



10 novedades legales sobre el alquiler que debes saber.

1. Duración de los arrendamientos: la duración será libremente pactada por las partes. La prórroga obligatoria se reduce a 3 años y la prórroga tácita de 3 a 1 año.

2. Fianzas: las fianzas serán **revisables cada 3 años**. Con cada prórroga, se revisará la fianza que puede incrementar o disminuir.

3. Recuperación del inmueble por el arrendador para uso de vivienda habitual o para familiares de primer grado, se exige que haya transcurrido al menos el primer año el primer año de duración del contrato, sin necesidad de previsión expresa en el mismo. El propietario puede recuperar la vivienda **avisando con 2 meses de antelación**.

4. Abandonar la vivienda: el arrendatario podrá desistir del contrato en cualquier momento, **una vez que hayan transcurrido al menos 6 meses y lo comunique al arrendador con una antelación mínima de 30 días**. Las partes puedan pactar una indemnización para el caso de desistimiento.

5. La inscripción del alquiler en el Registro de la Propiedad permitirá al propietario desalojar a los inquilinos de una forma más rápida si estos no le pagan. Con la nueva ley se establece un plazo de **10 días desde que el arrendador acude al juzgado a poner la denuncia para que el arrendatario pague la deuda**.

6. El comprador de un piso que esté alquilado solo estará obligado a mantener al inquilino si el arrendamiento está inscrito en el Registro de la Propiedad.

7. Eliminación de la modificación del precio por IPC: son las partes las que deben pactar la actualización de la renta pero siempre de mutuo acuerdo. Se puede fijar un tipo fijo de incremento e incluso una renta fija no variable durante la vigencia del contrato. La revisión del precio ya no opera conforme al IPC obligatoriamente.

8. Exclusión de los arrendamientos temporales con fines turísticos.

9. Posibilidad de deducir del alquiler las reformas y mejoras realizadas por el inquilino.

10. Arrendatarios con discapacidad: el arrendatario, previa notificación escrita al arrendador, podrá realizar en el interior de la vivienda aquellas obras o actuaciones necesarias para que pueda ser utilizada de forma adecuada y acorde a la discapacidad o a la edad superior a setenta años siempre que no afecten a elementos o servicios comunes del edificio ni provoquen una disminución en su estabilidad o seguridad. El arrendatario estará obligado, al término del contrato, a reponer la vivienda al estado anterior, si así lo exige el arrendador.