

Entrevistas a los protagonistas del sector inmobiliario / edificación / urbanismo.

LA LIMITACIÓN DE LOS PRECIOS DEL ALQUILER NO ES LA MEJOR SOLUCIÓN

[Arrendamientos de vivienda](#)

Entrevista a D. Jesús Martínez Caja, Secretario General Ejecutivo de la Asociación Madrileña de Empresas Inmobiliarias AMADEI



D. Jesús Martínez Caja
Secretario General Ejecutivo de AMADEI

Está a punto de publicarse el índice de precios del alquiler que está elaborando el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para intervenir el mercado del alquiler. Este nuevo índice de precios del alquiler tendrá carácter anual en el que se ofrecerán los valores medios de la renta mensual (euros/m²) desde barrios y distritos, a municipios, provincias y comunidades autónomas.

¿Considera AMADEI que es esta la mejor solución para el problema del alquiler de vivienda en España? ¿Hay otras soluciones para limitar la escalada de rentas que hacen inviable el alquilar para capas sociales que tampoco pueden comprar vivienda?

-Desde AMADEI estimamos que la limitación de los precios del alquiler NO es la mejor solución para paliar el problema del alquiler en España. Consideramos que



la solución para evitar en la medida de lo posible la escalada de precios del alquiler pasa por la adopción de una serie de medidas distinto tipo, como la subvención fiscal tanto a arrendadores como arrendatarios, la promoción pública de vivienda social, incluso la compra por parte de las administraciones de viviendas para destinarlas a alquiler social, que la regulación dote de mayor seguridad jurídica a las partes intervinientes en la relación arrendaticia...

¿Hay preocupación en el sector inmobiliario por las consecuencias que tendrá el índice de precios del alquiler?

-Hay preocupación porque además de no considerar que se ataje el problema, porque tiene efectos más negativos que positivos, ya hemos comprobado que en Europa la medida está siendo muy controvertida e ineficaz y hay que aprender de los errores propios y ajenos.

¿Considera que en la práctica los inversores considerarán esta medida como una acción contra la necesaria seguridad jurídica imprescindible en toda inversión?

-La seguridad jurídica es necesaria para todos, también para los consumidores incluso en mayor medida, como siempre hemos defendido desde AMADEI. Los inversores necesitan del sector de la vivienda pero también el sector necesita de los inversores. No hay más que observar quiénes están comprando la mayoría de viviendas de obra nueva en Madrid y otras ciudades para darse cuenta de esto. Y no me refiero a fondos de inversión sino a inversores particulares, sean personas físicas o jurídicas, que están empleando sus ahorros o su capacidad de maniobra económica para invertir en vivienda de obra nueva para alquiler. Incluso el mercado de segunda mano pasa por la misma circunstancia. Si intervienes el mercado para limitar precios estás poniendo puertas al campo y la inversión decaerá e incluso desaparecerá en algunas zonas.

De realizarse con datos del IRPF de 2015 a 2018, referencias catastrales, precios de oferta y los depósitos medios de las fianzas, ¿existen dudas razonable de estos datos sean fiables y aplicables a todo el mercado?

-Los criterios presuntamente objetivos que parece van a regir a la hora de establecer el Índice de precios del alquiler conforman una mezcla difícil de encajar y de dotar de seguridad y por tanto de credibilidad a dicho índice. Hay datos obsoletos, otros incompletos, cada vivienda es un mundo, no hay dos iguales, muchas fianzas no se depositan por los propietarios, de manera que todas estas circunstancias indican que existan dudas razonables para creer que no son criterios fiables ni fidedignos.



Hay tasadores inmobiliarios que sostienen que el índice debería elaborarse en base a datos reales con los que el mercado español, pero el problema es que de momento no se cuenta con este tipo de datos. ¿Cuál es el criterio y propuesta de AMADEI?

-Efectivamente, el sector inmobiliario adolece de estudios y estadísticas reales y actualizados. Los que ofrecen los portales inmobiliarios son muy respetables pero se basan en precios de comercialización y no en cierres de operaciones contrastados. Desde AMADEI entendemos que deben ser los Colegios de Registradores y Notarios los que deben elaborar esos índices o estadísticas, obviamente en cuanto a las ventas. Respecto a los arrendamientos, seguiremos sin contar con datos del todo fiables.

¿Considera AMADEI que la intervención inmobiliaria podría traducirse en menos oferta y menos inversión?

-No solo AMADEI, desde cualquier agente del sector inmobiliario se considera que la intervención de precios del alquiler supondrá menos oferta, debido a que los propietarios perderán interés en sacar sus pisos al mercado si no les resulta rentable. En París ya se experimentó una caída de la oferta en un 15% en dos años de aplicación de la limitación de precios.

¿Cómo perjudica la limitación de los precios del alquiler a las personas que buscan piso?

-Las personas que buscan piso de alquiler obviamente tendrán menos oferta para elegir.

Es el caso de Alemania y Francia ya se han adoptado medidas similares de control de precios, ¿cuál ha sido el resultado?

- Es el caso de Alemania y Francia, que hace años adoptaron esta medida para evitar el boom en los precios del alquiler y empiezan a vislumbrar las consecuencias negativas de su decisión. En París se ha paralizado la medida y en Alemania la Federación Alemana de Inquilinos concluyó que no había funcionado y que entre el 60 y 95% de los alquileres sobrepasaban los límites, según la ciudad que se tratara. En Berlín, concretamente, se ha suscitado un litigio entre el Estado Federal y Gobierno por cuestiones competenciales que ponen en cuestión la constitucionalidad de la limitación de los precios por parte de la Ciudad. De la misma forma pasará en Madrid, donde Ayuntamiento y Comunidad ya han anunciado medidas judiciales si se conculcan sus competencias en materia de vivienda.



En Alemania, la congelación del precio del alquiler en Berlín convive con una ley de control del alquiler, vigente en todo el país, que pone como tope que un alquiler no exceda el 10% de la media de su barrio. En Francia, aplicarán el mismo sistema, pero se han decidido por limitar las subidas del alquiler a un 20% respecto a la media de la zona, de los pisos de la misma antigüedad o con el mismo número de habitaciones.

De aprobese este control, ¿considera AMADEI que podría darse una invasión de competencias autonómicas y municipales en materia de vivienda?

-En Madrid, tanto Ayuntamiento como Comunidad ya han advertido que judicializarán la medida si llega a adoptarse, algo parecido a lo que ha ocurrido con el alquiler turístico. Esto es así porque el Gobierno en materia de vivienda tiene limitadas sus competencias al estar delegadas en las comunidades autónomas. Podría darse el caso de que desde ayuntamientos y comunidades se legislara de forma distinta y darse un conflicto normativo.

AMADEI sostiene que una limitación de precios podría desmotivar la rehabilitación edificatoria. ¿Podría explicarlo?

- Si un propietario tiene una vivienda disponible para alquilar que, fuera cual fuera su estado, pudiera arrendarla al mismo precio que otra vivienda en el mismo edificio que está en muy buen estado es indudable que no se vería incentivado a acondicionarla para que estuviera al mismo nivel que la de su vecino o hará el acondicionamiento mínimo para alquilarla. Ante esta situación, quien busque piso en alquiler se podrá encontrar con viviendas menos cuidadas. La oferta proporcionará pisos en desiguales condiciones respecto a su estado que se acabarán alquilándose al mismo precio cuando la oferta de pisos reformados se agote.



CURSO/GUÍA PRÁCTICA DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	23
Introducción	26
PARTE PRIMERA.	29
Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.	29
Contratos celebrados desde el 6 de marzo de 2019.	29
Capítulo 1. Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.	29
1. Diferencias entre el Decreto-ley 7/2019 y el anterior Real Decreto-ley 21/2018.	30
a. Tabla comparativa texto anterior y el RD Ley 7/2019	30
b. Tabla comparativa Real Decreto Ley 21/2018 (derogado) y el Real Decreto 7/2019	44
c. Tabla comparativa Real Decreto Ley 21/2018 (derogado) y el Real Decreto Ley 7/2019	59
2. Exposición de Motivos	61
a. Normativa por la que se regulan los arrendamientos de vivienda	62
b. Ámbito de aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos	62
c. Relación de los arrendamientos urbanos con el Registro de la Propiedad.	63
Supresión de la necesidad de inscripción de los contratos de arrendamiento en el Registro de la Propiedad, para que produzca efectos respecto de terceros	63
Efectos frente a terceros que hayan inscrito.	63
Duración del contrato sobre finca no inscrita.	64
Prórroga en caso de arrendamiento inscrito.	64
3. Duración mínima de los arrendamientos de vivienda.	64
Duración de los contratos de arrendamiento de vivienda y de sus prórrogas	65
4. Prórroga del contrato.	66
Denegación de la prórroga por necesidad del arrendador persona física	66
5. Resolución del derecho del arrendador.	66
6. Enajenación de la vivienda arrendada.	67
7. Subrogación en caso de muerte del arrendatario.	68
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	68
8. Actualización de la renta.	69
a. La limitación en la actualización de la renta	69
b. El pacto para la elevación de la renta por mejoras	69
c. La atribución de los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato al arrendador persona jurídica	70
9. Gastos de formalización y otros.	70
10. Derecho de adquisición preferente.	71
El derecho de adquisición preferente a favor de las Administraciones Públicas	71
11. Fianza.	71
Los nuevos límites a las fianzas y garantías adicionales	72
12. Contratos anteriores.	72
13. Medidas para estimular la oferta de alquiler.	73
14. Sistema de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda.	73



TALLER DE TRABAJO	75
Sentencia de inconstitucionalidad de adicionales del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.	75
TALLER DE TRABAJO	79
Precaución ante cláusulas nulas en los contratos de arrendamiento de vivienda	79
1. Transferencia de responsabilidad al arrendatario respecto a los gastos de conservación de la vivienda.	79
2. Libre acceso del arrendador a la vivienda arrendada.	79
3. Cláusulas que penalizan económicamente al arrendatario si no permanece en la vivienda al menos un año.	79
4. Denegación de la posibilidad de extender la duración del contrato al plazo de prórroga legal regulado en la LAU.	80
5. Exigir el pago de rentas por adelantado.	80
TALLER DE TRABAJO	81
La prórroga del contrato de alquiler de vivienda.	81
Soluciones prácticas a la aplicación del Artículo 10 de la LAU tras la reforma del R.D.-ley 7/2019.	81
Contratos de arrendamiento a partir del 6 de Marzo de 2019.	81
Contratos de arrendamientos entre el 22-1-2019 y el 6-3-2019	83
Contratos de arrendamiento entre el 19-12-2018 y el 22-1-2019	85
Contratos de arrendamiento entre el 6-6-2013 y el 18-12-2018	87
Contratos de arrendamiento entre el 1-1-1995 y el 5-6-2013	89
FORMULARIOS	91
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.	91
Modelo a	91
PRIMERO.- REGULACION.-	92
SEGUNDO.- OBJETO.-	92
TERCERO.- DURACION.-	93
CUARTO.- PRÓRROGA.-	93
QUINTO.- RENTA Y ACTUALIZACION.-	94
SEXTO.- FORMA DE PAGO.-	94
SÉPTIMO.- OBLIGACIONES DE LA PARTE ARRENDATARIA.-	94
OCTAVO.- OBLIGACIONES DE LA ARRENDADORA.-	95
NOVENO.- CAUSAS DE TERMINACIÓN DEL ARRIENDO.-	95
DECIMO.- OBRAS.-	96
DECIMOPRIMERO.- CONSERVACIÓN.-	97
DECIMOSEGUNDO.- SUMINISTROS.-	97
DECIMOTERCERO.- FIANZA.-	97
DECIMOCUARTO.- PROHIBICIÓN DEL SUBARRIENDO.-	98
DECIMOQUINTO.- RENUNCIA DEL DERECHO DE ADQUISICION PREFERENTE.-	98
DECIMOSEXTO.- JURISDICCION.-	98
DECIMOSÉPTIMO.- NOTIFICACIONES.-	98
DECIMOOCTAVO.- AVALISTA.-	99
DECIMONOVENO.- ACEPTACIÓN.-	99
Modelo b	100
Primera. Regulación	101
Segunda. Objeto y entrega de la posesión.	101
Tercera. Plazo de duración	102
Cuarta. Facultad de recuperar la vivienda por parte del arrendador	102
Quinta. Desistimiento por parte del arrendatario	102
Sexta. Prórroga tácita	103
Séptima. Renta	103



Octava. Actualización de la renta. _____	103
Novena. Gastos y servicios _____	104
Décima. Fianza _____	104
Undécima. Conservación de la vivienda _____	105
Duodécima. Obras del arrendatario _____	105
Décimo tercera. Cesión y subarriendo _____	105
Décimo cuarta. Resolución del contrato _____	106
Décimo quinta. Resolución de conflictos _____	106
Modelo c _____	107
PRIMERA. -LEGISLACIÓN APLICABLE. _____	108
SEGUNDA. -OBJETO. _____	108
TERCERA. -DESTINO. _____	109
CUARTA. -DURACIÓN DEL CONTRATO. _____	109
QUINTA. -PRÓRROGA NECESARIA. _____	109
SEXTA. - RENTA. _____	110
SÉPTIMA. -REVISIÓN DE LA RENTA. _____	110
OCTAVA. -OBLIGACIONES DE LA PARTE ARRENDATARIA. _____	110
NOVENA. -OBLIGACIONES DE LA ARRENDADORA. _____	111
DÉCIMA. -GASTOS _____	112
UNDÉCIMA. -INTERESES DE DEMORA. _____	112
DUODÉCIMA. -FIANZA. _____	112
DECIMOTERCERA. -GARANTÍAS ADICIONALES. _____	112
DECIMOCUARTA. - CONSERVACIÓN, MEJORA, OBRAS Y HABITABILIDAD. _____	113
DECIMOQUINTA. -DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE. _____	113
DECIMOSEXTA. -CESIÓN Y SUBARRIENDO. _____	113
DECIMOCTAVA. -RESPONSABILIDAD. _____	114
DECIMONOVENA. -AVALISTA _____	114
VIGÉSIMA. -NOTIFICACIONES. _____	114
VIGÉSIMA PRIMERA. - JURISDICCIÓN DE LOS TRIBUNALES. _____	115
VIGÉSIMA SEGUNDA. - ACEPTACIÓN. _____	115

PARTE SEGUNDA. _____ 116

Derogado Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. _____ 116

Contratos celebrados entre el 19 de diciembre de 2018 y el 22 de enero de 2019. _ 116

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. _____ 116

1. Normas afectadas. _____ 116

- Ley de Arrendamientos Urbanos _____ 116
- Ley de Propiedad Horizontal _____ 116
- Ley de Enjuiciamiento Civil _____ 116
- Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales y, _____ 116
- Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados _____ 116

2. Exenciones de la Ley de arrendamientos urbanos. _____ 117

- 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. _ 117
- b. Arrendamiento de viviendas turísticas. _____ 117

3. Ampliación de plazos del arrendamiento de vivienda. _____ 117

4. Prórroga obligatoria y la prórroga tácita de los contratos de arrendamiento de vivienda. _____ 120

5. Derecho de tanteo del arrendatario en caso de una eventual venta de la vivienda. 122

6. Fianza. _____ 123



7. Los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato serán a cargo del arrendador, cuando este sea persona jurídica.	124
8. Impuestos. IBI.	126
Exención del impuesto de actos jurídicos documentados.	127
Exención del IBI por arrendadores públicos.	127
9. Régimen transitorio.	130
10. Duración de los contratos de alquiler según su fecha de celebración.	130
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.	130
b. Contratos celebrados a partir del 6 de Junio de 2013 y hasta el 19 de Diciembre de 2018	131
c. Contratos celebrados a partir del 1 de Enero de 1995 y hasta el 6 de Junio de 2013	132
d. Contratos celebrados desde el 9 de Mayo de 1985 y hasta el 31 de Diciembre de 1994.	133
e. Contratos celebrados desde 1964 hasta el 8 de Mayo de 1985. (Los alquileres denominados como "renta antigua")	133
TALLER DE TRABAJO	135
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.	135
Exención del impuesto de actos jurídicos documentados.	136
Exención del IBI por arrendadores públicos.	136
TALLER DE TRABAJO	140
Consecuencias de la derogación del Real Decreto-Ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.	140
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.	140
1. ¿Qué sucede con los contratos de alquiler una vez rechazado el decreto de la Vivienda en el Congreso?	140
<ul style="list-style-type: none"> 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. 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. 	140
2. Con la derogación desaparece la prórroga forzosa de 5 años (7 años para sociedades) vuelve a 3.	141
3. El truco que estaba aplicando algunos arrendadores para evitar esta prórroga forzosa de 5 años (7 años para sociedades).	141
4. Fianzas y garantías adicionales. El aval vuelve a ser ilimitado.	141
5. Honorarios, gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato.	141
6. Medidas fiscales. Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI). Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPAJD).	142
7. Viviendas de uso turístico.	142
8. Actualización de la renta.	142
FORMULARIOS	143
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.	143
PRIMERO.- REGULACION.- Real Decreto-ley 21/2018	144
SEGUNDO.- OBJETO.-	144
TERCERO.- DURACION.-	145
<i>CINCO AÑOS SI ES PERSONA FÍSICA Y SIETE SI EL ARRENDADOR FUERA PERSONA JURÍDICA.</i>	
145	
CUARTO.- PRÓRROGA.-	145
<i>TRES AÑOS</i>	145
QUINTO.- RENTA Y ACTUALIZACIÓN.-	146
SEXTO.- FORMA DE PAGO.-	146
SÉPTIMO.-IMPUESTOS.-	146
OCTAVO.- OBLIGACIONES DE LA PARTE ARRENDATARIA.-	146
NOVENO.- OBLIGACIONES DE LA ARRENDADORA.-	147
DÉCIMO.- CAUSAS DE TERMINACIÓN DEL ARRIENDO.-	148
DECIMOPRIMERO.- OBRAS.-	149
DECIMOSEGUNDO.- CONSERVACIÓN.-	149
DECIMOTERCERO.- SUMINISTROS.-	150
DECIMOCUARTO.- FIANZA.-	150
DECIMOQUINTO.- PROHIBICIÓN DEL SUBARRIENDO.-	150
DECIMOSEXTO.- RENUNCIA DEL DERECHO DE ADQUISICION PREFERENTE.-	151
DECIMOSÉPTIMO.- RENUNCIA A LA SUBROGACIÓN.-	151
DECIMOCTAVO.- JURISDICCIÓN.-	151
DECIMONOVENO.- NOTIFICACIONES.-	151
VIGÉSIMO.- AVALISTA.-	151

PARTE TERCERA. 153

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. 153

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. 153

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. 153

- 1. Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas 153**
 - a. Flexibiliza el mercado del alquiler. 154
 - b. Modifica la Ley de Enjuiciamiento Civil. Procedimientos de desahucio. Registro de sentencias firmes de impago de rentas de alquiler. 155

TALLER DE TRABAJO 162

Acción de desahucio y reclamación de rentas. 162

1. Acción de desahucio y reclamación de rentas. 162

2. Voluntad de las partes (artículo 4). 164

3. Excluye vivienda amueblada con cesión temporal, "alquileres vacacionales" (artículo 5). 165

4. Ventajas de inscripción en el Registro de la Propiedad (artículos 7 y 14.1). 165

a. Condición y efectos frente a terceros en el arrendamiento de viviendas. 167

b. Inscripción en el Registro de la Propiedad. 167

5. Plazo de los contratos de arrendamiento (artículo 9). 168

Recuperación de la vivienda por parte del arrendador 169

6. El plazo máximo de prórroga tácita (artículo 10). 170

7. Desistimiento del contrato (artículo 11). 170



8. Retracto convencional (recuperación de la cosa vendida), sustitución fideicomisaria (artículo 13).	171
Usufructuario y superficiario	171
9. Enajenación de la vivienda arrendada (artículo 14)	172
10. Uso de la vivienda en caso de separación legal de los Arrendatarios (artículo 15)	172
11. Fallecimiento del Arrendatario (artículo 16).	173
12. Obras en la vivienda arrendada por cuenta del Arrendatario (artículo 17).	173
13. Actualización de la renta, recogida (artículo 18)	174
14. Obras en la vivienda arrendada por cuenta del propietario (artículo 19).	175
15. Atribución de los gastos de mantenimiento de la vivienda arrendada (artículo 20).	175
16. Obras del arrendatario (artículo 23).	176
17. Obras de adaptación de la vivienda para discapacitados (artículo 24).	176
18. Derecho de adquisición preferente del Arrendatario sobre la vivienda (artículo 25).	177
19. Incumplimiento del contrato de arrendamiento (artículo 27).	177
20. Resolución de pleno derecho del contrato por parte del arrendador (artículo 35)	178
21. Fianza (artículo 36)	178
22. Fondos Sociales de Viviendas ("FSV")	179
23. Régimen transitorio.	179
TALLER DE TRABAJO	181
El arrendamiento de vivienda en contratos posteriores al 6 de junio de 2013.	181
1. Concepto del contrato de arrendamiento de viviendas.	181
2. Formalidad del contrato de arrendamiento de viviendas. Validez de los contratos orales.	181
3. Validez de pactos.	181
a. Validez del pacto de arbitraje.	181
b. Validez del pacto de notificación electrónica.	182
c. Garantías de cumplimiento de pago.	182
4. Clases de arrendamientos	182
a. Arrendamiento de vivienda	182
b. Arrendamiento para uso distinto al de vivienda	182
c. Arrendamientos excluidos	182
1. Porterías, casas militares y viviendas universitarias.	182
2. Viviendas de uso turístico.	183
5. Inscripción en el registro de la propiedad de contratos de arrendamientos urbanos.	183
a. No es obligatorio inscribir el contrato de arrendamiento de vivienda en el registro de la propiedad, pero sí muy aconsejable.	183
b. Cancelación de la inscripción sin consentimiento del arrendatario	183
c. Ventajas para el arrendador	184
d. Ventajas para el arrendatario	184
6. Duración del contrato	184
a. Prórroga hasta 3 años.	184
b. No prórroga cuando el arrendador necesita la vivienda.	184
c. Prórroga tácita del Contrato de arrendamiento de vivienda.	185



7. La renta	185
a. Salvo pacto en contra, el pago de la renta será mensual y habrá de efectuarse en los 7 primeros días del mes.	185
b. Lugar y modo de pago.	185
c. El recibo de pago	186
d. Actualización de la renta	186
1. Índices de precios de consumo (IPC) en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización	186
2. Reclamación de actualizaciones de renta no realizadas antes.	187
e. Cálculo de la subida de la renta por la variación del IPC	187
f. Elevación de la renta por obras de mejora de la vivienda.	188
g. Pacto en el que el arrendatario reemplaza la renta por obras	188
8. Los gastos en el arrendamiento de viviendas.	188
a. Gastos generales o no individualizables (ej. IBI, comunidad de vecinos)	188
b. Gastos individualizables (ej. Agua, gas)	189
9. La fianza	189
a. Actualización de la fianza	189
b. Restitución de la fianza	190
c. Depósito de fianza en la Comunidad Autónoma.	190
d. Devolución del depósito de fianza.	190
10. Incumplimiento de las obligaciones del contrato de arrendamiento de viviendas.	191
Resolución del contrato.	191
11. Finalización del contrato de arrendamiento de arrendamiento de vivienda a instancias del arrendatario.	191
a. Notificación por el arrendatario con 30 días de antelación a la terminación del plazo.	191
b. Desistimiento por el arrendatario a partir del 6º mes.	192
12. Separación, divorcio o nulidad del matrimonio.	192
13. Subrogación en caso de muerte del arrendatario.	192
14. Causas de resolución del contrato para el arrendador.	193
a. Falta de pago de la renta	193
b. Falta del pago de la fianza o de su actualización.	193
c. Subarriendo o concesión no consentidos.	193
d. Realización de daños o de obras (fijas o de fábrica) no consentidas.	193
e. Actividades molestas.	193
f. Destinar la vivienda a otros usos distintos del de satisfacer la necesidad permanente de vivienda.	193
g. Daños en el inmueble.	193
15. Causas de resolución del contrato para el arrendatario.	194
a. Falta de reparaciones necesarias.	194
b. Realización por el arrendador de perturbaciones en la utilización de la vivienda.	194
16. Causas de extinción del contrato	194
17. Suspensión del contrato de arrendamiento de viviendas por obras de conservación.	194
18. Enajenación de la vivienda arrendada.	194
19. Régimen de obras	195
a. Obras a cargo del arrendador	195
1. Obras de conservación y reparación	195
2. Obras de mejora	196
b. Obras a cargo del arrendatario	197
1. Las obras de reparación o conservación urgentes.	197
2. Las pequeñas reparaciones.	197
3. Obras de reparación urgente	198
4. Obras de accesibilidad para arrendatarios con discapacidad o mayores de 70 años	199



20. Derecho de adquisición preferente _____	199
a. Renuncia pactada en el contrato. _____	199
b. No se ha pactado la renuncia en el contrato. _____	200
21. Impagos. ¿Cómo proceder ante un arrendatario que no paga? _____	200
22. El esperado registro de sentencias firmes de impagados _____	201
23. Acreditación del certificado energético. _____	202
TALLER DE TRABAJO _____	203
Los contratos de arrendamiento de vivienda _____	203
1. Tipos de arrendamiento de vivienda _____	203
2. Precauciones antes de contratar. _____	203
3. El contrato _____	203
Formalización del contrato. _____	204
Duración del contrato (plazo mínimo). _____	204
Prórroga del contrato. _____	204
Desistimiento del contrato. _____	204
Desistimiento y vencimiento en caso de matrimonio o convivencia del arrendatario. _____	204
Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario. _____	204
Muerte del arrendatario (subrogación). _____	204
Resolución del derecho del arrendador. _____	204
Derecho de adquisición preferente (venta de la vivienda arrendada). _____	204
Enajenación de la vivienda arrendada. _____	204
La cesión y el subarriendo. _____	204
Extinción o fin del contrato _____	204
4. La renta. Otros gastos. La fianza _____	204
Actualización de la renta. _____	204
Elevación de la renta por mejoras. _____	204
Gastos. _____	204
La fianza. _____	204
Vivienda sin muebles un mes de fianza. _____	204
Vivienda amueblada dos meses de fianza. _____	204
5. Obras _____	204
Obras de conservación de la vivienda arrendada. _____	205
Obras de mejora de la vivienda. _____	205
Obras del arrendatario. _____	205
Arrendatarios con discapacidad. _____	205
TALLER DE TRABAJO _____	220
Régimen legal de arrendamientos de vivienda a partir del 6 de junio de 2013 _____	220
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. _____	220
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. _____	221
TALLER DE TRABAJO _____	224
Preguntas y respuestas al arrendamiento de la vivienda tras la reforma de 2013. _____	224
1. ¿A qué arrendamientos se aplica la Ley tras la reforma de 2013? _____	224
2. ¿Por qué es tan importante el destino del arrendamiento de vivienda? _____	225
3. ¿Qué formalización requiere el contrato de alquiler de vivienda? _____	226
4. ¿Cuál puede ser la duración el contrato de alquiler de vivienda? _____	227



TALLER DE TRABAJO	230
Tabla de equivalencias de la Ley de arrendamientos urbanos tras la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. (Comparación entre texto antiguo y actualizado).	
TALLER DE TRABAJO	302
Cláusulas ilegales en el contrato de arrendamientos de vivienda.	
1. Permanencia en la vivienda.	302
2. Acceso del arrendador a la vivienda alquilada.	302
3. La prórroga del alquiler.	303
TALLER DE TRABAJO	304
Ejemplo de tramitación del depósito de Fianzas en una Comunidad Autónoma.	
TALLER DE TRABAJO	309
El titular del contrato de arrendamiento de vivienda después de la separación o divorcio de los cónyuges.	
TALLER DE TRABAJO	312
El falso alquiler de temporada. La ficción de los 11 meses.	
TALLER DE TRABAJO	315
La inscripción del contrato de alquiler de vivienda en el Registro de la Propiedad.	
TALLER DE TRABAJO	317
¿Es recomendable la inscripción del contrato de arrendamiento de vivienda en el Registro de la Propiedad?	
TALLER DE TRABAJO	319
La resolución del contrato de arrendamiento	
TALLER DE TRABAJO	321
Claves de la duración y restricciones en el contrato de arrendamiento de viviendas.	
TALLER DE TRABAJO	323
Los tres años de duración de los arrendamientos de vivienda posteriores al 6 de junio de 2013. Supuestos y ejemplos prácticos.	
TALLER DE TRABAJO.	325
La dirección electrónica en los arrendamientos en la Ley 4/2013 de 4 de junio como nuevo sistema de cumplimiento de las comunicaciones previstas en la LAU	
TALLER DE TRABAJO	335
Desindexación de la economía española por la Ley 2/2015	
Las rentas de los alquileres no se actualizarán si no consta expresamente en el contrato.	
TALLER DE TRABAJO	338
Precauciones sobre la revisión del precio del alquiler conforme a la ley 2/2015 de desindexación de la economía española	
1. Contratos celebrados desde el 1 de abril de 2015	338
2. Contratos celebrados después del 6 de junio de 2013	339
3. Contratos celebrados antes del 6 de junio de 2013	339



TALLER DE TRABAJO	340
La nulidad de las cláusulas en perjuicio del arrendatario o subarrendatario.	340
1. Cesión y subarriendo.	340
2. Ocupación a futuro de la vivienda por el propietario.	340
3. Obras previstas.	341
4. Supuestos especiales en contratos de arrendamiento de vivienda superiores a 5 años.	341
TALLER DE TRABAJO	342
Cláusulas nulas y válidas para el arrendatario de viviendas.	342
1. Cláusulas nulas para el arrendatario de viviendas.	342
Duración del contrato.	342
Causa de necesidad del arrendador.	342
Desistimiento voluntario del arrendatario.	342
Derecho de subrogación.	343
Renta.	343
Gastos de la comunidad de vecinos.	343
Obras de conservación.	344
Derecho de tanteo y retracto.	344
2. Cláusulas válidas para el arrendatario.	344
Cesión o subarriendo.	344
Obras de conservación.	345
Fianza.	345
TALLER DE TRABAJO	346
Situaciones que pueden producirse durante la vigencia del contrato de alquiler de vivienda.	346
1. Desistimiento y vencimiento en caso de matrimonio o convivencia del arrendatario.	346
2. Fallecimiento del arrendatario.	347
3. Notificaciones y comunicaciones entre el arrendador y arrendatario.	347
4. Extinción del de alquiler de vivienda.	349
TALLER DE TRABAJO	350
Aplicación o no de la LAU al contrato de alquiler de vivienda.	350
TALLER DE TRABAJO	351
¿Es necesaria la firma en del cónyuge del arrendador de vivienda en el contrato?	351
TALLER DE TRABAJO	353
¿Qué es la renta del contrato de alquiler de vivienda?	353
TALLER DE TRABAJO	355
¿Qué es el derecho de adquisición preferente en el contrato de arrendamiento de vivienda?	355
TALLER DE TRABAJO	356
¿Cómo se regulan las obras y reparaciones en el contrato de arrendamiento de vivienda?	356
TALLER DE TRABAJO	358



El esperado registro de sentencias firmes de impagos _____	358
TALLER DE TRABAJO _____	359
Precauciones con los seguros de alquiler en caso de impago. Ventajas y desventajas. _____	359
1. La contratación de un seguro de alquiler que garantice protección al arrendador en caso de impago del arrendatario. _____	359
2. Precauciones antes de contratar un seguro de alquiler de vivienda. _____	359
3. El precio de la póliza. _____	360
4. Garantía cubierta. _____	360
5. Ejemplo de póliza (caso real) de seguro de rentas para arrendamiento de viviendas. _____	361
TALLER DE TRABAJO _____	391
Precauciones ante el impago de los arrendatarios. _____	391
1. El seguro de alquiler de vivienda. _____	391
2. El aval bancario. _____	391
3. Rentas por adelantado. _____	391
4. Fiador _____	391
TALLER DE TRABAJO _____	393
El número de mensualidades que debe darse para poder rescindir el contrato y la precaución del contrato. _____	393
TALLER DE TRABAJO _____	394
Arrendamientos urbanos y derechos del consumidor, Documentación necesaria a aportar por el propietario para arrendar una vivienda _____	394
1. El certificado energético _____	394
2. Cédula de habitabilidad _____	394
3. Acreditación de la propiedad (escritura pública e inscripción registral). _____	395
TALLER DE TRABAJO _____	396
Certificado de eficiencia energética en el arrendamiento de viviendas y locales. ____	396
1. Inmuebles obligados a tener certificado de eficiencia energética para arrendar _	397
2. Inmuebles obligados a tener certificado de eficiencia energética para arrendar _	397
3. Anuncios y referencias al certificado de eficiencia energética. Etiquetas. _____	397
4. Registros autonómicos de certificados de eficiencia energética. _____	397
5. Modelo de certificado de eficiencia energética. _____	398
6. Modelo de informe de medidas de mejora energética. _____	406
TALLER DE TRABAJO _____	411
La certificación de la eficiencia energética de los edificios _____	411
1. Ámbito de aplicación _____	411
2. ¿Qué es el Certificado de eficiencia energética del edificio? _____	411
3. ¿Quién puede realizar el Certificado? _____	411
4. ¿Quién solicita el Certificado? _____	411



5. ¿Qué plazo de validez tiene, cómo se renueva y actualiza el Certificado? _____	411
6. ¿Cómo se utiliza la Etiqueta de eficiencia energética? _____	411
7. El Registro Autonómico de las certificaciones de eficiencia energética. _____	411
8. Infracciones y sanciones. _____	411
CHECK-LIST _____	419
Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. _____	419
¿Cuándo entró en vigor la Ley? _____	420
¿Cuáles son las novedades más destacadas que se introducen en la LAU? _____	420
Libertad de pactos en el arrendamiento de viviendas. _____	420
Se excluye de la LAU el alojamiento privado para el turismo. _____	421
Efectos frente a terceros del arrendamiento de viviendas. Inscripción obligatoria en el Registro de la Propiedad. _____	421
Duración del arrendamiento de viviendas y sus prórrogas. _____	421
a. Prórroga forzosa _____	422
b. Prórrogas tácitas _____	422
c. Arrendamientos no inscritos _____	422
Desistimiento del contrato. _____	422
Resolución del derecho del arrendador y enajenación de la vivienda arrendada. _____	423
Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario. _____	423
Pago de la renta en especie. _____	423
Actualización del alquiler. _____	424
Derecho de adquisición preferente. _____	424
Resolución del contrato por falta de pago. _____	424
¿Qué novedad se introduce en los procedimientos de desahucio? _____	424
PARTE CUARTA _____	426
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. _____	426
1. Modelo de reserva de arrendamiento de vivienda. _____	427
2. Contrato de arrendamiento de vivienda. Explicación de las cláusulas. _____	429
Arrendamiento de vivienda _____	430
Finca objeto de arrendamiento _____	431
Estado de la vivienda y entrega de llaves. _____	431
Cesión del contrato y subarriendo: prohibición, art. 8 LAU _____	432
Cesión del contrato y subarriendo: prohibición, art. 8 LAU _____	432
Cesión del contrato y subarriendo: autorización _____	432
Cesión del contrato _____	432
Subarriendo _____	432
Duración y prórrogas del contrato, arts. 9 y 10 LAU _____	433
Exclusión de prórroga por necesidad del arrendador, art. 9.3 LAU _____	433
Desistimiento del contrato, art. 11 LAU _____	434
Determinación de la renta, art. 17 LAU _____	434
Determinación de la renta, art. 17 LAU _____	435
Actualización de la renta, art. 18 LAU _____	435
Gastos generales y de servicios individuales, art. 20 LAU _____	436
Gastos generales y de servicios individuales, art. 20 LAU _____	436
Gastos generales y de servicios individuales, art. 20 LAU _____	436
Comunidad de propietarios, arrendatario, art. 20 LAU _____	436
Conservación de la vivienda, art. 21 LAU _____	437
Obras del arrendatario, art. 23 LAU _____	438
Obras del arrendatario, art. 23 LAU _____	438



Derecho de adquisición preferente: renuncia, art. 25.8 LAU	439
Incumplimiento de las obligaciones: efectos, art. 27.1-3 LAU	439
Arrendamiento inscrito en el registro de la propiedad, art. 27.4 LAU	440
Elevación a escritura pública, art. 27.4 LAU	440
Fianza, art. 36 LAU	440
Garantía del cumplimiento por el arrendatario.	441
Intereses de demora	441
Penalización por impago.	441
Responsabilidad y seguro.	442
Régimen jurídico aplicable.	442
Jurisdicción de tribunales.	442
Notificaciones: domicilio y correo electrónico.	443
Certificación de la eficiencia energética del edificio.	443
Protección de datos de carácter personal.	444
3. Modelos de contrato de arrendamiento de vivienda.	445
Modelo a	445
Arrendamiento de vivienda.	445
Finca objeto de arrendamiento.	446
Estado de la vivienda y entrega de llaves.	446
Duración y prórrogas del contrato, arts. 9 y 10 LAU	446
Determinación de la renta, art. 17 LAU	447
Comunidad de propietarios, arrendatario, art. 20 LAU	447
Fianza, art. 36 LAU	447
Régimen jurídico aplicable.	447
Notificaciones: domicilio y correo electrónico.	448
Certificación de la eficiencia energética del edificio.	448
Modelo b	450
Modelo c	453
Modelo d	460
Modelo e. Contrato de arrendamiento con consentimiento de obras de adaptación, entrega previa de llaves, art. 23 LAU	470
Modelo f	472
Modelo g	483
4. Modelos de contrato de arrendamiento en casos prácticos.	489
Modelo a	489
Modelo b	495
Modelo c	499
Modelo d	507
Modelo e	512
5. Contrato de arrendamiento de vivienda amueblada.	517
6. Contrato de arrendamiento vivienda por temporada.	520
Modelo a	520
Modelo b	523
ARRENDADOR Avalista ARRENDATARIOModelo c	526
Modelo c	527
7. Aval en garantía de las obligaciones del arrendatario. Cláusula.	531
8. Recibo de fianza	532
9. Recibo de primera mensualidad.	533
10. Notificaciones de obras.	534
a. Notificación del arrendatario por obras de reparación urgente.	534
b. Solicitud de autorización para hacer obras	536
11. Actualización de la renta	537
a. Modelo de notificación al arrendatario de la actualización de la renta	537
b. Notificación del propietario comunicando la subida de la renta en base al IPC.	538



12. Resolución del contrato de arrendamiento por el arrendador.	540
a. Notificación del propietario comunicando su voluntad de finalizar el contrato de arrendamiento.	540
b. Solicitud de desalojo por necesidad de ocupación	542
c. Resolución del contrato de arrendamiento y pacto con el mobiliario aportado por el arrendatario.	543
d. Comunicación de no procedencia de la resolución del contrato de arrendamiento de vivienda.	545
13. Requerimiento de pago de renta.	547
a. Requerimiento de pago de la renta.	547
b. Notificación del propietario donde se requiere el pago de rentas y/u otras cantidades. Arrendatario moroso	548
14. Notificación del arrendatario comunicando la finalización del contrato de arrendamiento	550
15. Modelo de resolución de contrato de arrendamiento y entrega de llaves.	552
16. Modelo de notificación de no renovación de la prórroga del contrato.	555
17. Comunicación de desistimiento de contrato de arrendamiento de vivienda	557
18. Subrogación por fallecimiento	558
19. Modelo de acuerdo de terminación con liquidación de fianza	559
PRIMERO.- OBJETO	559
SEGUNDO.- REVISIÓN DEL INMUEBLE (MARCAR UNA DE LAS OPCIONES)	560
No hay desperfectos.	560
Hay desperfectos.	560
TERCERO.- LIQUIDACIÓN DE LAS OBLIGACIONES	560
3.1 Importes en poder del Arrendador.	560
3.2 Obligaciones del Arrendatario pendientes de cumplimiento.	560
Recibos de renta pendientes.	561
Desperfectos.	561
Pago de suministros.	561
Indemnización por desistimiento anticipado.	562
CUARTO.- ACUERDO EXTINTIVO	562
20. Acuerdo de terminación de arrendamiento con retención.	564
PRIMERO.- OBJETO	564
SEGUNDO.- REVISIÓN DEL INMUEBLE (MARCAR UNA DE LAS OPCIONES)	565
No hay desperfectos.	565
Hay desperfectos.	565
TERCERO.- LIQUIDACIÓN DE LAS OBLIGACIONES	565
3.1 Importes en poder del Arrendador.	565
3.2 Obligaciones del Arrendatario pendientes de cumplimiento.	565
Recibos de renta pendientes.	565
Desperfectos.	566
Pago de suministros.	566
Indemnización por desistimiento anticipado	566
3.3 Liquidación parcial de las obligaciones y retención del remanente.	567
3.4 Liquidación definitiva de las obligaciones.	567
CUARTO.- ACUERDO EXTINTIVO	567
QUINTO.- RESOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS (MARCAR UNA DE LAS OPCIONES)	567
Mediación.	567
Arbitraje.	568
Jurisdicción civil.	568
Formularios de notificaciones en arrendamientos de vivienda posteriores a 2013.	569
A. NOTIFICACIONES DE PLAZO.	569



1. Notificación de finalización del contrato por el arrendador. _____	569
2. Notificación de finalización del contrato por el arrendatario. _____	571
Modelo a _____	571
Modelo b _____	573
Modelo c _____	574
3. Modelo de comunicación al arrendador del desistimiento tras el sexto mes de vigencia del contrato de vivienda. _____	575
4. Acuerdo de resolución de contrato de arrendamiento. _____	576
5. Modelo de comunicación al arrendatario de la indemnización correspondiente por desistimiento del contrato. _____	578
6. Modelo de comunicación al arrendador de la voluntad de no renovar el contrato de arrendamiento. _____	579
7. Modelo de comunicación al arrendador de la voluntad de no renovar la prórroga actualmente en vigor al vencimiento. _____	580
B. NOTIFICACIONES DE RENTA Y FIANZA. _____	581
1. Notificación de requerimiento de pago (morosidad). _____	581
2. Notificación del arrendador al arrendatario informando de la actualización de la renta en base al IPC. _____	583
Modelo a. _____	583
Modelo b. _____	585
Modelo c. _____	586
Modelo d. _____	587
3. Escrito del arrendatario solicitando devolución de fianza. _____	588
4. Acuerdo de reconocimiento de rentas pendientes de pago y calendario de abono. _____	591
5. Modelo de resolución de contrato y reconocimiento de deuda de alquiler. _____	593
6. Modelo de burofax de requerimiento de pago. _____	596
7. Modelo de burofax de requerimiento de pago a avalista del arrendatario. _____	597
C. NOTIFICACIONES DE OBRAS. _____	598
1. Modelo de comunicación del arrendador al arrendatario sobre incremento de renta por obras de mejora. _____	598
2. Modelo de comunicación del derecho de reducción de la renta por obras de mejora del arrendatario al arrendador _____	600
3. Modelo de comunicación de disminución de la renta por obras de mejora del arrendador al arrendatario. _____	601
4. Notificación del arrendatario al arrendador para que realice obras de reparación urgentes. _____	602
5. Notificación de reducción de renta conforme al artículo 21.2 de la Ley 29/1994 de arrendamientos urbanos de conservación de vivienda. _____	604
6. Modelo de comunicación desistiendo del contrato por obras de mejora del arrendatario al arrendador. _____	605
7. Notificaciones de desistimiento del contrato de arrendamiento por obras de conservación en la vivienda. _____	606
8. Notificación de suspensión del contrato de arrendamiento durante obra. _____	607
9. Notificación se va a proceder a realizar obras de conservación en la vivienda arrendada. _____	608



10. Notificación de necesidad inmediata de realizar obras de conservación en la vivienda arrendada. _____	609
11. Escrito de requerimiento de gastos incurridos en obras de vivienda arrendada. _____	610
D. ACUERDOS Y NOTIFICACIONES GENÉRICOS. _____	612
1. Modelo de reserva de arrendamiento. _____	612
2. Modelo de notificación de cesión o subarriendo del artículo 32.4 de la ley 29/1994 de arrendamientos urbanos. _____	619
PARTE QUINTA. _____	621
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) _____	
	621
Capítulo 4. Exposición general de los aspectos más relevantes de la ley de arrendamientos urbanos. _____	621
Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas _____	621
Régimen transitorio. _____	621
1. Introducción _____	622
2. Arrendamientos sometidos a la LAU y excluidos de ella _____	622
3. Arrendamientos expresamente incluidos en el ámbito de aplicación de la LAU y su régimen general aplicable _____	623
a. El arrendamiento de vivienda _____	623
b. La vivienda amueblada _____	623
c. El arrendamiento para uso distinto del de vivienda _____	623
d. El arriendo de vivienda suntuaria _____	624
e. Arrendamientos expresamente excluidos por la LAU _____	624
4. Plazos. _____	625
5. Arrendamientos anuales _____	627
6. Cómputo del plazo _____	627
7. Prórroga del contrato _____	627
8. Tácita reconducción _____	628
9. Desistimiento _____	629
10. Vencimiento en caso de matrimonio o convivencia con el arrendatario. _____	630
11. Resolución del derecho del arrendador _____	632
a. Arrendamiento concertado por el propietario _____	633
b. Retracto convencional _____	634
c. Sustitución fideicomisaria _____	634
d. Enajenación forzosa. _____	634
e. Opción _____	636
f. Resolución de arrendamiento concertado por persona carente de título _____	638
g. Otros supuestos de resolución del derecho del arrendador. _____	640
12. Enajenación de la vivienda arrendada _____	641
13. El pacto de extinción por venta _____	642
14. Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario _____	643
15. Fallecimiento del arrendatario. Subrogación _____	644
a. Plazo para la subrogación _____	645
b. Pacto de no subrogación _____	645



16. Desistimiento unilateral del contrato por parte del arrendatario	647
17. Disposición de la vivienda en caso de matrimonio o convivencia del arrendatario	649
<i>a. Desistimiento y vencimiento en caso de matrimonio o convivencia del arrendatario</i>	649
<i>b. Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario</i>	651
18. Enajenación o transmisión de la finca arrendada	651
19. Derecho de adquisición preferente	653
<i>a. Derecho de tanteo</i>	655
<i>b. Derecho de retracto</i>	656
<i>c. Renuncia a los derechos de tanteo y retracto</i>	657
20. Inscripción en el registro de la propiedad	657
21. Obligaciones del arrendatario	658
22. Comunicación al arrendador	658
23. Responsabilidad por el daño causado	659
24. Soportar la ejecución de la obra	660
25. Reparaciones menores	660
26. Obligaciones del arrendador	660
27. Límite de la obligación para el arrendador	661
28. Repercusión en la renta de la ejecución de la obra	661
29. Pactos de ejecución.	662
30. Obras de mejora	662
31. Obligaciones del arrendatario	662
32. Obligaciones del arrendador	663
33. Efectos	663
34. Reducción de la renta	664
35. Obras del arrendatario	664
<i>a. Efectos de la falta de consentimiento del arrendador</i>	665
<i>b. Modificación de la configuración de la vivienda</i>	666
<i>c. Repercusión de las obras en la estabilidad de la finca</i>	666
<i>d. Arrendatarios con minusvalía</i>	667
<i>e. Reposición de la vivienda al estado anterior</i>	668
36. Cesión del contrato y subarriendo.	668
37. La renta y conceptos que con ella se integran. Responsables del pago.	672
38. Actualización de la renta	674
39. Elevación de la renta por mejoras.	678
40. Cuantía de la elevación	679
41. Supuestos de elevación de la renta	679
42. Momento de la elevación	679
43. Otros conceptos distintos de la renta que pueden ser a cargo del arrendatario	680
44. Gastos generales: requisitos para su repercusión	681
<i>a. Gastos generales y de servicios individuales</i>	681
<i>b. Recibo de pago</i>	682
<i>c. Oposición del arrendatario</i>	683
45. Servicios individuales	683



46. Responsables del pago de la renta	683
47. Problemática en materia de fianzas.	683
<i>¿Qué es la fianza?</i>	683
<i>a. Personas no obligadas a prestar fianza</i>	684
<i>b. Depósito</i>	684
<i>c. Actualización</i>	685
<i>d. Restitución</i>	685
<i>e. Garantías adicionales</i>	686
48. Arrendamientos para los que se exige fianza	686
49. Cuantía de la fianza	686
50. ¿Es obligatorio depositar la fianza en algún organismo oficial?	689
51. ¿Cuándo tiene obligación de devolver la fianza el arrendador al arrendatario?	691
52. Infracciones y sanciones en materia de fianzas.	691
<i>a. Graduación de sanciones</i>	691
<i>b. Competencias</i>	691
53. Suspensión, resolución y extinción del contrato. Suspensión por falta de habitabilidad de la vivienda	694
54. Efectos de la suspensión	695
55. Desistimiento.	695
56. Resolución por incumplimiento	695
57. Facultades del arrendador para resolver el contrato de arrendamiento.	696
<i>a. Falta de pago de la renta</i>	696
<i>b. Subarriendo o cesión incontinentes</i>	697
<i>c. Daños causados dolosamente y obras incontinentes</i>	697
<i>d. Actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.</i>	697
<i>e. Destino de la vivienda a otros usos</i>	697
<i>f. Facultades del arrendatario</i>	698
58. Extinción del arrendamiento	699
TALLER DE TRABAJO	700
El contrato de arrendamiento en contratos anteriores al 6 de junio de 2013.	700
(Contratos anteriores a la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas)	701
Tipos de arrendamientos.	701
Duración del contrato	701
• Prórrogas del Contrato.	701
• Finalizar el contrato de arrendamiento	701
• Como no se debe comunicar la no renovación del contrato	701
• Desistimiento del Contrato.	701
• Subrogación en caso de muerte.	701
La renta	701
• Lugar y procedimiento.	701
• El recibo de pago.	701
• Actualización de la renta.	701
• Reclamar actualizaciones de renta no realizadas en su momento.	701
• Cálculo de la subida de la renta por la variación del IPC.	701
• Elevación de la renta por obras de mejora de la vivienda.	701
• Gastos de la vivienda.	701
• Gastos generales o no individualizables.	701
• Gastos individualizables.	701
La fianza	701
• Actualización de la fianza.	701



• Restitución de la fianza. _____	701
• Depósito de la fianza. _____	701
• Devolución del depósito. _____	701
Suspensión, resolución y extinción del contrato. _____	701
• Causas de resolución del contrato para el propietario. _____	701
• Causas de resolución del contrato para el arrendatario. _____	701
• Causas de extinción del contrato. _____	701
• Suspensión del contrato por obras de conservación. _____	701
Régimen de obras _____	701
• Obras a cargo del propietario. _____	701
• Obras de conservación y reparación. _____	702
• Obras de mejora. _____	702
• Obras a cargo del arrendatario. _____	702
• Obras de reparación urgente. _____	702
Derecho de adquisición preferente _____	702

PARTE SEXTA _____ 733

Esquemas. Tablas comparativas. _____ 733

Capítulo 5. Esquemas. Tablas comparativas de las diferentes legislaciones de arrendamientos. _____ 733

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. _____ 733

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. 733

Contratos celebrados a partir del 6 de Junio de 2013 y hasta el 6 de Marzo de 2019 735

Contratos celebrados a partir del 1 de Enero de 1995 y hasta el 6 de Junio de 2013 735
Ejemplo de denegación de prórroga _____ 735

Contratos celebrados desde el 9 de Mayo de 1985 y hasta el 31 de Diciembre de 1994 _____ 736

Contratos celebrados desde 1964 hasta el 8 de Mayo de 1985. (Los alquileres denominados como "renta antigua") _____ 736

TALLER DE TRABAJO _____ 738

Tablas comparativas. _____ 738

Contratos anteriores al 9/05/1985 (Decreto 4104/1964) _____ 738

Contratos celebrados a partir del 9/05/1985, fecha de entrada en vigor de la LAU (Decreto Boyer) 738

Contratos celebrados desde la entrada en vigor de la LAU 1994, el 1/05/1995 (Ley 29/1994) 738

Contratos celebrados del 6/06/2013 al 18/12/2018 y del 23/01/2019 al 5/03/2019 (Ley 4/2013) 738

Contratos celebrados entre el 19 /12/2018 y el 22 /01/2019 (RD-ley 21/2018) _____ 738

Contratos celebrados a partir del 6 de marzo de 2019 (RD-ley 7/2019) _____ 738

PARTE SÉPTIMA _____ 749

Normativa de consumo y buenas prácticas en el contrato de arrendamientos de viviendas _____ 749

Capítulo 6. Normativa de consumo y buenas prácticas en el contrato de arrendamientos de viviendas. _____ 749

PARTE OCTAVA _____ 758

Los seguros de rentas en el contrato de arrendamientos de viviendas _____ 758

Capítulo 7. Los seguros de rentas en el contrato de arrendamientos de viviendas _____ 758



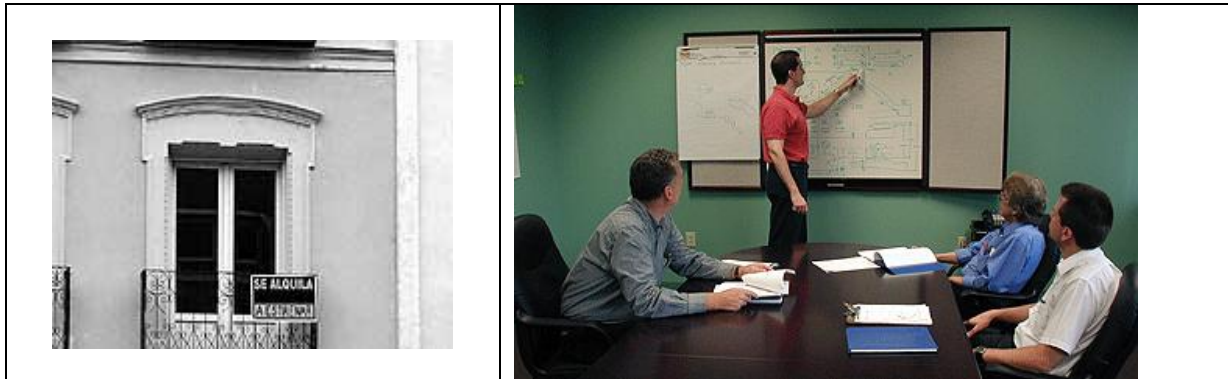
1. El seguro de impago de alquiler de viviendas. _____	758
2. Ventajas del seguro protección alquiler. _____	759
TALLER DE TRABAJO _____	760
Caso práctico de contratación de seguro protección alquiler. _____	760
TALLER DE TRABAJO _____	761
Modelo de póliza de seguro protección alquiler. _____	761
Condiciones generales del seguro de protección de alquileres. _____	761
PARTE NOVENA _____	784
Aspectos fiscales. _____	784
Capítulo 8. Tributación del arrendamiento de vivienda. _____	784
1. El arrendamiento de viviendas en el Impuesto de la renta de las personas físicas IRPF. _____	784
Deducción por alquiler de vivienda a partir del 1 de enero de 2015. _____	785
2. El arrendamiento de viviendas en el Impuesto sobre transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante ITP y AJD), _____	786
a. Hecho imponible. El arrendamiento de inmueble destinado a vivienda. _____	786
b. Sujeto pasivo. El arrendatario. _____	787
c. Base imponible del contrato de arrendamiento de vivienda. _____	787
d. Cuota tributaria. _____	787
TALLER DE TRABAJO _____	788
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. _____	788
1. Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados _____	788
Exención del impuesto de actos jurídicos documentados. _____	788
2. Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI) _____	789
Exención del IBI por arrendadores públicos. _____	789
TALLER DE TRABAJO _____	793
Fiscalidad del arrendamiento de viviendas. _____	793
1. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y actos jurídicos documentados (ITP-AJD) _____	793
2. Impuesto de la Renta de las personas físicas IRPF e Impuesto de sociedades (IS). _____	793
3. IVA de trasteros y garajes. _____	794
TALLER DE TRABAJO _____	795
Gastos deducibles y no deducibles en el IRPF por el alquiler de vivienda. _____	795
1. Gastos deducibles _____	795
a. Intereses y demás gastos de financiación _____	795
b. Conservación y reparación _____	796
c. Tributos y recargos no estatales _____	796
d. Saldos de dudoso cobro _____	797
e. Cantidades destinadas a la amortización del inmueble. _____	797
f. Compensación para contratos de arrendamiento anteriores a 9 de mayo de 1985 _____	798
2. Gastos no deducibles _____	799
TALLER DE TRABAJO _____	800



Control fiscal de las reducciones para arrendadores en el IRPF _____	800
1. Reducciones a las que tienen derecho los arrendadores _____	800
2. Rendimiento mínimo computable en caso de parentesco _____	802
3. Rendimiento neto reducido _____	803
TALLER DE TRABAJO _____	805
Caso práctico de reducciones por arrendamientos de vivienda en el IRPF. _____	805
TALLER DE TRABAJO _____	807
Entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas. Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. _____	807
1. Requisitos principales del régimen. _____	808
2. Caso práctico. Ejemplo de rentabilidad. _____	809
3. Régimen legal. Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del impuesto sobre sociedades. _____	809
Entidades dedicadas al arrendamiento de vivienda _____	809
Ámbito de aplicación. _____	809
Bonificaciones. _____	811
TALLER DE TRABAJO _____	813
La tributación del arrendamiento con opción a compra. _____	813
TALLER DE TRABAJO. _____	815
La mención del nº catastral de la finca. _____	815
TALLER DE TRABAJO _____	820
Exención del IVA en los arrendamientos de viviendas. _____	820
TALLER DE TRABAJO _____	823
El Impuesto de transmisiones patrimoniales (ITP) y el de actos jurídicos documentados (AJD) en los arrendamientos urbanos de vivienda. _____	823
El caso de la reclamación A LOS ARRENDATARIOS por la Comunidad de Madrid. _____	823



¿QUÉ APRENDERÁ?



- **Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.**
- **Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.**
- **El arrendamiento de vivienda en contratos posteriores al 6 de junio de 2013.**
- **El arrendamiento de vivienda tras la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.**
- **Plazo de los contratos de arrendamiento.**
- **Recuperación de la vivienda por parte del arrendador**
- **Enajenación de la vivienda arrendada.**
- **Uso de la vivienda en caso de separación legal de los Arrendatarios (artículo 15)**
- **Fallecimiento del Arrendatario (artículo 16).**
- **Obras en la vivienda arrendada por cuenta del propietario o del arrendatario.**
- **Actualización de la renta.**
- **Elevación de la renta por obras de mejora de la vivienda.**
- **Cláusulas ilegales en el contrato de arrendamientos de vivienda.**
- **Desindexación de la economía española por la Ley 2/2015**



-
- **La certificación de la eficiencia energética de los edificios**
 - **Los seguros de rentas en el contrato de arrendamientos de viviendas.**
 - **El arrendamiento de viviendas en el Impuesto de la renta de las personas físicas IRPF.**







Introducción



La Ley de Arrendamientos Urbanos LAU se ha visto modificada en los años 2018 y 2019 por dos reales decretos ley, lo que conlleva a que los contratos de arrendamiento de vivienda que se hayan firmado en una u otra fecha, estarán regidos por diferentes versiones de la LAU. Por esta razón la guía práctica se estructura en función de la fecha del contrato de arrendamiento de vivienda.

Con carácter general, antes de firmar un contrato de arrendamiento de vivienda hay que saber si contiene cláusulas nulas, es decir, aquellas cláusulas que establecen limitaciones a los derechos del arrendatario. Algunas de estas disposiciones consideradas nulas son los falsos arrendamientos de temporada, la negativa del arrendador a la prórroga legal o el obligado cumplimiento al arrendatario del primer año. Esta es una cuestión esencial y que justifica el necesario asesoramiento antes de firmar el contrato de alquiler de vivienda.

Pero hay que estar vigilante siempre, no sólo al principio, sino cuando acaba el contrato. Al finalizar el contrato de alquiler es importante suscribir un acuerdo entre arrendatario y propietario de terminación de dicho contrato. Es la fórmula para asegurarse del cumplimiento de las obligaciones que quedan pendientes al acabar el contrato. Así, hay dos modelos principales para finalizar el arrendamiento: un "acuerdo de terminación con liquidación" y un "acuerdo de terminación con retención de la fianza". Con carácter general, la fianza debe ser restituida al arrendatario justo al final del contrato del alquiler, siempre y cuando no haya desperfectos o impagos.

El Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, introduce modificaciones en la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) que afectan a los contratos de vivienda firmados a partir del 6 de marzo de 2019. Contratos de duración más largos con plazos de 5 o 7 años (si el arrendador es persona jurídica) o limitar al IPC anual las subidas de las rentas son algunas de los cambios.



El plazo de duración del contrato para el propietario:

- La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes. Si esta fuera inferior a cinco años, o inferior a siete años si el arrendador fuese persona jurídica, llegado el día del vencimiento del contrato, este se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de cinco años, o de siete años si el arrendador fuese persona jurídica, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo.
- No se distingue entre personas jurídicas que tengan la condición de "gran tenedor de inmuebles" o que no lo sean, el plazo de los siete años es para cualquier propietario persona jurídica con independencia del número de inmuebles que detente.

La prórroga será obligatoria:

- Transcurridos los cinco o los siete años que se mencionan en el apartado anterior, el contrato podrá prorrogarse obligatoriamente para la propiedad hasta un máximo de TRES (3) AÑOS más en ambos casos.

El plazo de preaviso para la resolución del contrato o de sus prórrogas:

- Llegada la finalización del contrato -a los 5 o 7 años-, o de cualquiera de sus prórrogas, el arrendador deberá notificar su voluntad de no renovar el contrato con un preaviso de CUATRO (4) meses.
- Para el arrendatario, dicho preaviso se fija en DOS (2) meses.

Fianza "voluntaria":

- Se establece que las garantías adicionales a la fianza legal obligatoria no pueden exceder del importe equivalente a dos mensualidades de renta.

Gastos de formalización del contrato:

- Correrán siempre a cargo del arrendador en los casos de que sea persona jurídica.



En cuanto al Impuesto de Bienes Inmuebles:

- **Se exceptúa de la obligación de repercutir el impuesto al arrendatario cuando el arrendador sea un ente público en los supuestos de alquiler de inmueble de uso residencial con renta limitada por una norma jurídica.**
- **Se modifica la regulación del recargo previsto para los inmuebles de uso residencial desocupados con carácter permanente, mediante su remisión a la correspondiente normativa sectorial de vivienda, autonómica o estatal, con rango de ley, al objeto de que pueda ser aplicado por los ayuntamientos mediante la aprobación de la correspondiente ordenanza fiscal.**
- **Se crea una bonificación potestativa de hasta el 95 por ciento para los inmuebles destinados a alquiler de vivienda con renta limitada por una norma jurídica, a la que podrán acogerse las viviendas sujetas a regímenes de protección pública en alquiler o viviendas en alquiler social en las que la renta está limitada por un determinado marco normativo.**

Estas cuestiones se analizan desde una perspectiva práctica y profesional en la guía práctica de arrendamiento de viviendas.



PARTE PRIMERA.

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

Contratos celebrados desde el 6 de marzo de 2019.

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

