

## ÍNDICE SISTEMÁTICO

<b>ABREVIATURAS.....</b>	<b>17</b>
<b>SOBRE LA COLECCIÓN.....</b>	<b>19</b>
<b>CAPÍTULO 1. Introducción.....</b>	<b>21</b>
<b>CAPÍTULO 2. Cinco aspectos olvidados cuando alquilas una casa.....</b>	<b>25</b>
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
<b>CAPÍTULO 3. La búsqueda del inmueble.....</b>	<b>29</b>
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

<b>CAPÍTULO 4. El contrato.....</b>	<b>37</b>
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
<b>CAPÍTULO 5. El arrendamiento de una vivienda .....</b>	<b>51</b>
1. PISO SIN MUEBLES.....	52
2. PISO CON MUEBLES .....	52
3. CUÁL DEBE SER EL ESTADO DE LA VIVIENDA.....	53
4. LA VIVIENDA NECESITA ALGUNA REFORMA. EL PLAZO DE CARENIA .....	53
5. LOS CONTRATOS DE SUMINISTRO DE AGUA, LUZ Y GAS .....	54
<b>CAPÍTULO 6. ¿Quién puede vivir en la vivienda alquilada? .....</b>	<b>55</b>
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 ALQUILADO? .....	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 SEPARACIÓN?.....	57
7. ¿Y SI LA RELACIÓN VA TAN MAL QUE SÓLO ME QUIERO IR DE CASA, SIN ESPERAR A QUE LO DECIDA UN JUEZ? .....	58
8. ¿PUEDO ALQUILAR UNA HABITACIÓN O LA VIVIENDA ENTERA QUE HE ALQUILADO A OTRO? EL SUBARRIENDO.....	58

<b>CAPÍTULO 7. La fianza</b> .....	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
<b>CAPÍTULO 8. La renta</b> .....	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 PACTADA? IBI, GASTOS COMUNITARIOS.....	76
6. EL PROPIETARIO NO QUIERE COBRAR LA RENTA .....	76
7. EL EXPEDIENTE JUDICIAL DE CONSIGNACIÓN DE RENTAS.....	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 JUICIO? .....	82
14. ¿EL INQUILINO PUEDE EVITAR EL JUICIO? LA ENERVACIÓN .....	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
<b>CAPÍTULO 9. El juicio de desahucio por falta de pago .....</b>		<b>87</b>
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
<b>CAPÍTULO 10. El mantenimiento de la vivienda.....</b>		<b>99</b>
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 COBRÁRSELAS 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
<b>CAPÍTULO 11. La duración del arrendamiento .....</b>		<b>111</b>
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 RECONDUCCIÓN .....	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 NECESITA 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
<b>CAPÍTULO 12. La devolución de la vivienda .....</b>		<b>131</b>
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
<b>CAPÍTULO 13. El arrendamiento de una habitación.....</b>		<b>139</b>
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
<b>CAPÍTULO 14. El arrendamiento de un piso de estudiantes .....</b>		<b>143</b>
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
<b>CAPÍTULO 15. El arrendamiento de un apartamentode vacaciones .....</b>		<b>147</b>
<b>CAPÍTULO 16. El arrendamiento de un local de negocio .....</b>		<b>149</b>
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 IMPONER LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS .....	153
<b>CAPÍTULO 17. El arrendamiento de una plaza de garaje.....</b>		<b>155</b>
1.	EL INQUILINO MOROSO .....	156

2.	¿CÓMO PUEDE PONER FIN AL CONTRATO EL PROPIETARIO? .....	156
3.	DIFERENCIAS CON EL CONTRATO DE APARCAMIENTO .....	156
<b>CAPÍTULO 18. El arrendamiento con opción de compra.....</b>		<b>157</b>
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