

ÍNDICE

DURACIÓN DEL CONTRATO

I. Período mínimo

1. Por pacto de duración inferior al Período mínimo del art. 9 LAU
2. Por pactar dos años de plazo de duración con una sanción por no entregar la vivienda
3. Por condicionar la duración del contrato a la entrega de las llaves evitando el plazo mínimo del art. 9 LAU
4. Por duplicar la renta en el mes veinticinco para evitar el período mínimo de cinco años
5. Por pactar resolución unilateral del arrendador sin respetar el plazo mínimo
6. Por condicionar la prórroga anual del contrato dentro del período mínimo a la voluntad de las partes

II. Prórroga legal

1. Por pactar un tiempo inferior en el plazo de preaviso para evitar la prórroga legal del art. 10 LAU
2. Por renuncia anticipada de los arrendatarios a las prórrogas del art. 10 LAU

III. Tiempo indefinido

1. Por pactar duración indefinida
2. Por pacto de duración de cinco años prorrogables de forma indefinida
3. Por pactar un plazo de duración de sesenta años
4. Por pactar una prórroga forzosa en contrato posterior al 1 de enero de 1995

IV. Necesidad del arrendador

1. Por renunciar al ejercicio del derecho de denegación de prórroga
2. Por denegar la prórroga por necesidad de la vivienda para los hijos del arrendador
3. Por pactar una denegación de prórroga por necesidad cuando se admite el mantenimiento del contrato con preaviso

V. Prórroga forzosa

Por renunciar a la prórroga forzosa en contratos regidos por el TR 1964

VI. Cláusula de penalización

1. Por pactar una penalización de 40 € diarios por no desalojar la vivienda cuando no ha finalizado el período mínimo
2. Por pactar una penalización de 30 € al día por no entregar las llaves

DESISTIMIENTO UNILATERAL DEL ARRENDATARIO

- I. Por pactar una indemnización más perjudicial que la legal en caso de desistimiento por el arrendatario
- II. Por hacer una referencia a una normativa no aplicable según la fecha de contrato

RENTA

I. Actualización

1. Por pactar una renuncia anticipada a la actualización anual de renta dentro de los cinco primeros años
2. Por pactar una actualización cada año para eludir la aplicación de la revisión durante cinco años según IPC
3. Por pactar una cláusula que duplica la renta a partir del segundo año

II. Cláusula de penalización

1. Por pactar cláusula moratoria del 19 % mensual por retraso en el pago
2. Por pactar cláusula de castigo en el retraso en el pago de renta
3. Por pactar una cláusula penal por importe de 281,88 € cada día por demora en el pago de la renta
4. Por pactar una cláusula de penalización que añade un importe a la renta para el caso de incumplimiento del contrato

GASTOS GENERALES

- I. Por no pactar el importe anual de gastos de comunidad repercutibles al arrendatario
- II. Por no pactar la cláusula la cuantía concreta a abonar de forma anual de la prima del seguro del hogar y la del seguro de impago del alquiler como exige el art. 20 LAU 1994
- III. Por pactar una cláusula genérica de repercusión de gastos e impuestos, y no del IBI en concreto
- IV. Por no ajustarse la cláusula a las normas imperativas de la LAU
- V. Por pactar una cláusula genérica de mantenimiento de elementos de la vivienda por el arrendatario
- VI. Por pactar que el arrendatario se haría cargo de la limpieza y mantenimiento de la lavadora
- VII. Por pactar la prohibición de dar de baja los suministros contratados a nombre del arrendador
- VIII. Por pactar la repercusión de los honorarios de abogado y procurador derivados de la reclamación judicial por impago de renta

OBRAS DE CONSERVACIÓN

- I. Por pactar que las reparaciones necesarias son a cargo del arrendatario en arrendamiento posterior al 1 de enero de 1995
- II. Por pactar que las obras de conservación son a cargo del arrendatario en arrendamiento anterior al 1 de enero de 1995
- III. Por pactar la prohibición de realizar obras sin consentimiento
- IV. Por pactar que sea el arrendatario el responsable de los gastos de pintura al dejar la vivienda arrendada
- V. Por pactar que las obras futuras de la Comunidad serán a cargo del arrendatario

GARANTÍAS DEL ARRENDAMIENTO

I. Aval

1. Por no informar a la fiadora de la renuncia al beneficio de excusión
2. Por pactar la posibilidad de ejecutar el aval por su total importe si el arrendatario no actualiza en las fechas previstas

II. Fianza

1. Por pactar la fianza con un pago distinto al metálico
2. Por pactar la apropiación de la fianza por el arrendador ante el desistimiento anticipado por el arrendatario
3. Por pactar que el abono de la fianza queda a voluntad del arrendatario

DERECHO DE SUBROGACIÓN

- I. Por pactar la renuncia del arrendatario a los derechos de subrogación de sus descendientes
- II. Por pactar la inexistencia del derecho de subrogación al fallecimiento de la arrendataria

DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE

- I. Contratos de vivienda posteriores al 1 de enero de 1995. Art. 25 LAU 29/1994
 1. Por pacto de renuncia al derecho de retracto en contrato de arrendamiento posterior al 1 de enero de 1995 con duración inferior a 5 años
 2. Por pactar la renuncia al derecho de retracto por dolo de la propietaria concursada
- II. Contratos anteriores al 1 de enero de 1995. Art 47 TR 1964
 1. Por renunciar tácitamente a un derecho que desconocía, ya que las condiciones imprescindibles de la transmisión no eran conocidas
 2. Por pactar una renuncia anticipada y genérica

ENTRADA EN VIVIENDA ARRENDADA

Por pactar la autorización de entrada del arrendador en la vivienda arrendada