

## OBJETIVO DEL CURSO.

La finalidad primordial del curso es la formación especializada en la práctica jurídica de los arrendamientos urbanos.

Su objetivo es dotar a todas aquellas personas relacionadas con el mundo de los arrendamientos urbanos de un instrumento práctico con el que trabajar de forma eficaz a la hora de aplicar la regulación en esta materia.

Seguiremos la estructura de la vigente lau 1994, pero sin comentar artículo por artículo sino analizando los distintos elementos de la relación arrendaticia para conocer el régimen jurídico que se aplica a los contratos de arrendamiento urbano, y a todas aquellas cuestiones que de una u otra forma pueden afectar a la relación arrendaticia.

## METODOLOGÍA DOCENTE.

La impartición de la docencia se realizará a través de la plataforma virtual.

## DESTINATARIOS.

Los destinatarios del curso serán primordialmente abogados, administradores de fincas, asesores, peritos.

## FECHA DE INICIO:

2019

## DURACIÓN Y EXTENSIÓN:

6 meses (40 horas lectivas.)

## SISTEMA DE EVALUACIÓN.

La evaluación del alumno se realizará teniendo en cuenta los siguientes instrumentos: foro debate, y los cuestionarios o test en la plataforma online.

## INSCRIPCIÓN Y CONTACTO

Consultar fechas de inscripción en <http://formacion.tirant.com> y para cualquier información adicional:

M <sup>a</sup> Carmen García	María Esteban Martín	Raúl García
Tel: 96 3610048/50 ext.2	telf. 96 3610048 ext.2	Tel: 91 4454785
<a href="mailto:mcarmen@tirant.com">mcarmen@tirant.com</a>	<a href="mailto:maria.esteban@tirant.com">maria.esteban@tirant.com</a>	<a href="mailto:garcia@tirant.com">garcia@tirant.com</a>

**Tirant formación se reserva el derecho de cancelar/aplazar el curso si no se llega al mínimo de inscripciones.**

PRECIO: CONSULTE PRECIO Y FORMAS DE PAGO.

**Bonificable con cargo a su crédito de Formación Programada por las Empresas. Consulte su crédito disponible con nuestro convenio y/o en [www.fundae.es](http://www.fundae.es)**

## DATOS DE SOLICITUD

NOMBRE: .....

APELLIDOS: .....

NIF: .....

DIRECCIÓN: .....

C.P: .....

LOCALIDAD: .....

TELÉFONO/MÓVIL: .....

FAX: .....

CORREO ELECTRÓNICO: .....

EMPRESA/ENTIDAD: .....

CIF: .....

FORMA DE PAGO: (Marque la opción deseada)

TRANSFERENCIA BANCARIA

PROAFORMACIÓN

Banco Santander Central Hispano/ BSCH ESMM:  
**ES95 0049 5457 2722 1608 3897**

**NOTA:** Adjunte los datos de facturación si son diferentes a los indicados en el boletín de inscripción.

Una vez realizado el pago se deberá enviar una copia del comprobante de la transferencia al fax. 96.369.41.51 (María Esteban o M<sup>a</sup> Carmen García) ó envío del documento en PDF acreditativo del pago a:

[mcarmen@tirant.com](mailto:mcarmen@tirant.com), [maria.esteban@tirant.com](mailto:maria.esteban@tirant.com), [garcia@tirant.com](mailto:garcia@tirant.com)

Conforme a La Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre de Protección de Datos de Carácter Personal y al REGLAMENTO (UE) 2016/679 DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO de 27 de abril de 2016, le informamos de que sus datos personales pasarán a formar parte de un fichero denominado CLIENTES Y/O PROVEEDORES titularidad de PROA Formación, S.L. con CIF B-97784383.

Los datos se recogen con la finalidad de gestionar adecuadamente la información de los clientes y/o proveedores contable, fiscal y administrativamente así como la publicidad y prospección comercial. Estos se conservarán mientras no se solicite la supresión por el interesado y podrán ser cedidos y/o comunicados al resto de empresas del grupo Tirant (Editorial Tirant lo Blanch, S.L. y Libros TLB, S.L.) con el fin de resolver y cubrir sus necesidades, así como para ofrecerles servicios relacionados, publicidad y prospección comercial.

A su vez le informamos de que en cualquier momento puede ejercer sus derechos de acceso, rectificación, supresión, portabilidad, limitación u oposición al tratamiento de sus datos, así como retirar el consentimiento prestado o formular reclamaciones ante la Autoridad de Control. Dichas acciones podrán ejercerse enviando la solicitud por correo postal a C/ ARTES GRÁFICAS, N° 14 BAJO (46010 VALENCIA) VALENCIA o bien a la siguiente dirección de correo electrónico [lopd@tirant.com](mailto:lopd@tirant.com) bajo el asunto de referencia "Protección de Datos".

Yo, por la presente entiendo y doy mi consentimiento de que pueda tratar mis datos personales.

Yo, entiendo y acepto la cesión y/o comunicación de mis datos al resto de empresas del grupo Tirant en los términos establecidos en la presente cláusula.

Yo, por la presente doy mi consentimiento para el envío de información y/o publicidad.

# CURSO ONLINE DE ARRENDAMIENTOS URBANOS 2019-2020

Directora

Yolanda Marín

Tutores

José Enrique Rodríguez Carrascal  
Yolanda Marín

Organizado por:

Tirant Formación

tirant  
formación



# PROGRAMA

## TEMA 1. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. ARRENDAMIENTOS URBANOS: NORMATIVA APLICABLE Y NATURALEZA DE LAS NORMAS.

### 1.1. Contrato de arrendamiento.

- Concepto y naturaleza.
- Características Generales.
- Objeto del contrato de arrendamiento.
- Forma
- Requisitos esenciales
- Derechos y obligaciones de las partes.
- Clases de contratos de Arrendamiento.

### 1.2. Arrendamientos Urbanos.

#### 1.2.1. Arrendamientos Urbanos en el Código Civil

- La finca como objeto del contrato
- Requisitos del contrato
- Intervinientes: Arrendador, arrendatario y terceros.
- Derechos y obligaciones de los contratantes
- Duración
- Extinción

#### 1.2.2. Arrendamientos Urbanos en la Legislación Especial.

- Evolución Legislativa. Últimas reformas en materia de Arrendamientos Urbanos.
- Normativa aplicable a los Arrendamientos sometidos a la LAU.
  - Contratos celebrados antes del 9 de mayo de 1985
  - Contratos celebrados desde el 9 de mayo de 1985 hasta el 31 de diciembre de 1994
  - Contratos celebrados entre el 1 de enero de 1995 y el 5 junio de 2013
  - Contratos celebrados a partir del 6 de junio de 2013
- Renuncia a los derechos en el ámbito arrendaticio. Renuncia derechos del arrendatario.
- Arrendamientos de vivienda
- Arrendamientos para uso distinto del de vivienda

## TEMA 2. ÁMBITO DE LA LAU.

### 2.1. Arrendamiento incluidos. Tipos de Arrendamientos.

- Arrendamientos de vivienda.
- Ámbito del arrendamiento de vivienda.
- Habitabilidad.
- Destino de la vivienda
- Mobiliario, trasteros, plazas de garaje y otros accesorios.
- Supuestos especiales
- Arrendamientos para uso distinto del de vivienda.

- Ámbito del arrendamiento para uso distinto de vivienda.

### 2.2. Arrendamientos excluidos.

- Supuestos excluidos expresamente por la LAU.
- Otros supuestos

### 2.3. Otros arrendamientos.

## TEMA 3. DURACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

### 3.1 Arrendamientos de vivienda.

#### 3.1.1. Duración del Contrato y sistema de prorrogas.

- Plazo inicial.
- Prorroga forzosa.
- Prorroga legal
- Tacita reconducción

#### 3.1.2. Supuestos de terminación del contrato antes del plazo pactado.

- Necesidad de la vivienda por el arrendador.
- Desistimiento y Abandono del arrendatario

#### 3.1.3. Otras circunstancias que afectan a la duración del contrato

- Resolución del derecho del arrendador.
- Enajenación y transmisión de la fina arrendada.
- Arrendamientos a non domino

#### 3.1.4. Derecho Transitorio.

- Contratos celebrados antes del 9 de mayo de 1985
- Contratos celebrados desde el 9 de mayo de 1985 hasta el 31 de diciembre de 1994
- Contratos celebrados entre el 1 de enero de 1995 y el 5 junio de 2013

### 3.2 Arrendamientos para uso distinto de vivienda

Duración de los contratos de arrendamiento para uso distinto de vivienda.

- Contratos celebrados antes del 9 de mayo de 1985
- Contratos celebrados desde el 9 de mayo de 1985 hasta el 31 de diciembre de 1994
- Contratos celebrados entre el 1 de enero de 1995 y el 5 junio de 2013
- Contratos celebrados a partir del 6 de junio de 2013

## TEMA 4. LAS PARTES EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

### 4.1. Arrendador.

### 4.2. Arrendatario.

## 4.3. Modificaciones en los titulares del contrato de arrendamiento.

### 4.3.1 Cambio del Arrendador

#### 4.3.1.1 Inter vivos

1. Resolución del derecho del arrendador.

#### a) Supuestos

- Arrendador propietario
- Arrendador derecho con derecho de uso o disfrute
- Arrendador sin derecho a arrendar

#### b) Régimen anterior al 6 de junio de 2013.

2. Enajenación vivienda Arrendada

#### a) Supuestos

- Contratos de arrendamiento inscritos
- Contratos de arrendamiento no inscritos

#### b) Régimen anterior al 6 de junio de 2013.

#### 4.3.1.2 Mortis Causa

### 4.3.1 Cambio del Arrendatario

#### 4.3.1.1 Inter vivos

- Subarriendo. Concepto. Requisitos. Efectos.
- Cesión del contrato de arrendamiento. Concepto. Requisitos. Efectos.
- Renuncia Unilateral del arrendatario. Requisitos. Efectos.
- Abandono del arrendatario. Requisitos. Efectos.
- Nulidad, separación y divorcio del arrendatario. Requisitos. Efectos.

#### 4.3.1.2 Mortis Causa

## 4.4. Los terceros en relación con el contrato de arrendamiento.

## TEMA 5 RENTA Y OTROS GASTOS.

### 5.1. LA RENTA

#### 5.1.1. Determinación de la renta

- Cuantía, tiempo, lugar y forma de pago.
- Prueba del pago
- Personas obligadas al pago.
- Persona a la que se debe hacer el pago
- Consecuencias de la falta de pago.

#### 5.1.2. Actualización de la renta.

Sistemas de actualización. Libertad de pactos. Índices.

# PROGRAMA

## 5.1.3. Elevación de la renta

- Por mejoras.
- Otros supuestos.

## 5.1.4. Derecho Transitorio.

- Contratos celebrados antes del 9 de mayo de 1985
- Contratos celebrados desde el 9 de mayo de 1985 hasta el 31 de diciembre de 1994
- Contratos celebrados entre el 1 de enero de 1995 y el 5 junio de 2013

## 5.2. OTROS GASTOS. GASTOS GENERALES, SERVICIOS Y SUMINISTROS, TRIBUTOS

### 5.2.1. Gastos Generales

### 5.2.2. Servicios y suministros

### 5.2.3. Impuestos, Tributos Tasas

### 5.2.4. Derecho Transitorio.

- Contratos celebrados antes del 9 de mayo de 1985
- Contratos celebrados desde el 9 de mayo de 1985 hasta el 31 de diciembre de 1994
- Contratos celebrados entre el 1 de enero de 1995 y el 5 junio de 2013

## TEMA 6 OBRAS . TIPOS DE OBRAS .

### 6.1. Obras del arrendador

#### 6.1.1. Obras de conservación y reparación.

- Concepto.
- Personas obligadas a efectuar las obras.
- Obligación de soportar la realización de obras
- Obligación de comunicar la realización de obras
- Limitación de la obligación de realizar obras de conservación y reparación

#### 6.1.2. Obras de mejora

- Concepto
- Requisitos a cumplir por el arrendador para realizar obras de mejora.
- Derechos del arrendatario. Desistir del contrato o soportar las obras. Efectos

### 6.2 Obras del arrendatario

6.2.1. Obras ejecutadas por el arrendatario. Requisitos y limitaciones a las obras a ejecutar por el arrendatario.

6.2.2. Obras de adaptación. Obras ejecutadas por el arrendatario en los supuestos de minusvalía

## TEMA 7 DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE.

### 7.1 Conceptos

### 7.2 Derecho de tanteo

- Arrendamientos de vivienda
- Arrendamientos para uso distinto de vivienda.

### 7.3 Derecho de retracto

- Arrendamientos de vivienda
- Arrendamientos para uso distinto de vivienda.

### 7.4 . Exclusión de los derechos de tanteo y retracto

## TEMA 8. LA FIANZA Y OTRAS GARANTIAS.

### 8.1.- Fianza

8.1.1.- Formalización.

8.1.2.- Contenido.

8.1.3.- Actualización.

8.1.4.- Restitución.

8.1.5.- Depósito.

### 8.2 Garantías Complementarias.

8.2.1 Aval : personal y bancario

8.2.2 Seguros

8.2.3 Otras garantías: garantía en metálico

## TEMA 9 LA FORMA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y OTRAS CUESTIONES.

### 9.1. Formalización del contrato de arrendamiento.

### 9.2. Elevación a público del contrato de arrendamiento

### 9.3. Inscripción del contrato de arrendamiento

### 9.4. Registro Morosos

### 9.5 Certificado de eficiencia energética.

### 9.6. Indemnización por término del contrato.

### 9.7 La protección de datos en materia de arrendamientos urbanos.

## TEMA 10. FORMAS DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO. RESOLUCIÓN, EXTINCIÓN Y SUSPENSIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

## 10.1 Suspensión del contrato de arrendamiento. Inhabitabilidad.

10.1.1 Supuestos

10.1.2 Requisitos

10.1.3 Efectos

## 10.2 Resolución del contrato

10.2.1 Supuestos que puedan dar lugar a la resolución del contrato de arrendamiento.

10.2.2. Resolución arrendamientos de vivienda.

- Resolución a instancia del arrendador. Causas
- Resolución a instancia del arrendatario. Causas

10.2.3. Resolución arrendamientos para uso distinto de vivienda.

## 10.3 Extinción del contrato de arrendamiento

10.3.1 Supuestos

10.3.2. Perdida de la finca

10.3.3 Declaración de ruina

10.3.4 Extinción de los Contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda

## TEMA 11.- LA FISCALIDAD DE LOS ARRENDAMIENTOS URBANOS.

### 11.1. Fiscalidad de los arrendamientos de vivienda.

1.1. Obligaciones fiscales al arrendador.

1.2. Obligaciones fiscales del arrendatario.

### 11. 2. Fiscalidad de los arrendamientos para uso distinto del de vivienda.

1.1. Obligaciones fiscales del arrendador.

1.2. Obligaciones fiscales del arrendatario.

# PROGRAMA

## TEMA 12. PROCESOS ARRENDATICIOS. ARBITRAJE Y MEDIACION EN MATERIA DE ARRENDAMIENTOS

### 12.1.- Procedimientos Judiciales

1.1 Tipos de procedimientos. Juicio ordinario. Juicio Verbal. Juicio Monitorio. Jurisdicción Voluntaria. Concurso de Acreedores. Procedimientos hipotecarios

### 1.2. Demandas sobre arrendamientos

- DEMANDAS SOBRE RECLAMACIÓN DE RENTAS
- Demanda sobre reclamación de rentas
- DEMANDAS DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO POR INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL
  - Demanda de resolución de contrato de alquiler de vivienda por no uso de la misma
  - Demanda de resolución de contrato de alquiler de vivienda por daños dolosos en la finca
  - Demanda de extinción del arrendamiento por declaración firme de ruina acordada por la autoridad competente
  - Demanda de extinción de contrato de arrendamiento de vivienda interpuesta por el inquilino, por no realización por el arrendador de reparaciones en la vivienda
  - Demanda de resolución de contrato de alquiler de vivienda de fecha anterior a la vigencia de la Ley 29/94, por no uso de la misma
  - Demanda de resolución de contrato de alquiler de vivienda de fecha anterior a 9 de mayo de 1985, por causa de necesidad de la misma
  - Demanda de extinción de contrato de arrendamiento de vivienda interpuesta por el inquilino, por no realización por el arrendador de reparaciones
  - Demanda de extinción de contrato de arrendamiento por desistimiento tácito del arrendatario
  - Demanda de resolución de contrato de alquiler de vivienda por muerte del arrendatario
- DEMANDAS SOBRE DETERMINACIÓN, ELEVACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DE LAS RENTAS
  - Demanda solicitando actualización de rentas
  - Demanda solicitando actualización de rentas en local de negocio

- OTRAS DEMANDAS
- Demanda exigiendo el arrendatario el importe de las obras de reparación efectuadas por sí mismo en la vivienda
- DEMANDAS DE DESAHUCIO
  - Demanda de resolución de contrato de vivienda por precario
  - Demanda de resolución de contrato de vivienda por extinción del plazo de arriendo
- Demanda de desahucio de vivienda por falta de pago, no procediendo la enervación de la acción
  - Demanda de desahucio de vivienda por falta de pago, ofreciendo condonación de las rentas y costas en caso de desalojo voluntario
  - Demanda de juicio verbal de desahucio con acumulación de reclamación de rentas
  - Demanda de resolución de arrendamiento de local de negocio por falta de pago de las rentas y reclamación de dichas rentas
  - Demanda de desahucio por falta de pago de la renta de local de negocio, procediendo la enervación de la acción

### 12.2. Arbitraje

### 12.3 Mediación

## TEMA 13.- OTRAS CUESTIONES

### 13.1 CUESTIONES PENALES Y ARRENDAMIENTOS URBANOS

- 13.1.1. Contrato de arrendamiento en caso de violencia sobre la mujer.
- 13.1.2. El delito de allanamiento de morada en arrendamientos.
- 13.1.3. Acciones legales contra la ocupación de inmuebles
- 13.1.4. Mobbing y coacciones.
- 13.1.5 Otras cuestiones

### 13.2. OTRAS CUESTIONES

- 13.2.1 El precario
- 13.2.2 Aparatamentos turisticos

## TEMA 14. CUESTIONES PRACTICAS.

### 14.1. CLAUSLAS MÁS HABITUALES EN LA FORMALIZACION DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO.

- Duración del contrato
- Renta. Determinación de la renta y otras obligaciones dinerarias. Gastos , servicios suministros y tributos
- Obras.
- Daños
- Fianza y otras garantías complementarias
- Enajenación de la finca arrendada
- Cesión del contrato y subarriendo
- Incumplimiento del contrato
- Inscrición del arriendo
- Otras

### 14.2 MODELOS DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

- Contrato de arrendamiento de vivienda
- Contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda
- Contrato de arrendamiento de temporada
- Contrato de arrendamiento de plaza de garaje
- Contrato de arrendamiento de garaje
- Contrato arrendamiento habitación
- Contrato arrendamiento vivienda turística
- Contrato de subarriendo
- Contrato de arrendamiento con opción de compra
- contrato de alquiler de apartamento o vivienda para vacaciones
- contrato de alquiler a estudiantes

### 14.3 MODELOS DE COMUNICACIONES ENTRE ARRENDADOR Y ARRENDATARIO

- Duración del contrato de arrendamiento
- Desistimiento al contrato de arrendamiento
- Traspaso ,cesión y subarriendo y subrogación del contrato de arrendamiento
- Obras en el contrato de arrendamiento
- Renta
- Fianza en el contrato de arrendamiento
- Otras