

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN A LA «PRIMERA» EDICIÓN

Leopoldo J. Gómez Zamora.

LA CUESTIÓN DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA

Mirian Sánchez Pérez

SECCIÓN 1ª

DEFINICIONES Y ELEMENTOS

DEFINICIONES Y ELEMENTOS

Leopoldo J. Gómez Zamora

Marta Horcajo León

1. ¿Qué es el alquiler o arrendamiento?
2. ¿Qué son los arrendamientos de bienes inmuebles y muebles?
3. ¿Qué son los arrendamientos rústicos?
4. ¿Qué son los arrendamientos urbanos?
5. ¿Qué se considera arrendamiento de vivienda?
6. ¿Qué se considera arrendamiento para uso distinto del de vivienda?
7. ¿Cuáles son las principales características del alquiler? La cesión del goce o uso de una cosa, la duración temporal y el precio cierto.
8. Los elementos subjetivos del contrato: ¿Qué es un propietario o arrendador y qué es un inquilino o arrendatario?
9. El alquiler de habitaciones se somete a la Ley de arrendamientos Urbanos o al Código Civil.
10. ¿Qué es un gran tenedor de viviendas según la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda?
11. ¿Qué relevancia práctica tiene que el arrendador sea un gran tenedor?
12. ¿Qué es una zona tensionada a los efectos de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda?
- 13 ¿Qué es el índice de referencia del precio del alquiler?

SECCIÓN 2ª

REGULACIÓN ARRENDAMIENTOS URBANOS Y VIVIENDA

REGULACIÓN ARRENDAMIENTOS URBANOS

Pablo Galán Antoñanzas

Leopoldo J. Gómez Zamora

14. Régimen jurídico aplicable a los arrendamientos urbanos ¿Qué norma se aplica al arrendamiento?
15. ¿Qué norma resulta aplicable en función del tipo de uso o arrendamiento del inmueble?
16. ¿Cuál es la versión aplicable de la LAU por la fecha de celebración del contrato?
17. ¿Qué reglas de la LAU se aplican a los arrendamientos de viviendas?
18. ¿Qué reglas de la LAU se aplican a los arrendamientos para uso distinto del de vivienda?
19. ¿Qué son las llamadas viviendas suntuarias y qué régimen se les aplica?
20. ¿En qué consiste y cuáles son las principales novedades de reforma de 2018?
21. ¿A qué contratos se aplica la reforma de 2018? ¿Cuál fue su vigencia?
22. ¿En qué consiste y cuáles son las principales novedades de reforma de 2019?
23. ¿A qué contratos se aplica la reforma de 2019?
24. ¿Se adoptaron medidas extraordinarias que afectaran al alquiler durante la pandemia o la guerra de Ucrania? ¿Cuáles de estas medidas siguen vigentes?
25. ¿Cuáles de estas medidas siguen vigentes?
26. ¿En qué consiste la Ley 12/2023, de 24 de mayo, de derecho a la vivienda? El derecho a la vivienda.
27. ¿Cuál es el reparto competencial existe en materia de vivienda entre el Estado y las Comunidades Autónomas y sus límites constitucionales?
28. ¿Cuál es el contenido en el que se estructura la Ley 12/2023?
29. ¿A qué contratos se aplica la reforma de Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda?
30. ¿Cuáles son las principales novedades de la ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda y cómo ha afectado a la LAU?
31. ¿Cuál es el procedimiento para determinar una zona de mercado tensionadas?
32. ¿Cuáles son los criterios que han de seguirse para delimitar una zona de mercado tensionada?
33. ¿Cuáles son las consecuencias de la delimitación de una zona de mercado tensionada?
34. ¿Qué consecuencia tiene la vulneración por parte del arrendador de los límites de información y de renta exigibles como consecuencia de la delimitación de una zona de mercado tensionada?
35. ¿Cuántas zonas de mercado tensionadas han sido delimitadas hasta la fecha?
36. ¿Qué otras modificaciones ha introducido la Ley 12/2023 en la LAU?

37. ¿Qué son las condiciones asequibles conforme al esfuerzo financiero que establece la Ley 12/2023?
38. ¿Qué son las viviendas asequibles incentivadas de la Ley 12/2023?
39. ¿Cuál es la regulación de las viviendas asequibles incentivadas a nivel estatal?
40. ¿Qué obligaciones de información mínima ha introducido la Ley 12/2023 en las operaciones de arrendamiento de vivienda?
41. ¿Qué previsiones establece la Ley 12/2023 en relación con el «parque público de vivienda»?
42. ¿Es aplicable la figura del gran tenedor de la Ley 12/2023 a las Administraciones públicas titulares de los patrimonios públicos de vivienda, en el caso de que se cedieran en arrendamiento?
43. ¿Se puede aplicar al arrendamiento la normativa de consumidores y usuarios? ¿En qué casos?

SECCIÓN 3ª

RÉGIMEN DE LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL EN ARRENDAMIENTO

RÉGIMEN DE LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL EN ARRENDAMIENTO

Federico Lara González

45. ¿QUÉ SON LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL?
46. ¿DÓNDE ESTÁ REGULADO EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS?
47. ¿CUÁLES SON LAS ESPECIALIDADES DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS?
48. ¿CUÁLES SON LAS AYUDAS PÚBLICAS PARA EL ALQUILER DE VIVIENDA PROTEGIDA?

SECCIÓN 4ª

EL ALQUILER TURÍSTICO

EL ALQUILER TURÍSTICO

Federico Lara González

48. ¿QUÉ SON LOS ALQUILERES TURÍSTICOS?
49. ¿CUÁL ES LA LEGISLACIÓN APLICABLE A LOS ALQUILERES TURÍSTICOS?
50. ¿QUÉ ESPECIALIDADES TIENEN LOS CONTRATOS DE ALQUILER DE VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO?
51. ¿QUÉ PAPEL JUEGAN LAS PLATAFORMAS ON LINE DE CONTRATACIÓN?
52. ¿LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS PUEDEN PROHIBIR LOS ALQUILERES TURÍSTICOS?

53. ¿QUÉ SON EL REGISTRO ÚNICO DE ARRENDAMIENTOS Y LA VENTANILLA ÚNICA DIGITAL DE ARRENDAMIENTOS?

SECCIÓN 5ª

DURACIÓN Y FORMA DEL CONTRATO

DURACIÓN Y FORMA DEL CONTRATO

José Alberto Pérez Pérez

Leopoldo J. Gómez Zamora

54. ¿Cuáles son los requisitos formales del contrato de arrendamiento?
55. ¿Hay que inscribir el arrendamiento en el Registro de la Propiedad?
56. ¿Cabe oponer a un tercer adquirente de buena fe un contrato de arrendamiento de vivienda no inscrito tras la entrada en vigor del Real Decreto-ley 7/2019?
57. ¿Cuál es la duración del contrato de arrendamiento?
58. ¿Cuál es la duración mínima del contrato en los arrendamientos urbanos?
59. ¿Cómo funciona el sistema de prórrogas en los contratos de arrendamientos urbanos?
60. ¿Puede acordarse un contrato de arrendamiento indefinido, a voluntad del arrendatario?
61. ¿Cómo y cuándo se puede desistir de un contrato de arrendamiento antes de su finalización?

SECCIÓN 6ª

LA FIANZA

LA FIANZA

José Alberto Pérez Pérez

62. ¿Qué es la fianza?
63. Además de la fianza ¿Se pueden pactar garantías adicionales para el cumplimiento de las obligaciones?
64. ¿Es obligatoria la prestación de fianza?
65. ¿Cuál es la cantidad máxima exigible como fianza?
66. ¿Hay que depositar la fianza en algún lugar?
67. ¿Se actualiza la fianza?
68. ¿Cuándo procede la devolución de la fianza?

SECCIÓN 7ª

LA RENTA

LA RENTA

José Alberto Pérez Pérez

Leopoldo J. Gómez Zamora

María Vizán Palomino

69. ¿En qué consiste la renta en los arrendamientos urbanos?
70. ¿Cómo se determina la renta en los arrendamientos urbanos?
71. ¿Es posible acordar que el pago de la renta se haga a cambio de obras de reforma o rehabilitación?
72. ¿La renta es susceptible de actualización?
73. ¿Cómo se realiza la actualización de la renta en función del régimen aplicable a la fecha de firma del contrato?
74. ¿PARA ACTUALIZAR LA RENTA PUEDEN PEDIRSE TODAS LAS VARIACIONES DE LOS AÑOS PASADOS NO ACTUALIZADOS?
75. ¿QUÉ ES EL ÍNDICE DE REFERENCIA DE ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA (IRAV)?
76. ¿QUÉ ES EL ÍNDICE DE GARANTÍA DE COMPETITIVIDAD (IGC)?
77. ¿Cuándo y cómo es exigible la renta actualizada?
78. EN QUÉ CONSISTIÓ LA LIMITACIÓN EXTRAORDINARIA DE LA ACTUALIZACIÓN ANUAL DE LA RENTA EN LOS ARRENDAMIENTOS PARA VIVIENDA?

SECCIÓN 8ª

OBRAS EN EL INMUEBLE ARRENDADO

OBRAS EN EL INMUEBLE ARRENDADO

María Vizán Palomino

79. ¿Qué tipo de obras pueden ejecutarse en el inmueble arrendado?
80. ¿Quién debe ejecutar las denominadas obras de conservación?
81. ¿A quién corresponde sufragar las pequeñas reparaciones derivadas del desgaste por el uso ordinario de la vivienda?
82. ¿Los desperfectos que tienen su origen en un elemento común también son obras necesarias?
83. ¿Puede el arrendador introducir mejoras en la vivienda arrendada?
84. ¿Las obras de mejora dan derecho a elevar la renta?
85. ¿Qué obras puede ejecutar el arrendatario?

86. ¿Qué derechos tiene el arrendador en caso de ejecución de obras incontestadas por el arrendatario?

87. ¿Qué obras tiene derecho a realizar el arrendatario con discapacidad en la vivienda arrendada?

88. ¿Qué implicaciones tiene la presencia de un arrendatario con discapacidad para la comunidad de propietarios?

SECCIÓN 9ª

GASTOS DERIVADOS DEL CONTRATO DE ALQUILER

GASTOS DERIVADOS DEL CONTRATO DE ALQUILER

María Vizán Palomino

89. ¿Qué gastos y servicios corresponde sufragar a cada una de las partes del contrato?

90. ¿Es posible exigir al arrendatario un incremento por los gastos y servicios descritos en el artículo 20.1 de la LAU?

SECCIÓN 10ª

CESIÓN DEL CONTRATO Y SUBARRIENDO

CESIÓN DEL CONTRATO Y SUBARRIENDO

Leopoldo J. Gómez Zamora

Federico Lara González

91. ¿Qué son la cesión del contrato y el subarriendo y qué diferencias hay entre ambas figuras?

92. ¿Qué reglas rigen en el subarriendo de vivienda?

93. ¿Qué reglas rigen en el subarriendo de contratos de uso distinto al de vivienda?

SECCIÓN 11ª

TERMINACIÓN DEL ARRENDAMIENTO: RESOLUCIÓN, CESIÓN Y SUBROGACIÓN DEL CONTRATO

TERMINACIÓN DEL ARRENDAMIENTO: RESOLUCIÓN, CESIÓN Y SUBROGACIÓN DEL CONTRATO

Federico Lara González

94. ¿Cuáles son las causas de extinción o terminación del arrendamiento DE VIVIENDA?

95. ¿Cuáles son las causas de resolución del arrendamiento de vivienda?

96. ¿Qué pasa si se vende la vivienda arrendada?

97. ¿Qué es el derecho de tanteo o retracto?
98. ¿Qué obligaciones implica el derecho de tanteo o retracto para el propietario que quiere vender la vivienda arrendada y para el tercero que la compre?
99. ¿Qué requisitos tiene que cumplir el arrendatario para poder ejercitar el derecho de tanteo o retracto?
100. ¿Qué pasa si el arrendador deja de ser el propietario o de tener el derecho de uso de la vivienda?
101. ¿Qué es la pérdida de la finca?
102. ¿Se puede suspender la vigencia del contrato temporalmente?
103. ¿Qué pasa si fallece el arrendatario?

SECCIÓN 12ª

SUBROGACIÓN

SUBROGACIÓN

María Vizán Palomino

104. ¿El cónyuge del arrendatario o la persona con quien conviva tiene derecho a subrogarse en el contrato en caso de desistimiento o manifestación de no renovación?
105. ¿Tiene El cónyuge del arrendatario o la persona con quien conviva derecho a subrogarse en el contrato si éste abandona la vivienda?
106. ¿El contrato de arrendamiento suscrito por uno sólo de los cónyuges forma parte de la sociedad de gananciales?
107. ¿El cónyuge del arrendatario puede continuar en el uso de la vivienda arrendada en casos de separación judicial, nulidad o divorcio?
108. ¿Qué requisitos debe reunir la notificación exigida en el artículo 15.2 de la LAU para que sea efectiva?

SECCIÓN 13ª

CUESTIONES PROCESALES DEL ALQUILER

CUESTIONES PROCESALES DEL ALQUILER

Víctor Ernesto Alonso Prada

109. ¿Puede usarse el arbitraje como forma de resolución de conflictos?
110. ¿Qué acciones judiciales ostenta el arrendador frente al arrendatario por el incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias?
111. ¿Presupuestos legales para el ejercicio de las acciones del arrendador frente al arrendatario?
112. ¿Qué acciones judiciales ostenta el arrendador frente al arrendatario por la falta de pago de la renta?

113. ¿Qué procesos judiciales puede seguir el arrendador frente al arrendatario por impago de la renta pactada?
114. ¿Puede el arrendatario enervar la acción de desahucio en el mismo día de celebración del juicio?
115. ¿Puede ejercitar el arrendador una acción judicial frente al arrendatario por el impago de los suministros y gastos de comunidad?
116. ¿Qué acción tiene el arrendatario frente al arrendador por no realizar las reparaciones u obras de conservación necesarias en la vivienda?
117. ¿Puede reclamar el arrendatario al arrendador los gastos que hubiese sufragado para la conservación del inmueble?
118. ¿Qué proceso judicial debe seguir el arrendador para recuperar la finca agotada la duración del arrendamiento?
119. ¿Acciones acumulables?
120. ¿Qué particularidades existen en la legitimación activa de las comunidades de propietarios arrendadoras?
121. ¿Requisitos que deben observar las comunidades de propietarios que reclamen rentas o cantidades asimiladas a través del proceso monitorio?

SECCIÓN 14ª

CUESTIONES TRIBUTARIAS DEL ALQUILER

CUESTIONES TRIBUTARIAS DEL ALQUILER

Cristina Henares Rodríguez

122. ¿Qué impuestos directos gravan el alquiler de inmuebles? ¿Cómo declara el propietario o arrendador?
123. Si el arrendamiento debe tributar como rendimiento del capital inmobiliario, ¿Qué gastos puede deducirse el arrendador en el IRPF?
124. Si el arrendamiento debe tributar como rendimiento del capital inmobiliario, ¿Qué reducciones puede aplicarse el arrendador en el IRPF?
125. ¿Cómo tributa el arrendamiento en el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA)?
126. ¿Existe alguna especialidad si se arrienda un inmueble a un familiar del arrendador?
127. ¿Quién debe tributar por el Impuesto sobre Bienes Inmuebles?
128. ¿Cómo declara el arrendatario del inmueble? ¿Debe tributar por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales?
129. ¿Tiene derecho el arrendatario a alguna deducción en el IRPF? ¿Tiene que declarar algún rendimiento en el IRPF?
130. ¿Qué especialidades presenta el alquiler de apartamentos turísticos? ¿Qué se considera alquiler turístico?
131. ¿Cómo tributan en el IRPF los alquileres turísticos?

132. ¿Los alquileres turísticos tributan en el IVA o en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales?

133. ¿Qué obligaciones de información tienen las plataformas colaborativas que intermedien en la cesión de uso de viviendas con fines turísticos?

134. ¿Debe el arrendador tributar por el Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE)?