-3 LAU	432
Arrendamiento inscrito en el registro de la propiedad, art. 27.4 LAU	433
Elevación a escritura pública, art. 27.4 LAU	433
Fianza, art. 36 LAU	433
Garantía del cumplimiento por el arrendatario.	434
Intereses de demora	434
Penalización por impago.	434



Responsabilidad y seguro. _____	435
Régimen jurídico aplicable. _____	435
Jurisdicción de tribunales. _____	435
Notificaciones: domicilio y correo electrónico. _____	436
Certificación de la eficiencia energética del edificio. _____	436
Protección de datos de carácter personal. _____	437
3. Modelos de contrato de arrendamiento de vivienda. _____	438
Modelo a _____	438
Arrendamiento de vivienda. _____	438
Finca objeto de arrendamiento. _____	439
Estado de la vivienda y entrega de llaves. _____	439
Duración y prórrogas del contrato, arts. 9 y 10 LAU _____	439
Determinación de la renta, art. 17 LAU _____	440
Comunidad de propietarios, arrendatario, art. 20 LAU _____	440
Fianza, art. 36 LAU _____	440
Régimen jurídico aplicable. _____	440
Notificaciones: domicilio y correo electrónico. _____	441
Certificación de la eficiencia energética del edificio. _____	441
Modelo b _____	443
Modelo c _____	446
Modelo d _____	453
Modelo e. Contrato de arrendamiento con consentimiento de obras de adaptación, entrega previa de llaves, art. 23 LAU _____	463
Modelo f _____	465
Modelo g _____	476
4. Modelos de contrato de arrendamiento en casos prácticos. _____	482
Modelo a _____	482
Modelo b _____	488
Modelo c _____	492
Modelo d _____	500
Modelo e _____	505
5. Contrato de arrendamiento de vivienda amueblada. _____	510
6. Contrato de arrendamiento vivienda por temporada. _____	513
Modelo a _____	513
Modelo b _____	516
ARRENDADOR Avalista ARRENDATARIO Modelo c _____	519
Modelo c _____	520
7. Aval en garantía de las obligaciones del arrendatario. Cláusula. _____	524
8. Recibo de fianza _____	525
9. Recibo de primera mensualidad. _____	526
10. Notificaciones de obras. _____	527
a. Notificación del arrendatario por obras de reparación urgente. _____	527
b. Solicitud de autorización para hacer obras _____	529
11. Actualización de la renta _____	530
a. Modelo de notificación al arrendatario de la actualización de la renta _____	530
b. Notificación del propietario comunicando la subida de la renta en base al IPC. _____	531
12. Resolución del contrato de arrendamiento por el arrendador. _____	533
a. Notificación del propietario comunicando su voluntad de finalizar el contrato de arrendamiento. _____	533
b. Solicitud de desalojo por necesidad de ocupación _____	535
c. Resolución del contrato de arrendamiento y pacto con el mobiliario aportado por el arrendatario. _____	536
d. Comunicación de no procedencia de la resolución del contrato de arrendamiento de vivienda. _____	538



13. Requerimiento de pago de renta.	540
a. Requerimiento de pago de la renta.	540
b. Notificación del propietario donde se requiere el pago de rentas y/u otras cantidades. Arrendatario moroso	541
14. Notificación del arrendatario comunicando la finalización del contrato de arrendamiento	543
15. Modelo de resolución de contrato de arrendamiento y entrega de llaves.	545
16. Modelo de notificación de no renovación de la prórroga del contrato.	548
17. Comunicación de desistimiento de contrato de arrendamiento de vivienda	550
18. Subrogación por fallecimiento	551
19. Modelo de acuerdo de terminación con liquidación de fianza	552
PRIMERO.- OBJETO	552
SEGUNDO.- REVISIÓN DEL INMUEBLE (MARCAR UNA DE LAS OPCIONES)	553
No hay desperfectos.	553
Hay desperfectos.	553
TERCERO.- LIQUIDACIÓN DE LAS OBLIGACIONES	553
3.1 Importes en poder del Arrendador.	553
3.2 Obligaciones del Arrendatario pendientes de cumplimiento.	553
Recibos de renta pendientes.	554
Desperfectos.	554
Pago de suministros.	554
Indemnización por desistimiento anticipado.	555
CUARTO.- ACUERDO EXTINTIVO	555
20. Acuerdo de terminación de arrendamiento con retención.	557
PRIMERO.- OBJETO	557
SEGUNDO.- REVISIÓN DEL INMUEBLE (MARCAR UNA DE LAS OPCIONES)	558
No hay desperfectos.	558
Hay desperfectos.	558
TERCERO.- LIQUIDACIÓN DE LAS OBLIGACIONES	558
3.1 Importes en poder del Arrendador.	558
3.2 Obligaciones del Arrendatario pendientes de cumplimiento.	558
Recibos de renta pendientes.	558
Desperfectos.	559
Pago de suministros.	559
Indemnización por desistimiento anticipado	559
3.3 Liquidación parcial de las obligaciones y retención del remanente.	560
3.4 Liquidación definitiva de las obligaciones.	560
CUARTO.- ACUERDO EXTINTIVO	560
QUINTO.- RESOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS (MARCAR UNA DE LAS OPCIONES)	560
Mediación.	560
Arbitraje.	561
Jurisdicción civil.	561
Formularios de notificaciones en arrendamientos de vivienda posteriores a 2013.	562
A. NOTIFICACIONES DE PLAZO.	562
1. Notificación de finalización del contrato por el arrendador.	562
2. Notificación de finalización del contrato por el arrendatario.	564
Modelo a	564
Modelo b	566
Modelo c	567
3. Modelo de comunicación al arrendador del desistimiento tras el sexto mes de vigencia del contrato de vivienda.	568



4. Acuerdo de resolución de contrato de arrendamiento. _____	569
5. Modelo de comunicación al arrendatario de la indemnización correspondiente por desistimiento del contrato. _____	571
6. Modelo de comunicación al arrendador de la voluntad de no renovar el contrato de arrendamiento. _____	572
7. Modelo de comunicación al arrendador de la voluntad de no renovar la prórroga actualmente en vigor al vencimiento. _____	573
B. NOTIFICACIONES DE RENTA Y FIANZA. _____	574
1. Notificación de requerimiento de pago (morosidad). _____	574
2. Notificación del arrendador al arrendatario informando de la actualización de la renta en base al IPC. _____	576
Modelo a. _____	576
Modelo b. _____	578
Modelo c. _____	579
Modelo d. _____	580
3. Escrito del arrendatario solicitando devolución de fianza. _____	581
4. Acuerdo de reconocimiento de rentas pendientes de pago y calendario de abono. _____	584
5. Modelo de resolución de contrato y reconocimiento de deuda de alquiler. _____	586
6. Modelo de burofax de requerimiento de pago. _____	589
7. Modelo de burofax de requerimiento de pago a avalista del arrendatario. _____	590
C. NOTIFICACIONES DE OBRAS. _____	591
1. Modelo de comunicación del arrendador al arrendatario sobre incremento de renta por obras de mejora. _____	591
2. Modelo de comunicación del derecho de reducción de la renta por obras de mejora del arrendatario al arrendador. _____	593
3. Modelo de comunicación de disminución de la renta por obras de mejora del arrendador al arrendatario. _____	594
4. Notificación del arrendatario al arrendador para que realice obras de reparación urgentes. _____	595
5. Notificación de reducción de renta conforme al artículo 21.2 de la Ley 29/1994 de arrendamientos urbanos de conservación de vivienda. _____	597
6. Modelo de comunicación desistiendo del contrato por obras de mejora del arrendatario al arrendador. _____	598
7. Notificaciones de desistimiento del contrato de arrendamiento por obras de conservación en la vivienda. _____	599
8. Notificación de suspensión del contrato de arrendamiento durante obra. _____	600
9. Notificación se va a proceder a realizar obras de conservación en la vivienda arrendada. _____	601
10. Notificación de necesidad inmediata de realizar obras de conservación en la vivienda arrendada. _____	602
11. Escrito de requerimiento de gastos incurridos en obras de vivienda arrendada. _____	603
D. ACUERDOS Y NOTIFICACIONES GENÉRICOS. _____	605
1. Modelo de reserva de arrendamiento. _____	605
2. Modelo de notificación de cesión o subarriendo del artículo 32.4 de la ley 29/1994 de arrendamientos urbanos. _____	612



PARTE QUINTA.	614
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)	614
Capítulo 4. Exposición general de los aspectos más relevantes de la ley de arrendamientos urbanos.	614
Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas	614
Régimen transitorio.	614
1. Introducción	615
2. Arrendamientos sometidos a la LAU y excluidos de ella	615
3. Arrendamientos expresamente incluidos en el ámbito de aplicación de la LAU y su régimen general aplicable	616
<i>a. El arrendamiento de vivienda</i>	616
<i>b. La vivienda amueblada</i>	616
<i>c. El arrendamiento para uso distinto del de vivienda</i>	616
<i>d. El arriendo de vivienda suntuaria</i>	617
<i>e. Arrendamientos expresamente excluidos por la LAU</i>	617
4. Plazos.	618
5. Arrendamientos anuales	620
6. Cómputo del plazo	620
7. Prórroga del contrato	620
8. Tácita reconducción	621
9. Desistimiento	622
10. Vencimiento en caso de matrimonio o convivencia con el arrendatario.	623
11. Resolución del derecho del arrendador	625
<i>a. Arrendamiento concertado por el propietario</i>	626
<i>b. Retracto convencional</i>	627
<i>c. Sustitución fideicomisaria</i>	627
<i>d. Enajenación forzosa.</i>	627
<i>e. Opción</i>	629
<i>f. Resolución de arrendamiento concertado por persona carente de título</i>	631
<i>g. Otros supuestos de resolución del derecho del arrendador.</i>	633
12. Enajenación de la vivienda arrendada	634
13. El pacto de extinción por venta	635
14. Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario	636
15. Fallecimiento del arrendatario. Subrogación	637
<i>a. Plazo para la subrogación</i>	638
<i>b. Pacto de no subrogación</i>	638
16. Desistimiento unilateral del contrato por parte del arrendatario	640
17. Disposición de la vivienda en caso de matrimonio o convivencia del arrendatario	642
<i>a. Desistimiento y vencimiento en caso de matrimonio o convivencia del arrendatario</i>	642
<i>b. Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario</i>	644
18. Enajenación o transmisión de la finca arrendada	644
19. Derecho de adquisición preferente	646
<i>a. Derecho de tanteo</i>	648



<i>b. Derecho de retracto</i>	649
<i>c. Renuncia a los derechos de tanteo y retracto</i>	650
20. Inscripción en el registro de la propiedad	650
21. Obligaciones del arrendatario	651
22. Comunicación al arrendador	651
23. Responsabilidad por el daño causado	652
24. Soportar la ejecución de la obra	653
25. Reparaciones menores	653
26. Obligaciones del arrendador	653
27. Límite de la obligación para el arrendador	654
28. Repercusión en la renta de la ejecución de la obra	654
29. Pactos de ejecución.	655
30. Obras de mejora	655
31. Obligaciones del arrendatario	655
32. Obligaciones del arrendador	656
33. Efectos	656
34. Reducción de la renta	657
35. Obras del arrendatario	657
<i>a. Efectos de la falta de consentimiento del arrendador</i>	658
<i>b. Modificación de la configuración de la vivienda</i>	659
<i>c. Repercusión de las obras en la estabilidad de la finca</i>	659
<i>d. Arrendatarios con minusvalía</i>	660
<i>e. Reposición de la vivienda al estado anterior</i>	661
36. Cesión del contrato y subarriendo.	661
37. La renta y conceptos que con ella se integran. Responsables del pago.	665
38. Actualización de la renta	667
39. Elevación de la renta por mejoras.	671
40. Cuantía de la elevación	672
41. Supuestos de elevación de la renta	672
42. Momento de la elevación	672
43. Otros conceptos distintos de la renta que pueden ser a cargo del arrendatario	673
44. Gastos generales: requisitos para su repercusión	674
<i>a. Gastos generales y de servicios individuales</i>	674
<i>b. Recibo de pago</i>	675
<i>c. Oposición del arrendatario</i>	676
45. Servicios individuales	676
46. Responsables del pago de la renta	676
47. Problemática en materia de fianzas.	676
<i>¿Qué es la fianza?</i>	676
<i>a. Personas no obligadas a prestar fianza</i>	677
<i>b. Depósito</i>	677
<i>c. Actualización</i>	678
<i>d. Restitución</i>	678
<i>e. Garantías adicionales</i>	679



48. Arrendamientos para los que se exige fianza	679
49. Cuantía de la fianza	679
50. ¿Es obligatorio depositar la fianza en algún organismo oficial?	682
51. ¿Cuándo tiene obligación de devolver la fianza el arrendador al arrendatario?	684
52. Infracciones y sanciones en materia de fianzas.	684
<i>a. Graduación de sanciones</i>	684
<i>b. Competencias</i>	684
53. Suspensión, resolución y extinción del contrato. Suspensión por falta de habitabilidad de la vivienda	687
54. Efectos de la suspensión	688
55. Desistimiento.	688
56. Resolución por incumplimiento	688
57. Facultades del arrendador para resolver el contrato de arrendamiento.	689
<i>a. Falta de pago de la renta</i>	689
<i>b. Subarriendo o cesión incontinentes</i>	690
<i>c. Daños causados dolosamente y obras incontinentes</i>	690
<i>d. Actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.</i>	690
<i>e. Destino de la vivienda a otros usos</i>	690
<i>f. Facultades del arrendatario</i>	691
58. Extinción del arrendamiento	692
TALLER DE TRABAJO	693
El contrato de arrendamiento en contratos anteriores al 6 de junio de 2013.	693
(Contratos anteriores a la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas)	694
Tipos de arrendamientos.	694
Duración del contrato	694
• Prórrogas del Contrato.	694
• Finalizar el contrato de arrendamiento	694
• Como no se debe comunicar la no renovación del contrato	694
• Desistimiento del Contrato.	694
• Subrogación en caso de muerte.	694
La renta	694
• Lugar y procedimiento.	694
• El recibo de pago.	694
• Actualización de la renta.	694
• Reclamar actualizaciones de renta no realizadas en su momento.	694
• Cálculo de la subida de la renta por la variación del IPC.	694
• Elevación de la renta por obras de mejora de la vivienda.	694
• Gastos de la vivienda.	694
• Gastos generales o no individualizables.	694
• Gastos individualizables.	694
La fianza	694
• Actualización de la fianza.	694
• Restitución de la fianza.	694
• Depósito de la fianza.	694
• Devolución del depósito.	694
Suspensión, resolución y extinción del contrato.	694
• Causas de resolución del contrato para el propietario.	694
• Causas de resolución del contrato para el arrendatario.	694
• Causas de extinción del contrato.	694
• Suspensión del contrato por obras de conservación.	694
Régimen de obras	694



• Obras a cargo del propietario. _____	694
• Obras de conservación y reparación. _____	695
• Obras de mejora. _____	695
• Obras a cargo del arrendatario. _____	695
• Obras de reparación urgente. _____	695
Derecho de adquisición preferente _____	695
PARTE SEXTA _____	726
Esquemas. Tablas comparativas. _____	726
Capítulo 5. Esquemas. Tablas comparativas de las diferentes legislaciones de arrendamientos. _____	726
Real Decreto Ley 7/2019 de 1 de Marzo de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, con entrada en vigor el 6 de Marzo de 2019. _____	726
Contratos celebrados a partir del 6 de Marzo de 2019, fecha de entrada en vigor del Real Decreto Ley 7/2019 de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. _____	726
Contratos celebrados a partir del 6 de Junio de 2013 y hasta el 6 de Marzo de 2019 _____	728
Contratos celebrados a partir del 1 de Enero de 1995 y hasta el 6 de Junio de 2013 _____	728
Ejemplo de denegación de prórroga _____	728
Contratos celebrados desde el 9 de Mayo de 1985 y hasta el 31 de Diciembre de 1994 _____	729
Contratos celebrados desde 1964 hasta el 8 de Mayo de 1985. (Los alquileres denominados como "renta antigua") _____	729
TALLER DE TRABAJO _____	731
Tablas comparativas. _____	731
Contratos anteriores al 9/05/1985 (Decreto 4104/1964) _____	731
Contratos celebrados a partir del 9/05/1985, fecha de entrada en vigor de la LAU (Decreto Boyer) _____	731
Contratos celebrados desde la entrada en vigor de la LAU 1994, el 1/05/1995 (Ley 29/1994) _____	731
Contratos celebrados del 6/06/2013 al 18/12/2018 y del 23/01/2019 al 5/03/2019 (Ley 4/2013) _____	731
Contratos celebrados entre el 19 /12/2018 y el 22 /01/2019 (RD-ley 21/2018) _____	731
Contratos celebrados a partir del 6 de marzo de 2019 (RD-ley 7/2019) _____	731
PARTE SÉPTIMA _____	742
Normativa de consumo y buenas prácticas en el contrato de arrendamientos de viviendas _____	742
Capítulo 6. Normativa de consumo y buenas prácticas en el contrato de arrendamientos de viviendas. _____	742
PARTE OCTAVA _____	751
Los seguros de rentas en el contrato de arrendamientos de viviendas _____	751
Capítulo 7. Los seguros de rentas en el contrato de arrendamientos de viviendas _____	751
1. El seguro de impago de alquiler de viviendas. _____	751
2. Ventajas del seguro protección alquiler. _____	752
TALLER DE TRABAJO _____	753
Caso práctico de contratación de seguro protección alquiler. _____	753
TALLER DE TRABAJO _____	754
Modelo de póliza de seguro protección alquiler. _____	754



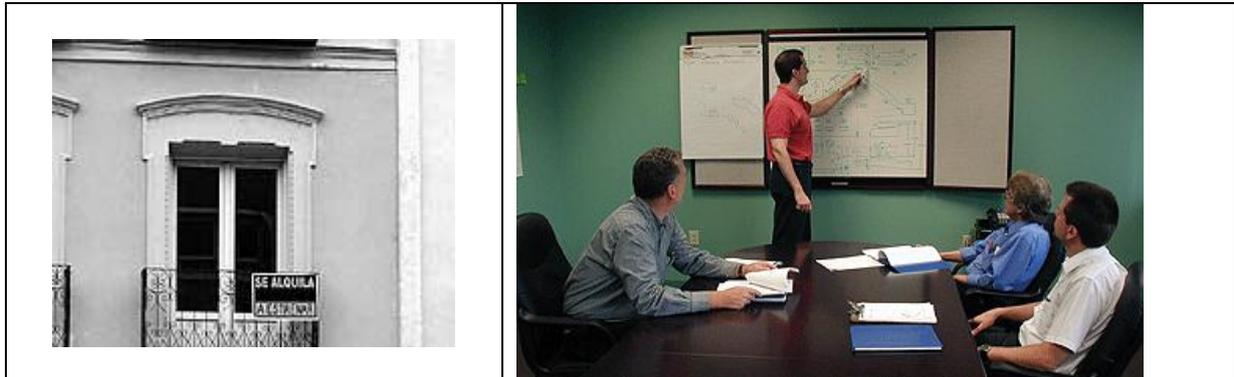
Condiciones generales del seguro de protección de alquileres. _____	754
PARTE NOVENA _____	777
Aspectos fiscales. _____	777
Capítulo 8. Tributación del arrendamiento de vivienda. _____	777
1. El arrendamiento de viviendas en el Impuesto de la renta de las personas físicas IRPF. _____	777
Deducción por alquiler de vivienda a partir del 1 de enero de 2015. _____	778
2. El arrendamiento de viviendas en el Impuesto sobre transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante ITP y AJD), _____	779
a. Hecho imponible. El arrendamiento de inmueble destinado a vivienda. _____	779
b. Sujeto pasivo. El arrendatario. _____	780
c. Base imponible del contrato de arrendamiento de vivienda. _____	780
d. Cuota tributaria. _____	780
TALLER DE TRABAJO _____	781
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.	781
1. Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados _____	781
Exención del impuesto de actos jurídicos documentados. _____	781
2. Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI) _____	782
Exención del IBI por arrendadores públicos. _____	782
TALLER DE TRABAJO _____	786
Fiscalidad del arrendamiento de viviendas. _____	786
1. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y actos jurídicos documentados (ITP-AJD) _____	786
2. Impuesto de la Renta de las personas físicas IRPF e Impuesto de sociedades (IS). _____	786
3. IVA de trasteros y garajes. _____	787
TALLER DE TRABAJO _____	788
Gastos deducibles y no deducibles en el IRPF por el alquiler de vivienda. _____	788
1. Gastos deducibles _____	788
a. Intereses y demás gastos de financiación _____	788
b. Conservación y reparación _____	789
c. Tributos y recargos no estatales _____	789
d. Saldos de dudoso cobro _____	790
e. Cantidades destinadas a la amortización del inmueble. _____	790
f. Compensación para contratos de arrendamiento anteriores a 9 de mayo de 1985 _____	791
2. Gastos no deducibles _____	792
TALLER DE TRABAJO _____	793
Control fiscal de las reducciones para arrendadores en el IRPF _____	793
1. Reducciones a las que tienen derecho los arrendadores _____	793
2. Rendimiento mínimo computable en caso de parentesco _____	795
3. Rendimiento neto reducido _____	796
TALLER DE TRABAJO _____	798
Caso práctico de reducciones por arrendamientos de vivienda en el IRPF. _____	798



TALLER DE TRABAJO	800
Entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas. Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.	800
1. Requisitos principales del régimen.	801
2. Caso práctico. Ejemplo de rentabilidad.	802
3. Régimen legal. Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del impuesto sobre sociedades.	802
Entidades dedicadas al arrendamiento de vivienda	802
Ámbito de aplicación.	802
Bonificaciones.	804
TALLER DE TRABAJO	806
La tributación del arrendamiento con opción a compra.	806
TALLER DE TRABAJO.	808
La mención del nº catastral de la finca.	808
TALLER DE TRABAJO	813
Exención del IVA en los arrendamientos de viviendas.	813
TALLER DE TRABAJO	816
El Impuesto de transmisiones patrimoniales (ITP) y el de actos jurídicos documentados (AJD) en los arrendamientos urbanos de vivienda.	816
El caso de la reclamación A LOS ARRENDATARIOS por la Comunidad de Madrid.	816



¿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**