

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN A LA SEGUNDA EDICIÓN.....	Pág.	13
INTRODUCCIÓN A LA PRIMERA EDICIÓN.....		15

PRIMERA PARTE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

1. FORMA DEL CONTRATO. IMPUESTOS QUE GRAVAN LA OPERACIÓN		21
2. PARTES DEL CONTRATO		22
3. OBJETO DEL CONTRATO		23
4. RÉGIMEN APLICABLE		29
5. USO Y DESTINO DE LA VIVIENDA		30
6. CESIÓN Y SUBARRIENDO		33
7. DURACIÓN DEL CONTRATO		42
7.1. CONTRATOS EN QUE SE PACTA UNA DURACIÓN INFERIOR A CINCO, TRES O SIETE AÑOS		44
a) Cómputo del año		46
b) Manifestación del arrendatario de su voluntad de no prorrogar		46
c) Modificación de las previsiones legales en el contrato		47
d) Excepción a la prórroga		47
e) Transcurso del plazo de cinco, tres o siete años		53
7.2. CONTRATOS EN QUE SE PACTA UNA DURACIÓN IGUAL O SUPERIOR A CINCO, TRES O SIETE AÑOS		59
7.3. CONTRATOS DE DURACIÓN INDEFINIDA O INDETERMINADA O EN QUE SE HA OMITIDO EL PLAZO DE DURACIÓN		60
7.4. EXTINCIÓN DEL CONTRATO POR EL ARRENDATARIO ANTES DEL PERÍODO PACTADO		61
a) Desistimiento del contrato una vez han transcurrido seis meses desde su inicio		61
b) Desistimiento del contrato antes de que hayan transcurrido seis meses desde su inicio		64
7.5. DURACIÓN DEL CONTRATO CUANDO SE TRANSMITE A UN TERCERO LA VIVIENDA ARRENDADA		67
a) La finca está hipotecada y sale a subasta, siéndole adjudicada a un tercero		67
b) El arrendador vende la vivienda arrendada a un tercero		69
7.6. DURACIÓN DEL CONTRATO CUANDO SE HA ARRENDADO POR QUIEN NO ES PROPIETARIO		72
a) El contrato se celebra por persona que tiene derecho a ello, pero este derecho se extingue		72
b) El contrato se celebra por persona que finge ser propietario		72
7.7. DURACIÓN DEL CONTRATO CUANDO FALLECE EL ARRENDATARIO		72
7.8. DURACIÓN DEL CONTRATO EN CASO DE CRISIS MATRIMONIAL O DE LA PAREJA DE HECHO		77
a) El cónyuge arrendatario decide no renovar el contrato		77
b) El cónyuge arrendatario abandona la vivienda arrendada		78

8.	RENTA	81
8.1.	LUGAR DE PAGO	81
8.2.	TIEMPO EN QUE HA DE EFECTUARSE EL PAGO	82
8.3.	FORMA DE PAGO	83
8.4.	PERSONA QUE HA DE HACER EL PAGO	86
8.5.	PERSONA A QUIEN SE DEBE HACER EL PAGO	88
8.6.	CUANTÍA DE LA RENTA	88
8.7.	ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA	90
8.8.	CONSECUENCIAS DEL IMPAGO	100
9.	OBRAS	103
9.1.	OBRAS DE CONSERVACIÓN	104
9.2.	OBRAS DE MEJORA	114
9.3.	OBRAS DE ADAPTACIÓN A DISCAPACITADOS	121
9.4.	OBRAS REALIZADAS POR EL ARRENDATARIO	122
10.	DAÑOS	127
11.	GASTOS, SERVICIOS, TRIBUTOS	132
12.	TANTEO Y RETRACTO	142
12.1.	TANTEO	142
12.2.	RETRACTO	144
12.3.	EXCLUSIONES DEL DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE	145
13.	FIANZA	146
14.	GARANTÍAS COMPLEMENTARIAS	154
14.1.	AVAL	155
	a) Aval personal	155
	b) Aval bancario	159
14.2.	SEGURO	159
15.	CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA	162
16.	INSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	163
17.	INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO	165
18.	JURISDICCIÓN Y ARBITRAJE	166
19.	NOTIFICACIONES	167
	MODELO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA	168

SEGUNDA PARTE ARRENDAMIENTO DE USO DISTINTO DE VIVIENDA

1.	FORMA DEL CONTRATO. IMPUESTOS QUE GRAVAN LA OPERACIÓN	181
2.	PARTES DEL CONTRATO	181
3.	OBJETO DEL CONTRATO	182
4.	RÉGIMEN APLICABLE	186
5.	USO Y DESTINO DEL INMUEBLE	187
6.	CESIÓN Y SUBARRIENDO	193
7.	DURACIÓN DEL CONTRATO	205
7.1.	CONTRATOS EN QUE SE PACTA UNA DURACIÓN DETERMINADA	205
7.2.	CONTRATOS DE DURACIÓN INDEFINIDA O INDETERMINADA, O EN QUE SE HA OMITIDO EL PLAZO DE DURACIÓN	211
	a) Contrato de duración indefinida	211
	b) Contrato de duración indeterminada o en el que se omite la mención de la duración	212

7.3.	EXTINCIÓN DEL CONTRATO POR EL ARRENDATARIO ANTES DEL PERÍODO PACTADO	212
a)	En el contrato de arrendamiento se admite la posibilidad de desistimiento	212
b)	En el contrato de arrendamiento se prohíbe el desistimiento anticipado	214
c)	En el contrato nada se prevé	215
7.4.	DURACIÓN DEL CONTRATO CUANDO SE TRANSMITE A UN TERCERO EL LOCAL ARRENDADO	215
7.5.	DURACIÓN DEL CONTRATO CUANDO SE HA ARRENDADO POR QUIEN NO ES PROPIETARIO	216
7.6.	DURACIÓN DEL CONTRATO CUANDO FALLECE EL ARRENDATARIO	216
8.	RENTA	219
9.	OBRAS	227
9.1.	OBRAS DE ADECUACIÓN DEL LOCAL	227
9.2.	OBRAS DE CONSERVACIÓN	229
9.3.	OBRAS DE MEJORA	232
9.4.	OBRAS DE ADAPTACIÓN A DISCAPACITADOS	233
9.5.	OBRAS REALIZADAS POR EL ARRENDATARIO	234
10.	DAÑOS	235
11.	GASTOS, SERVICIOS, TRIBUTOS	238
12.	TANTEO Y RETRACTO	242
13.	FIANZA	243
14.	GARANTÍAS COMPLEMENTARIAS	243
15.	CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA	245
16.	INSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	246
17.	INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO	246
18.	JURISDICCIÓN Y ARBITRAJE	247
19.	NOTIFICACIONES	247
	MODELO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE USO DISTINTO DE VIVIENDA	248
20.	ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA DE TEMPORADA	258
	MODELO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE TEMPORADA	265

**TERCERA PARTE
MEDIDAS ADOPTADAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO
COMO CONSECUENCIA DEL COVID-19**

1.	ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA	275
1.1.	MEDIDAS CONCERNIENTES AL PAGO DE LA RENTA: APLAZAMIENTO Y CONDONACIÓN	275
a)	Requisitos para la obtención de dichas medidas	275
b)	Medidas a arrendadores que sean los grandes tenedores y empresas o entidades públicas de vivienda	282
c)	Medidas a arrendadores que no sean los grandes tenedores ni empresas o entidades públicas de vivienda	290
1.2.	AYUDAS FINANCIERAS	290
1.3.	ESPECIAL CONSIDERACIÓN A LOS DESAHUCIOS POR FALTA DE PAGO	296
1.4.	LA ALTERNATIVA HABITACIONAL	298
1.5.	MEDIDAS CONCERNIENTES AL PLAZO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	300

2.	ARRENDAMIENTO DE USO DISTINTO DE VIVIENDA	304
2.1.	REQUISITOS SUBJETIVOS PARA EL ACCESO A LAS MEDIDAS	305
2.2.	PLAZO PARA PRESENTAR LA SOLICITUD.....	307
2.3.	MEDIDAS CONCERNIENTES AL PAGO DE LA RENTA	307
a)	Arrendador: empresa o entidad pública de vivienda o un gran tenedor .	307
b)	Arrendador	312
c)	Responsabilidad del arrendatario en caso de falsedad o inexactitud de la declaración	312
2.4.	MEDIDAS CONCERNIENTES A LA FIANZA	312
2.5.	MEDIDAS FISCALES	315

MODELOS DE CONTRATOS:

— ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

•	Contrato de arrendamiento	168-175
•	Cesión de contrato	38-39
•	Contrato de subarriendo	39-41
•	Anexo al contrato en caso de condonación parcial de la renta	288
•	Anexo al contrato en caso de aplazamiento en el pago de la renta	289
•	Anexo al contrato en caso de prórroga.....	302

— ARRENDAMIENTO USO DISTINTO DE VIVIENDA

•	Contrato de arrendamiento de uso distinto de vivienda	248-258
•	Cesión de contrato	194-195
•	Contrato de subarriendo	196-198
•	Contrato de arrendamiento de vivienda de temporada	265-270
•	Anexo en caso de condonación parcial de la renta	307
•	Anexo en caso de aplazamiento del pago de la renta.....	309
•	Anexo de aplicación de fianza al pago de la renta	314

MODELOS DE COMUNICACIONES ENTRE ARRENDADOR Y ARRENDATARIO:

— ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

•	Solicitud de autorización de cesión o subarriendo por el arrendatario ...	35
•	Autorización por el arrendador a la cesión	36
•	Autorización por el arrendador al subarriendo	36
•	Notificación al arrendador de la cesión	37
•	Notificación al arrendador del subarriendo	37
•	Comunicación del arrendatario de su voluntad de no prorrogar en el período inicial de cinco años	46-47
•	Comunicación del arrendador de su voluntad de extinguir el contrato por causa de necesidad	50
•	Comunicación del arrendador de su voluntad de no renovar el contrato por plazo de tres años	54
•	Requerimiento de desalojo	57
•	Devolución de llaves y carta de pago	58
	Devolución de llaves sin carta de pago	59
•	Comunicación del arrendatario del desistimiento anticipado	62
•	Comunicación del arrendatario de la subrogación por fallecimiento	74
•	Requerimiento del arrendador al cónyuge no arrendatario para que manifieste si desea continuar con el arrendamiento en caso de que el arrendatario haya desistido del contrato o no lo haya prorrogado	77
•	Comunicación del Arrendador de su voluntad de subrogarse	78

• Comunicación del Arrendador al arrendador manifestando su voluntad de subrogarse cuando el arrendatario abandona la vivienda	79
• Comunicación en caso de proceso de separación, divorcio o nulidad por el cónyuge no arrendatario al arrendador de que se le ha atribuido el uso de la vivienda arrendada	80
• Comunicación del arrendador actualizando la renta	97
• Comunicación del arrendatario oponiéndose a la actualización	98
• Requerimiento del arrendador para el pago de la renta	101-102
• Requerimiento al arrendador para que realice obras de conservación	108
• Requerimiento al arrendador para que realice obras urgentes	109
• Requerimiento al arrendador para que abone el importe de las obras urgentes realizadas por el arrendatario	109-110
• Solicitud de reducción de la renta por durar las obras de conservación más de 20 días	111
• Aceptación por el arrendador de la reducción	111-112
• Comunicación al arrendador del desistimiento del contrato por la ejecución de obras de conservación que hacen inhabitable la vivienda	112
• Comunicación al arrendador de la suspensión del contrato por obras de conservación que hacen inhabitable la vivienda	113
• Comunicación por el arrendador de la ejecución de obras de mejora	114-115
• Comunicación por el arrendatario del desistimiento del contrato por la ejecución de obras de mejora	115-116
• Solicitud por el arrendatario de reducción de renta por obras de mejora y solicitud de indemnización de gastos	116
• Oposición del arrendatario a la ejecución de obras de mejora	117
• Comunicación por el arrendador de la elevación de renta por realizar obras de mejora	118
• Solicitud por el arrendatario de autorización para realizar obras de adaptación en caso de discapacidad	121-122
• Solicitud del arrendatario para realizar obras que necesitan de la autorización del arrendador	124
• Autorización de obras por el arrendador	125
• Denegación de la autorización de obras por el arrendador	125
• Reclamación del arrendador por daños en la vivienda arrendada	131
• Comunicación del arrendador repercutiendo el IBI al arrendatario	138
• Comunicación del arrendador de su voluntad de vender la vivienda a efectos de que el arrendatario pueda ejercer el derecho de tanteo	142-143
• Comunicación del arrendatario manifestando su voluntad de adquirir la vivienda, ejercitando el derecho de tanteo	143
• Comunicación del tercero al arrendatario de la adquisición de la vivienda a los efectos de que pueda ejercer el derecho de retracto	144-145
• Comunicación al arrendatario de que se va a proceder a la actualización de fianza	151
• Solicitud del arrendatario de devolución de fianza	153
• Requerimiento de pago al avalista	158
• Declaración responsable de cumplir los requisitos para la obtención de las medidas contempladas en el RD-Ley 11/2020	280
• Declaración responsable de no haber podido obtener, al tiempo de la solicitud de las medidas contempladas en el RD-Ley 11/2020, la documentación exigida	281

• Petición de aplazamiento disponiendo de la documentación exigida por el RD-Ley 11/2020	285
• Petición de aplazamiento careciendo de toda la documentación exigida por el RD-Ley 11/2020	286
• Petición de condonación de la deuda careciendo de toda la documentación exigida por el RD-Ley 11/2020	287
• Petición de prórroga del contrato	302
— ARRENDAMIENTO DE USO DISTINTO DE VIVIENDA	
• Notificación de la cesión del contrato de arrendamiento de uso distinto de vivienda	199
• Notificación del subarriendo del inmueble	200
• Comunicación del arrendador incrementando la renta en caso de cesión o subarriendo	200-201
• Oferta de renovación del contrato de arrendamiento al arrendador cuando ha expirado su plazo	208
• Comunicación del arrendador aceptando la oferta de renovación	208
• Comunicación del arrendador aceptando la oferta pero manifestando disconformidad en cuanto a la renta	209
• Comunicación del arrendador rechazando la oferta	209
• Comunicación de subrogación por fallecimiento del arrendatario	217
• Petición de aplazamiento, en defecto de acuerdo en caso de cierre	310
• Petición de aplazamiento, en defecto de acuerdo, en caso de reducción de ingresos	311
• Solicitud de aplicación de fianza al pago de renta	313
ANEXO:	
1. Ley 29/1994, de 14 de noviembre, de arrendamientos urbanos	321
Disposiciones adicionales del RD Ley 7/2019	333
2. Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19	335
3. Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo	343
4. Orden TMA/336/2020, de 9 de abril, por la que se incorpora, sustituye y modifica sendos programas de ayuda del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 10, 11 y 12 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19	345
5. Orden TMA/378/2020, de 30 de abril, por la que se definen los criterios y requisitos de los arrendatarios de vivienda habitual que pueden acceder a las ayudas transitorias de financiación establecidas en el artículo 9 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19	351