

ÍNDICE SISTEMÁTICO

ABREVIATURAS.....	17
SOBRE LA COLECCIÓN.....	19
CAPÍTULO 1. Introducción.....	21
CAPÍTULO 2. Cinco aspectos olvidados cuando alquilas una casa.....	25
1. TU FUTURO INTERLOCUTOR	25
2. EL ESTADO DE LAS INSTALACIONES	26
3. LOS CONTRATOS DE SUMINISTROS	26
4. EL ESTADO DEL EDIFICIO.....	27
5. LA ZONA.....	27
CAPÍTULO 3. La búsqueda del inmueble	29
1. LOS AGENTES INMOBILIARIOS	30
2. EL PACTO DE EXCLUSIVA.....	31
3. LA COMERCIALIZACIÓN	32
4. LOS PORTALES INMOBILIARIOS	33
5. EL CONTACTO CON EL ANUNCIANTE.....	33
6. LA RESERVA.....	34
7. LA FIRMA DEL CONTRATO	35
8. ¿QUÉ HAY QUE PAGAR AL FIRMAR EL CONTRATO?....	36

CAPÍTULO 4. El contrato	37
1. LOS ELEMENTOS IMPRESCINDIBLES	38
2. LA LEY PONE LÍMITES AL ACUERDO DE LAS PARTES....	38
3. LAS CLÁUSULAS NULAS DE LOS CONTRATOS	39
4. ¿QUÉ PASA CON LAS CLÁUSULAS ABUSIVAS?	43
5. ¿PUEDEN ALQUILAR VARIAS PERSONAS?	43
6. ¿QUIÉN FIRMA EL CONTRATO?	47
7. LOS AVALES, EL FIADOR Y LOS SEGUROS	47
8. LAS FOTOS DE LA VIVIENDA	50
9. EL INVENTARIO DE BIENES	50
CAPÍTULO 5. El arrendamiento de una vivienda	51
1. PISO SIN MUEBLES.....	52
2. PISO CON MUEBLES	52
3. CUÁL DEBE SER EL ESTADO DE LA VIVIENDA.....	53
4. LA VIVIENDA NECESA ALGUNA REFORMA. EL PLAZO DE CARENCIA	53
5. LOS CONTRATOS DE SUMINISTRO DE AGUA, LUZ Y GAS	54
CAPÍTULO 6. ¿Quién puede vivir en la vivienda alquilada?	55
1. ¿LE PUEDO PRESTAR LA VIVIENDA A UN AMIGO?	55
2. ¿TENGO QUE NOTIFICAR QUE MI PAREJA VA A VIVIR CONMIGO EN LA VIVIENDA ALQUILADA?	56
3. ¿SE PUEDE QUEDAR MI HERMANO CON EL PISO AL- QUILADO?	56
4. ¿PUEDO CEDER EL CONTRATO A OTRA PERSONA?.....	56
5. ¿PUEDEN QUEDARSE EN LA VIVIENDA MI CÓNYUGE O MIS HIJOS SIN QUE YO VIVA EN ELLA?	56
6. ¿QUIÉN SE QUEDA EN LA VIVIENDA EN CASO DE SE- PARACIÓN?.....	57
7. ¿Y SI LA RELACIÓN VA TAN MAL QUE SÓLO ME QUIE- RO IR DE CASA, SIN ESPERAR A QUE LO DECIDA UN JUEZ?	58
8. ¿PUEDO ALQUILAR UNA HABITACIÓN O LA VIVIEN- DA ENTERA QUE HE ALQUILADO A OTRO? EL SUBA- RRIENDO	58

CAPÍTULO 7. La fianza	61
1. ¿A DÓNDE VA A PARAR EL DINERO DE LA FIANZA? ...	61
2. ¿PARA QUÉ SIRVE LA FIANZA?	62
3. ¿CUANTOS MESES ME PUEDEN PEDIR DE FIANZA?	62
4. ¿PUEDO UTILIZAR LA FIANZA PARA PAGAR EL ÚLTIMO MES?	62
5. EL PROPIETARIO NO ME DEVUELVE LA FIANZA	63
6. CONSEJOS PARA EVITAR PROBLEMAS	63
7. LISTADO DE COSAS DE LAS QUE RESPONDE EL INQUILINO CON LA FIANZA.....	63
8. LISTADO DE COSAS DE LAS QUE NO RESPONDE EL INQUILINO	65
9. EL PROCESO PARA RECLAMAR LA FIANZA	67
CAPÍTULO 8. La renta	71
1. ¿DÓNDE SE PAGA LA RENTA?.....	72
2. ¿CUÁNDO SE PAGA?	72
3. LA ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA.....	73
4. LA ELEVACIÓN DE LA RENTA POR MEJORAS	75
5. ¿SE PUEDE COBRAR ALGO MÁS QUE LA RENTA PAC-TADA? IBI, GASTOS COMUNITARIOS.....	76
6. EL PROPIETARIO NO QUIERE COBRAR LA RENTA	76
7. EL EXPEDIENTE JUDICIAL DE CONSIGNACIÓN DE REN-TAS.....	78
8. ¿PUEDO DEJAR DE PAGAR LA RENTA SI EL CASERO NO ME ARREGLA UN DESPERFECTO DE LA VIVIENDA?.....	79
9. ¿PUEDO DESCONTAR DE LA RENTA EL IMPORTE DE UNA REPARACIÓN QUE HE EFECTUADO?	79
10. LA DISMINUCIÓN DEL IMPORTE DE LA RENTA POR LA REALIZACIÓN DE OBRAS POR EL PROPIETARIO	80
11. EL PAGO DE LA RENTA «EN ESPECIES». LA REFORMA DE LA VIVIENDA POR EL INQUILINO	80
12. EL INQUILINO NO PAGA LA RENTA.....	81
13. ¿CUÁNTO HAY QUE ESPERAR PARA PONER EL JUI-CIO?	82
14. ¿EL INQUILINO PUEDE EVITAR EL JUICIO? LA ENERVA-CIÓN.....	83

15.	¿PUEDE EL PROPIETARIO EVITAR QUE EL INQUILINO ENERVE LA ACCIÓN?	84
16.	REQUISITOS DEL REQUERIMIENTO DE PAGO	84
17.	¿HAY QUE AVISAR AL AVALISTA ANTES DE PONER LA DEMANDA?	85
CAPÍTULO 9. El juicio de desahucio por falta de pago		87
1.	EL ESCRITO DE DEMANDA.....	94
2.	LA TRAMITACIÓN.....	95
3.	EL RECURSO DE APELACIÓN	97
4.	EL INQUILINO ESTÁ EN SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD. LA SUSPENSIÓN DEL PROCESO	98
CAPÍTULO 10. El mantenimiento de la vivienda.....		99
1.	LOS TRABAJOS DE MANTENIMIENTO	100
2.	¿QUIÉN PAGA LAS AVERÍAS?.....	101
3.	¿QUIÉN PAGA LOS DAÑOS QUE TENGAN SU ORIGEN EN EL PISO ARRENDADO?.....	102
4.	¿PUEDO HACER OBRAS EN LA VIVIENDA QUE HE ALQUILADO?	106
5.	¿PUEDE EL INQUILINO HACER LAS REPARACIONES Y LUEGO COBRÁSELAS AL PROPIETARIO?	106
6.	¿QUÉ CLASE DE REPARACIONES HARÁ EL PROPIETARIO?.....	107
7.	¿A QUÉ SE REFIERE LA LEY CUANDO HABLA DEL DESGASTE POR USO ORDINARIO DE LA VIVIENDA?.....	108
8.	SI LOS DESPERFECTOS YA ESTABAN EN EL MOMENTO DE LA FIRMA DEL CONTRATO, ¿TENDRÁ EL PROPIETARIO OBLIGACIÓN DE REPARAR?.....	108
9.	LAS CONSECUENCIAS DE REALIZAR LAS REPARACIONES SIN CONTAR CON EL PROPIETARIO	109
10.	ITINERARIO A SEGUIR PARA ASEGURAR EL ÉXITO	109
CAPÍTULO 11. La duración del arrendamiento		111
1.	AL CABO DE LOS CINCO AÑOS O DE LOS SIETE SI EL ARRENDADOR ES UNA SOCIEDAD, ¿EL CONTRATO TERMINA?	111

2.	¿QUÉ SIGNIFICA QUE EL CONTRATO SE PRORROGUE DESPUÉS DE LOS CINCO O SIETE AÑOS?	112
3.	¿QUÉ OCURRE DESPUÉS? LA TÁCITA RECONDUCIÓN	112
4.	¿QUÉ PASA SI EN EL CONTRATO NO SE INDICA EL PLAZO DE DURACIÓN DEL ARRENDAMIENTO?	114
5.	¿Y SI EN EL CONTRATO SE DICE QUE ES «INDEFINIDO»?	114
6.	EL INQUILINO SE QUIERE IR ANTES DE ACABAR EL PLAZO	114
7.	CUANDO EL PROPIETARIO NECESA LA VIVIENDA PARA ÉL	116
8.	CUANDO EL PROPIETARIO PIERDE LA PROPIEDAD DE LA VIVIENDA. EL DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE.	117
9.	EL ARRENDAMIENTO HECHO POR QUIEN NO ES PROPIETARIO	121
10.	EL DIVORCIO DEL INQUILINO	122
11.	EL FALLECIMIENTO DEL INQUILINO. LA SUBROGACIÓN	123
12.	EL FALLECIMIENTO DEL PROPIETARIO	125
13.	LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO POR INCUMPLIMIENTO	125
14.	LA PÉRDIDA DE LA VIVIENDA Y LA DECLARACIÓN DE RUINA DE LA FINCA (ART. 28)	129
15.	LA NOTIFICACIÓN DE QUE EL ARRENDAMIENTO TERMINA	129
16.	CONSECUENCIAS DEL DESISTIMIENTO DEL CONTRATO POR PARTE DEL INQUILINO	129
17.	EL JUICIO DE DESAHUCIO POR EXPIRACIÓN DEL PLAZO	130
CAPÍTULO 12. La devolución de la vivienda		131
1.	¿EN QUÉ ESTADO TIENE QUE ESTAR LA CASA?	131
2.	LAS OBRAS HECHAS POR EL INQUILINO.	132
3.	¿QUÉ PASA CON LA PINTURA?	133
4.	LOS RESTOS DE MUEBLES	133
5.	LA LIMPIEZA DEL PISO.....	134

6.	LA CONVENIENCIA DE HACER LA DEVOLUCIÓN DE LAS LLAVES EN LA PROPIA VIVIENDA	134
7.	¿QUÉ DOCUMENTO HAY QUE FIRMAR?	135
8.	LA DEVOLUCIÓN DE LA VIVIENDA CON DAÑOS	135
9.	QUÉ HACER CUANDO NO ES POSIBLE LA ENTREGA DE LAS LLAVES EN LA VIVIENDA	136
10.	EL PROPIETARIO NO QUIERE COGER LAS LLAVES.....	136
11.	EL INQUILINO NO QUIERE IRSE	137
12.	LOS CONTRATOS DE SUMINISTRO DE AGUA, LUZ Y GAS	138
CAPÍTULO 13. El arrendamiento de una habitación.....		139
1.	SOY EL PROPIETARIO, ¿QUÉ TENGO QUE HACER?	140
2.	SOY EL INQUILINO, ¿PUEDO ALQUILAR UNA HABITACIÓN?.....	140
3.	EL COLIVING.....	141
4.	EL HOMESHARING	141
CAPÍTULO 14. El arrendamiento de un piso de estudiantes		143
1.	ALQUILER DEL PISO ENTERO: CADA INQUILINO RESPONDE DE LA TOTALIDAD	144
2.	EL ALQUILER DEL PISO POR HABITACIONES: CADA INQUILINO RESPONDE DE SU PARTE	145
CAPÍTULO 15. El arrendamiento de un apartamento de vacaciones		147
CAPÍTULO 16. El arrendamiento de un local de negocio		149
1.	¿Y SI ADEMÁS PRETENDO VIVIR ALLÍ?.....	149
2.	REGULACIÓN LEGAL.....	149
3.	DIFERENCIA ENTRE NEGOCIO Y LOCAL DE NEGOCIO	153
4.	ATENCIÓN A LAS LIMITACIONES QUE PUEDE IMPOSER LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS	153
CAPÍTULO 17. El arrendamiento de una plaza de garaje.....		155
1.	EL INQUILINO MOROSO	156

2.	¿CÓMO PUEDE PONER FIN AL CONTRATO EL PROPIETARIO?	156
3.	DIFERENCIAS CON EL CONTRATO DE APARCAMIENTO	156
CAPÍTULO 18. El arrendamiento con opción de compra.....		157
1.	¿CUESTA DINERO ESE DERECHO DE OPCIÓN?.....	158
2.	¿QUÉ OBLIGACIONES TIENE EL PROPIETARIO?	158
3.	¿QUÉ OBLIGACIONES TIENE EL INQUILINO?.....	159
4.	PACTOS ECONÓMICOS MÁS FRECUENTES.....	159
5.	EL EJERCICIO DEL DERECHO DE OPCIÓN	159
6.	VENTAJAS Y DESVENTAJAS.....	160