Publicado en Barcelona el 03/10/2017

Las 8 cuestiones clave de un contrato de arrendamiento por Pages Advocats

Existen dudas sobre los contratos de arrendamiento que el despacho de abogados barcelonés Pages Advocats quiere aclarar publicando los siguientes puntos clave sobre los contratos habituales de arrendamiento

El despacho Pagés Advocats (Legalfinc Abogados Inmobiliarios en Barcelona), experto en derecho inmobiliario y de arrendamiento cree muy conveniente informar a los lectores de los siguientes puntos que para tener en cuenta a la hora de enfrentarse a la firma de un contrato de arrendamiento.

Contrato de arrendamiento ¿Verbal o escrito? El contrato tanto puede ser verbal como escrito, que es el más aconsejable porque se deja constancia de temas esenciales como es el plazo, la renta,... El consejo es siempre hacer un contrato por escrito. ¿Es conveniente su inscripción en el Registro de la Propiedad? No es obligatorio pero sí que es conveniente, pues se otorgan una serie de derechos al arrendatario que lo efectúa, como los efectos sobre un tercer adquiriente. Si se inscribe, el arrendamiento continuará, pero si no se hace, el plazo mínimo de tres años y un año más no se mantendrán para el arrendatario.

Plazo Duración del Contrato. Los arts. 9 y 10 de la LAU establecen un plazo mínimo para el arrendatario de tres años y una prórroga legal de un año en los contratos posteriores al 6 de junio de 2013 a tenor de la reforma llevada a cabo por la Ley 4/2013. Pues bien, cualquier pacto por un tiempo inferior al legalmente establecido a favor del arrendatario será nulo. Renta: Respecto al precio, forma de pago y el lugar, existe plena libertad de pactos. En cuanto a los arrendamientos posteriores al 1 de abril de 2015, solo hay revisión de renta si existe pacto expreso, y si no se hubiese fijado qué índice tomar, se aplicaría el Índice de Garantía de la Competividad, a tenor de los dispuesto en la Disposición Final Primera de la Ley 2/2015

Desistimiento voluntario del arrendatario. Son nulas las clausulas que impongan una indemnización mayor que una mensualidad por año que falte por cumplir.

Gastos de comunidad. Se puede repercutir con pacto expreso sólo los gastos comunitarios por los servicios que realmente recibe el arrendatario, y lo máximo que se puede aumentar cada año es el doble del índice pactado para la renta, con independencia de que en la finca el incremento sea superior. Por tanto, cualquier cláusula que indique un aumento mayor sería nula.

Obras de conservación de la vivienda. Corresponde exclusivamente al propietario hacerse cargo de las reparaciones necesarias para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, siendo nula la cláusula en tal sentido, o la renuncia a este derecho.

¿Cómo ha de ser el documento? En cuanto a los requisitos exigidos legalmente del documento han de constar: identidad de los contratantes, la identificación de la finca arrendada, la duración pactada, la renta inicial del contrato y las demás cláusulas que las partes hubieran libremente acordado, que serán aquellas que tengas trascendencia de obligaciones y derechos para el arrendador y el arrendatario. Desde luego, el contrato debe hacerse según la Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994.

¿Impuestos del contrato del contrato? ITP. El Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP) se aplicará bien al realizar transmisiones de vivienda usada, mediante compraventa, o por la formalización de un contrato de arrendamiento de vivienda, debiendo abonarlo el arrendatario. El arrendatario de vivienda se encuentra exento de IVA, y la exención se extenderá a los garajes, a los anexos accesorios a las viviendas, así como a los bienes muebles arrendados conjuntamente con aquellos (art. 20.1.23 º LIVA). Si se trata de un arrendamiento mixto en el que se destina a vivienda y a actividad profesional, quedará sujeto a IVA, al igual que cuando el arrendamiento de vivienda es con una entidad mercantil para sus empleados.

Certificado de eficiencia energética y Cedula Habitabilidad obligatorios. El RD 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el Procedimiento Básico para la Certificación de la Eficiencia Energética de los Edificios, modificado recientemente por el RD 564/2017, de 2 de junio, obliga a que en las ventas y alquileres de viviendas se entregue o se informe de la situación energética del piso, con detalles y amplitud. Afecta a los inmuebles construidos con anterioridad a 2007, pues desde dicha fecha ya es obligatorio el certificado energético para edificios de nueva construcción, así que estos ya cuentan con su calificación energética. En el contrato ha de constar una cláusula que indique que en el momento de la firma se aporta el mismo, facilitando una copia al arrendatario.

Datos de contacto:
Pages Advocats
Despacho de Abogados Inmobiliarios en Barcelona

Nota de prensa publicada en: Barcelona

Categorías: Derecho Inmobiliaria Cataluña

NotasdePrensa
https://www.notasdeprensa.es