

ÍNDICE

TÍTULO II. DE LOS ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA

CAPÍTULO II. DE LA DURACIÓN DEL CONTRATO

PLAZO MÍNIMO (ART. 9). ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA POSTERIOR AL 6 DE MARZO DE 2019

Preguntas y respuestas

1. ¿Qué sucede cuando no se ha fijado plazo de duración?
2. ¿Es válido pactar una larga duración de contrato por 75 años?
3. ¿Desde cuándo comienza a computar el plazo de duración?
4. ¿Cabría redactar continuos contratos de arrendamiento sobre una misma vivienda?
5. ¿El arrendatario puede renunciar por pacto contractual a las prórrogas anuales del art. 9, apdo. 1?
6. ¿La renovación anual dentro de este período de plazo mínimo es automática?
7. ¿Cabe el pacto expreso de resolución por el arrendador antes de los cinco o siete años?

PRÓRROGA LEGAL (ART. 10)

I. Arrendamiento de vivienda posterior al 6 de marzo de 2019 y anterior al 26 de mayo de 2023

II. Arrendamiento de vivienda posterior al 26 de mayo de 2023

Preguntas y respuestas

8. ¿Será posible el pacto de vencimiento del contrato sin necesidad de notificación?
9. ¿Puede el arrendatario renunciar a la prórroga legal del art. 10?
10. ¿Cabe la renovación de la prórroga por un período inferior al legal, por ejemplo, un año o seis meses?
11. ¿Debe mantenerse esta prórroga legal respecto a los terceros adquirentes de la vivienda arrendada?
12. ¿La medida de prórroga extraordinaria debe solicitarla el arrendatario o es de aplicación automática al finalizar el período mínimo o la prórroga legal?
13. ¿Qué condiciones debe cumplir el arrendatario para solicitar la prórroga extraordinaria de un año?
14. ¿Qué condiciones debe cumplir el arrendatario para solicitar la prórroga extraordinaria de tres años?
15. ¿Cuándo se encuentra el arrendatario en situación de vulnerabilidad social y económica para solicitar la prórroga extraordinaria?
16. ¿Procede solicitar la prórroga extraordinaria para los contratos de arrendamiento de

vivienda anteriores al 26 de mayo de 2023?

17. ¿Qué sucede si al terminar el período de prórroga legal de tres años del art. 10, apdo. 1, no existe denuncia por parte del arrendador ni solicitud de prórroga extraordinaria por el arrendatario?

DESISTIMIENTO DEL CONTRATO (ART. 11)

I. Arrendamiento posterior al 1 de enero de 1995 y anterior al 6 de junio de 2013

II. Arrendamiento posterior al 6 de junio de 2013

Preguntas y respuestas

18. ¿Cómo realizar la notificación para desistir por el arrendatario?

19. ¿Puede el arrendador solicitar una indemnización por el desistimiento anticipado del arrendatario?

20. ¿Qué importe se puede solicitar en concepto de indemnización?

21. ¿Procede alguna indemnización si el desistimiento se produce antes de los cinco años o seis meses?

22. ¿Se puede pactar una indemnización superior “a un mes por año” que quedase por cumplir?

23. ¿La aceptación por el arrendador de la entrega de la posesión de la vivienda implica renuncia a reclamar indemnización?

DESISTIMIENTO DEL CONTRATO EN CASO DE MATRIMONIO O CONVIVENCIA DEL ARRENDATARIO (ART. 12). ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA POSTERIOR AL 1 DE ENERO DE 1995

Preguntas y respuestas

24. ¿El derecho a continuar en la vivienda arrendada ante el desistimiento del arrendatario se refiere al cónyuge firmante del contrato?

25. ¿Ante el desistimiento o abandono del arrendatario, podrían continuar los hijos?

26. ¿El arrendatario que comunica el desistimiento desde que momento queda exonerado del pago de la renta?

28. ¿Qué sucede si no existe requerimiento del arrendador ante el desistimiento del arrendatario?

RESOLUCIÓN DEL DERECHO DEL ARRENDADOR (ART. 13)

I. Arrendamiento de vivienda posterior al 6 de junio de 2013 y anterior al 6 de marzo de 2019

II. Arrendamiento de vivienda posterior al 6 de marzo de 2019

Preguntas y respuestas

29. Ante la resolución del arrendador, ¿se extingue el contrato de arrendamiento de vivienda?

30. ¿La resolución del arrendador debe producirse únicamente por los supuestos contemplados en el art. 13 LAU?

ENAJENACIÓN DE LA VIVIENDA ARRENDADA (ART. 14)

I. Arrendamiento de vivienda posterior al 6 de junio de 2013 y anterior al 6 de marzo de 2019

II. Arrendamiento de vivienda posterior al 6 de marzo de 2019

Preguntas y respuestas

31. ¿Cuál es la duración del contrato de arrendamiento en caso de venta de la vivienda arrendada?

32. ¿Cabe el pacto contractual de extinción de contrato por enajenación de la vivienda arrendada?

SEPARACIÓN, DIVORCIO O NULIDAD DEL MATRIMONIO DEL ARRENDATARIO (ART. 15)

I. Arrendamiento de vivienda posterior al 6 de junio de 2013 y anterior al 6 de marzo de 2019

II. Arrendamiento de vivienda posterior al 6 de marzo de 2019

Preguntas y respuestas

33. ¿Cuáles son los requisitos para el cambio de titular arrendaticio?

34. ¿Qué ocurre si no existe notificación del cónyuge al arrendador?

35. ¿Cabe aplicar el art. 15 del desistimiento a las parejas de hecho?

SUBROGACIÓN POR FALLECIMIENTO DEL ARRENDATARIO. ART. 16

I. Arrendamiento de vivienda posterior al 1 de enero de 1995 y anterior al 6 de junio de 2013

II. Arrendamiento de vivienda posterior al 6 de junio de 2013 y anterior al 19 de diciembre de 2018

III. Arrendamiento de vivienda posterior al 19 de diciembre de 2018 y anterior a 24 de enero de 2019

IV. Arrendamiento de vivienda posterior al 24 de enero de 2019 y anterior al 6 de marzo de 2019

V. Arrendamiento de vivienda posterior al 6 de marzo de 2019

Preguntas y respuestas

36. ¿Cuál será la duración del contrato en caso de subrogación del descendiente en el arrendamiento de vivienda de 2022?

37. A efectos de la subrogación de una persona con minusvalía, ¿qué sucede si con posterioridad se modifica esta situación?

38. ¿Cuáles son los dos requisitos en la subrogación de un hijo?

39. ¿Qué ocurre si al fallecimiento de la arrendataria no existe ninguna subrogación?

40. ¿Procede la renuncia en el contrato al derecho de subrogación?

41. ¿Cabe aumentar la renta por ejercitar el derecho de subrogación?

42. ¿Qué procedimiento judicial será el adecuado si la persona que pretende la subrogación no cumple con los requisitos?
43. ¿Qué procedimiento judicial será el adecuado si ya ha finalizado el plazo de duración de la subrogación?

CAPÍTULO III. DE LA RENTA

DETERMINACIÓN DE LA RENTA (ART. 17)

- I. Arrendamiento de vivienda posterior al 1 de enero de 1995 y anterior al 6 de junio de 2013
- II. Arrendamiento de vivienda posterior al 6 de junio de 2013 y anterior al 26 de mayo de 2023
- III. Arrendamiento de vivienda posterior al 26 de mayo de 2023

Preguntas y respuestas

44. ¿Puede pactarse la renta libremente en un contrato de arrendamiento de vivienda?
45. ¿Es legal realizar el cobro anticipado de un año de renta?
46. ¿A quién corresponde probar que el pago de la renta se ha efectuado?
47. ¿El pago del último recibo de renta supone el reconocimiento de las deudas anteriores?
48. ¿Qué sucede si el arrendador se niega a entregar los recibos de la renta?
49. ¿Procede compensar la renta por otras partidas?

ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA. ART. 18

- I. Arrendamiento de vivienda posterior al 1 de enero de 1995 y anterior al 6 de junio de 2013
- II. Arrendamiento de vivienda posterior al 6 de junio de 2013 y anterior al 1 de abril de 2015
- III. Arrendamiento de vivienda posterior al 1 de abril de 2015 y anterior al 19 de diciembre de 2018
- IV. Arrendamiento de vivienda posterior al 19 de diciembre de 2018 y anterior al 24 de enero de 2019
- V. Arrendamiento de vivienda posterior al 24 de enero de 2019 y anterior al 6 de marzo de 2019
- VI. Arrendamiento de vivienda posterior al 6 de marzo de 2019

Preguntas y respuestas

50. ¿Es necesario el pacto contractual para revisar la renta?
51. ¿Cabe revisar la renta si no se ha realizado durante varios años?
52. ¿Es necesario notificar la actualización o la revisión se produce de forma automática por estar pactada en el contrato?
53. ¿Cuándo prescribe el derecho a actualizar la renta por parte del arrendador?
54. ¿Cabe pactar un importe de renta inferior o superior el primer año y otras cantidades diferentes cada anualidad?

LIMITACIÓN EXTRAORDINARIA DE LA ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA DURANTE LOS AÑOS 2023, 2024 Y 2025

Preguntas y respuestas

55. ¿El límite del 3 % del IGC en la revisión de renta debe solicitarlo el arrendatario o es de aplicación automática?
56. ¿Aplicación de los límites en revisión de renta a períodos de prórroga legal y tácita reconducción?
57. ¿El límite de revisión de renta del RDL 6/2022, de 29 de marzo, afecta a todo tipo de contratos de arrendamiento?
58. ¿Procede el límite en la actualización de renta en un arrendamiento de vivienda por temporada?
59. ¿Resulta aplicable la limitación de revisión de renta con el 3 % del IGC en los arrendamientos de Viviendas de Protección Oficial?
60. ¿Se aplicará el límite en la actualización de renta de un arrendamiento de vivienda alquilado por una sociedad para sus empleados?
61. ¿Qué ocurre si resulta que el IPC es inferior al 3 %, límite fijado del IGC?,
62. ¿Qué ocurre cuando se fija una nueva renta por acuerdo entre las partes con las actualizaciones posteriores?

ELEVACIÓN DE RENTA POR MEJORAS. ART. 19

- I. Arrendamiento de vivienda posterior al 1 de enero de 1995 y anterior al 6 de junio de 2013
- II. Arrendamiento de vivienda posterior al 6 de junio de 2013 y anterior al 19 de diciembre de 2018
- III. Arrendamiento de vivienda posterior al 19 de diciembre de 2018 y anterior al 24 de enero de 2019
- IV. Arrendamiento de vivienda posterior al 24 de enero de 2019 y anterior al 6 de marzo de 2019
- V. Arrendamiento de vivienda posterior al 6 de marzo de 2019

Preguntas y respuestas

63. ¿Qué se entiende por mejoras?
64. Si la mejora se produce antes de finalizar el periodo mínimo, ¿procede la elevación de renta?
65. ¿Cuándo procede la elevación de la renta?
66. ¿Cuáles son los requisitos de la notificación?

GASTOS GENERALES Y SERVICIOS INDIVIDUALES (ART. 20)

I. Arrendamiento de vivienda posterior al 1 de enero de 1995 y anterior al 6 de junio de 2013

II. Arrendamiento de vivienda posterior al 6 de junio de 2013 y anterior al 19 de diciembre de 2018

III. Arrendamiento de vivienda posterior al 19 de diciembre de 2018 y anterior al 24 de enero de 2019

IV. Arrendamiento de vivienda posterior al 24 de enero de 2019 y anterior al 6 de marzo de 2019

V. Arrendamiento de vivienda posterior al 6 de marzo de 2019 y anterior al 26 de mayo de 2023

VI. Arrendamiento de vivienda posterior al 26 de mayo de 2023

Preguntas y respuestas

67. ¿Qué conceptos cabe entender dentro de “gastos generales”?

68. ¿Repercusión del gasto de comunidad sin existencia de pacto contractual?

69. ¿Debe realizarse notificación por escrito de la repercusión de gastos generales?

70. ¿Cabe repercutir los gastos de comunidad si constan en una cláusula general sin determinar importes?

71. ¿Cabe la repercusión de la tasa de basuras cuando no se ha pactado expresamente?

72. ¿Cabe repercutir el IBI sin necesidad de fijar su importe en el contrato o, incluso, sin pacto expreso?

73. ¿Procede repercutir en el arrendatario el gasto de comunidad bajo el concepto de fondo de reserva?

74. ¿El cambio de gasto de servicio de calefacción central a consumo individual puede repercutirse al arrendatario?

75. ¿Repercusión de gastos de comunidad y honorarios del administrador?