



SAMadrid

SERVICIO DE
ASESORAMIENTO
DE VIVIENDA

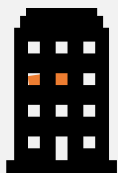
**PRIMERA JORNADA INFORMATIVA
del SERVICIO DE ASESORAMIENTO
DE VIVIENDA, SAVMADRID**

12 de noviembre de 2024



- **Novedades de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda (“Ley de Vivienda”)**
- **Interpretación de los contratos de arrendamientos. Cuestiones generales y problemática.**
 - Clases de arrendamientos
 - Duración y prórrogas
 - Finalización (formas y causas)
- **Fianzas**
- **Ocupación**

Novedades de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda (“Ley de Vivienda”)



Definición de gran tenedor



Acceso a la información



Limitación actualización de la renta (2-3% y de creación por el INE)



Gastos de gestión inmobiliaria

Interpretación de los contratos de arrendamientos. Cuestiones generales y problemática.



Tipos de contrato de arrendamiento:

- Vivienda
- Uso distinto del de vivienda
- Temporada

Duración y Prórrogas



Duración del contrato

Evolución de los plazos

Situación actual



Plazos inferiores a los cinco años y sus prórrogas obligatorias



Indemnización

Finalización del contrato



Preaviso para la
finalización



Forma del preaviso
y otras
comunicaciones



Prorroga legal y
tácita
reconduccion

Causas de la finalización

Causas de terminación del contrato de arrendamiento

- Voluntad de las partes
- Expiración del plazo

Arrendador

- **Sentencia**
- Falta de pago o incumplimiento del contrato

Arrendatario

- **Falta de reptaciones**
- **Perturbación grave**

Fianza

Que es

¿Cuál es la cantidad que hay que pagar? ¿1 mes o 2?

No pagar el último mes a cambio de la fianza

¿Qué hay que hacer con la fianza?

Reclamación, depende de la cuantía

Garantías adicionales



Procedimiento de desahucio

- Requerimiento extrajudicial
- Contestación
- Inicio del procedimiento
- Incidente extraordinario de suspensión
- Desahucio

Ocupación

Sin arrendamiento previo.

Con arrendamiento.

- Actuaciones ilegales del arrendador.
- ¿Cuál es el procedimiento a seguir?



Ley de Vivienda,
situación actual y
principal
problemática

SAV

Mesa coloquio

ESTRATEGIAS PARA MEJORAR EL ALQUILER DE VIVIENDA EN LA CIUDAD DE MADRID



Modera: ALBERTO ALBARRÁN

Subdirector General de Vivienda. Ayuntamiento de Madrid



**JERÓNIMO
ESCALERA**

Gerente de la EMVS, S.A.
Ayuntamiento de Madrid



**JULIÁN
SALCEDO**

Presidente del Foro de
Economistas Inmobiliarios del
Colegio de Economistas de
Madrid



**JOSÉ MARÍA
ESCOLÁSTICO**

Subdirector Operativo y Jurídico
OAL Viviendas Municipales Bilbao.
Vicepresidente Asociación
Española de Gestores Públicos de
Vivienda y Suelo (AVS)



**MANUELA JULIA
MARTÍNEZ**

Presidenta del CAF Madrid



**SANDRA ESTHER
FLORES**

Coordinadora del servicio
SAV Madrid
ICAM

