

Sumario

INTRODUCCIÓN	13
CAPÍTULO I. CASOS Y SENTENCIAS SINGULARES.....	17
1.1. Alquiler residencial	17
Arras	17
Avales	20
Burofax	22
Desahucios	25
Fianza	34
Fraude y mala fe	39
Hipoteca	45
Inmunidad.....	47
Inviolabilidad del domicilio	48
Mediación	51
Ocupación.....	52
Pagos y gastos	54
Plazos y desistimiento.....	64
Renta antigua	77
Tanteo y retracto.....	78
Historias de otros tiempos	80
1.2. Vivir en comunidad. La propiedad horizontal.....	82
Una reconstrucción muy cara equivale a ruina.....	82

Requisitos para alquilar la portería	83
Cuando se afloró el dúplex ilegal y ¡era de todos!	84
La fachada del adosado era un elemento común	86
La piscina comunitaria y polémico uso de los «burkini».....	88
El derecho al honor que reclamó un inquilino moroso.....	90
¿Apartamento turístico en el bloque? ¡De ninguna manera!...	91
Cuando el uso turístico es un vecino indeseado.....	92
 CAPÍTULO 2. ALQUILERES TEMPORALES Y COMPARTIDOS	 95
2.1. Alquiler temporal	95
2.2. Alquiler compartido.....	96
¿Es solidario o mancomunado?.....	97
2.3. Alquiler de habitaciones y hospedaje	101
Régimen jurídico del alquiler compartido... cambiante.....	101
Es fácil echar al inquilino de una habitación alquilada	102
2.4. Subarriendo	104
El subarriendo ya no es de esta época	105
 CAPÍTULO 3. LA SINGULARIDAD DE LOS LOCALES ..	 107
3.1. Traspasar el negocio: se transmite el contrato, no el local ..	107
3.2. Precio del traspaso o cesión.....	108
3.3. Notificación al arrendador	108
3.4. Duración.....	108
Locales en alquiler y venta: Una idea imaginativa... de siempre.....	109
Uso distinto al contratado y cesión no consentida	110
Batalla legal absurda por un hotel con historia.....	112
 CAPÍTULO 4. FALACIAS Y LEYENDAS URBANAS SOBRE INQUILINOS Y CASEROS	 115
4.1. El que calla, no otorga, se equivoca.....	115
Cobrar en negro	116
4.2. Para no pagar a Hacienda, no hago contrato al inquilino y cobro el alquiler en mano cada mes.....	116
Devolución de las llaves	116
4.3. Me marchó de la vivienda y por teléfono le comunico al casero que dejó las llaves en el buzón.....	116
4.4. El inquilino se ha marchado y hemos dado por terminado el contrato con la entrega de llaves y un apretón de manos....	116
Entrar en la vivienda.....	117

4.5. Me dicen los vecinos que mi inquilino, que hace dos meses dejó de pagar el alquiler, se ha marchado, por lo que puedo ir con un cerrajero y tomar posesión de la vivienda.	117
4.6. He alquilado mi casa, pero he conservado una llave para poder comprobar cada cierto tiempo si el inquilino cuida la vivienda.	117
4.7. Para poder comprobar el estado de mi casa siempre pongo en el contrato de arrendamiento una cláusula que me permita visitarla como propietario cuando me parezca.	117
4.8. Por si decido vender la vivienda he puesto una cláusula en el contrato de arrendamiento para que pueda ser visitada por posibles compradores.	117
Fianza	118
4.9. El inquilino me ha devuelto las llaves y le he firmado el recibí, pero no le voy a devolver la fianza porque no me preavisó de que se marchaba.	118
4.10. He comunicado al casero que me marchó de la vivienda el lunes, pero si no me devuelve la fianza en el acto no le entregaré las llaves.	118
4.11. Hemos pactado un contrato por tres años con una cláusula según la cual, si el inquilino no cumple ese plazo, perderá la fianza.	118
4.12. Me han dicho que el casero no suele devolver la fianza, por lo tanto, los dos últimos meses no los pagaré; que se os compense con ella.	118
4.13. Llevo muchos años poniendo pisos en alquiler y nunca he depositado la fianza.	119
4.14. Hemos dado por terminado el arriendo sin novedad, pero no voy a devolver la fianza porque he tenido que limpiar a fondo el piso y pintarlo de nuevo.	119
Gastos de la comunidad	119
4.15. He puesto en el contrato una cláusula por la que el inquilino del piso se hace cargo de los gastos de comunidad y de las derramas que se produzcan durante su estancia.	119
4.16. La comunidad ha aprobado una derrama de 200 euros por piso para pintar la fachada del edificio; eso lo tendrá que pagar el inquilino que es quien lo va a disfrutar.	119
Opción de compra.	120

4.17. He firmado un arrendamiento con opción de compra y he entregado previamente 10.000 euros que, supongo, se me devolverán si decido no comprar.	120
4.18. He firmado un arrendamiento con opción de compra durante cinco años, supongo que cuando compre se me descontará del precio lo que he pagado mensualmente.	120
Pagar las reparaciones.	120
4.19. He puesto en el contrato que el inquilino se hace cargo de la sustitución de los electrodomésticos y de reparar todas las averías, cualquiera que sea la causa.	120
4.20. Se ha estropeado el viejo frigorífico y lo voy a tirar. Compraré uno nuevo que me llevaré al irme.	120
Plazos de alquiler y desistimiento anticipado.	121
4.21. He firmado con el inquilino un contrato de temporada de once meses; así, cuando finalice, se lo renovaré o no según me convenga.	121
4.22. He firmado con el inquilino un contrato de temporada de septiembre a junio, porque en verano lo necesito para mí. ...	121
La objeción es la misma que en el caso anterior.	121
4.23. He puesto una cláusula en el contrato, por la que, si decido vender la vivienda arrendada, el inquilino deberá marcharse en el plazo de cuatro meses desde que se lo comunique.	121
4.24. He alquilado un piso de estudiantes con dos compañeras y el aval personal de nuestros padres para el curso completo, pero hemos visto otro que nos cuadra mejor y le hemos dicho a la casera que nos vamos al cumplir los seis meses.	121
Seguro del hogar.	122
4.25. Como inquilino no necesito ningún seguro porque el casero está obligado a asegurar el piso alquilado y la comunidad debe asegurar el edificio.	122
Subarrendar.	122
4.26. Como vivo sola en mi piso, he invitado a una amiga que me ayuda a pagar el alquiler.	122
4.27. No puedo pagar la hipoteca y para no perder la casa en una ejecución judicial, firmaré con una persona de confianza un contrato de alquiler a 25 años con una renta simbólica.	122
Locales: subarriendos y traspasos.	122

4.28. Mi inquilino me comunica que ha traspasado el negocio de hostelería que tenía en el local de mi propiedad, sin pedirme permiso y lo voy a desahuciar.	122
4.29. Mi inquilino ha traspasado el negocio que tenía en un local de mi propiedad por 100.000 euros y voy a reclamar mi participación en esa suma o rescindo el contrato.	123
4.30. He visto en un negocio floreciente el anuncio «Se traspasa por jubilación». El traspaso es caro, pero paga un alquiler muy bajo y lo voy a coger.	123
CAPÍTULO 5. DECÁLOGOS	125
5.1. Cómo asegurar un alquiler tranquilo: el contrato	125
A. Importe de la renta y su actualización.	126
B. Duración del contrato.	126
C. Fianza y garantías adicionales.	126
D. Otros gastos: IBI, gastos de comunidad o tasa de basuras. ..	126
E. Indemnización en caso de desistimiento anticipado.	127
F. Suministros: agua, gas, electricidad.	127
G. Reparaciones.	127
H. Fin del contrato.	127
5.2. Cómo detectar cláusulas abusivas en un contrato de alquiler de vivienda habitual	128
5.3. Decálogo del inquilino.	130
5.4. Decálogo del casero	132
5.5. Claves para contratar a un abogado.	133
Seis consideraciones previas.	136
CAPÍTULO 6. POR QUÉ NO HAY VIVIENDA DE ALQUILER EN ESPAÑA.	139
6.1. Normativa errática	143
6.1.1. La primera norma, una auténtica perla	143
6.1.2. Ley de Arrendamientos Urbanos de 1946.	144
6.1.3. Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964	144
6.1.4. «Decreto Boyer» de 1985	144
6.1.5. Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994.	145
6.1.6. Reforma de 2013	145
6.1.7. Real Decreto Ley 1/2025.	146
6.2. Batiburrillo legal y desigualdad: los contratos que conviven	147

Alquiler como elemento suntuario	149
CAPÍTULO 7. EL DICCIONARIO DEL ALQUILER	151
Enlaces y direcciones de interés	169