

6. ¿cuándo podrá abandonar la vivienda el inquilino?

situación actual: en los contratos de más de 5 años el inquilino puede desistir avisando con el preaviso que marque el contrato antes de acabar cada anualidad. En los contratos de menos de 5 años, el inquilino puede desistir pagando la indemnización pactada

proyecto de ley: el inquilino podrá desistir del contrato siempre que lo comunique con una antelación mínima de 1 mes.

7. ¿podrá echarme el casero de la vivienda alquilada?

situación actual: el propietario sólo puede recuperar la vivienda si es para residencia habitual suya o de un familiar directo cuando se haya pactado en el contrato.

proyecto de ley: El dueño podrá recuperar la vivienda para residencia habitual si comunica la necesidad de la vivienda como permanente para si, familiares de 1º o cónyuge en caso de separación, divorcio o nulidad. Preaviso de 2 meses.

8. Si mi casero vende la vivienda, ¿debe el nuevo propietario respetar las condiciones de la vivienda alquilada?

situación actual: quien compra una vivienda alquilada debe respetar el contrato de arrendamiento en vigor hasta, al menos, el 5 año.

proyecto de ley: sólo habrá obligación de mantener al inquilino en los arrendamientos inscritos en el registro de la propiedad (aunque este registro es voluntario). Registrar el contrato de alquiler tiene un coste de unos 45 € para un contrato de alquiler de 1 año cuya renta sea de 1.000 € y el proceso implica:

- 1) acudir al notario para elevar el contrato a escritura pública
- 2) pagar los impuestos y
- 3) acudir al registro.

Fuentes del colegio de registradores explican que la metodología actual puede cambiar;

Habrá que esperar a conocer el texto definitivo de la nueva ley

9. ¿cuánto se tardará en echar a un inquilino que no pague?

situación actual: hay que denunciar el impago y obtener una sentencia para resolver el desahucio. El pago de la deuda es posible hasta el último momento para impedir el desahucio. El proceso puede durar años por los atascos de los juzgados y la burocracia que conlleva.

proyecto de ley: se habilita un plazo de 10 días para que el arrendatario pague o muestre oposición. El auto del juez finaliza el proceso en lugar del decreto del secretario judicial. Se reduce la burocracia. No obstante, el desahucio puede tardar meses.

10. ¿hay cambios en las medidas fiscales para inversores?

En el Impuesto de Sociedades se flexibilizan los criterios que permiten aplicar una deducción del 85% sobre las rentas de los alquileres: las sociedades deberán tener un mínimo de 8 viviendas (antes 10) y deberán permanecer arrendadas durante 3 años (antes 7).

Se mejora el régimen jurídico y fiscal de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI): Se modifica la configuración del Gravamen Especial sobre Bienes Inmuebles de Entidades no Residentes, dejando sujetas a dicho gravamen exclusivamente las entidades residentes en un país o territorio que tenga la consideración de paraíso fiscal.

¡¡ ASÓCIATE A PAMAC!!



La Nueva Ley de ALQUILER

Por la Co-Responsabilidad Parental



Padres y Madres
en acción

www.padresdivorciados.es

usedimad@gmail.com

649 116 241

**Con tu Ayuda y Colaboración
Conseguiremos como norma general
la Custodia Compartida
de nuestros hijos**

Boletín de Suscripción:

Nombre: _____

Apellidos: _____

Domicilio: _____ nº _____

Población: _____

C.P.: _____ N.I.F.: _____

e-mail.: _____

Tlf.: _____

**Si, deseo pertenecer a la Asociación
Padres y Madres en Acción (PAMAC),
abonando la cantidad de:**

● **84´00 €** Anuales

● _____ € Por Donación

Ingresando en la Cuenta de la Asociación
Nº: **2038-1893-75-6000068701** ó
domiciliando el pago en el Banco/Caja: _____

Calle: _____ nº: _____

Población: _____ C.P.: _____

Entidad Oficina D.C. Cuenta

□□□□ □□□□ □□ □□□□□□□□□□

En _____ a _____ de _____ de 20____

Firmado:

**10 respuestas a las 10 preguntas más
frecuentes sobre la nueva ley de alquiler**

Martes, 28.08.2012. Por egarcia@idealista

El gobierno anunció la aprobación para su remisión a las cortes del texto para una **futura nueva ley de alquiler**. Desde entonces, **el desconcierto es general y las preguntas se multiplican** tanto desde el lado del casero como del inquilino.

Aclaremos que no hay nada aprobado de forma definitiva.

¿cuándo entra en vigor?, ¿tiene efectos retroactivos? o ¿puedo irme ya de mi casa alquilada avisando con 1 mes al casero? son preguntas que llenan el [consultorio de alquiler](#) de idealista.com. y es que todas las leyes relativas a la vivienda suelen poner los nervios a flor de piel de la ciudadanía.

Antes hay que tener claro que:

- 1.- la ley aún no ha entrado en vigor y
- 2.- aún puede sufrir variaciones antes de aprobarse

las preguntas más frecuentes sobre la nueva ley de alquiler:

1. ¿cuándo entrarán en vigor los cambios en la nueva ley de alquiler?

La [fecha definitiva en la entrará en vigor la nueva ley de alquiler](#) aún no se sabe, ya que depende de varios factores.

En 1º lugar el proyecto remitido por el consejo de ministros ha de ser calificado por la mesa de la cámara, algo que no ocurrirá al menos hasta septiembre.

Después, ésta lo remitirá al senado, donde el proyecto puede sufrir modificaciones en su texto en el caso de que se presenten enmiendas. Además, la velocidad del trámite dependerá de si éste se lleva a cabo por vía de urgencia o no, algo que aún se desconoce. En cualquier caso, "no se trata de algo inmediato" y que "el proceso puede durar meses".

2. ¿la nueva ley tendrá efectos retroactivos, es decir, afectará a los contratos en vigor?

En principio, cabe esperar que los cambios sólo afectarán a los contratos que se firmen a partir de su entrada en vigor, no a los firmados con anterioridad. Así lo confirman fuentes del ministerio de fomento, que aseguran que ninguno de los puntos que incluirá la nueva ley afectará a los contratos firmados con anterioridad.

En las frecuentes modificaciones de la legislación sobre alquileres siempre se han respetado los contratos vigentes, sin tener efectos retroactivos, lo que ha permitido que coexistan diferentes tipos de contratos de alquiler en función de cuándo fueron firmados.

3. ¿qué cambios hay en la actualización del precio del alquiler?

[Situación actual](#): la renta mensual se actualiza anualmente de acuerdo al **IPC**

[Proyecto de ley](#): casero e inquilino podrán pactar la actualización de la renta. Además, se podrá aplicar al pago de la renta las mejoras acordadas y realizadas por el inquilino.

4. ¿qué varía en el derecho de preferencia del inquilino para poder comprar la casa donde vive alquilado si su casero la pone en venta?

[Situación actual](#): derecho irrenunciable por parte del inquilino en todo caso.

[Proyecto de ley](#): se podrá pactar en el contrato la renuncia a este derecho por parte del inquilino

5. ¿hay modificación en la duración de los contratos?

[situación actual](#): la duración de la prórroga forzosa es de 5 años y la de la prórroga tácita, de 3.

[proyecto de ley](#): se reduce a 3 años la duración de la prórroga forzosa y a 1 año la duración de la prórroga tácita. La actualización de las fianzas se ajusta al nuevo plazo de 3 años.