

Tabla de contenido

Introducción.....	2
Perfil ideal del arrendatario.....	8
Qué es un arrendatario ideal.....	8
Evaluación económica y capacidad de pago	9
Estabilidad laboral y reputación financiera.....	9
Comportamiento y referencias personales.....	10
Conducta durante el proceso de negociación.....	11
Perfil según tipo de inmueble.....	11
Evaluación final y decisión	12
Conclusión.	12
El perfil ideal del arrendador	13
Qué es un arrendador ideal	13
Cumplimiento de la ley y formalidad del contrato	14
Comunicación y trato con el arrendatario.....	15
Responsabilidad frente a reparaciones y mantenimiento.....	15
Transparencia económica y manejo de pagos	16
Reputación y referencias del arrendador	16
Cumplimiento en la restitución y devolución de garantías	17
Conclusión	17
El contrato como herramienta de prevención	18
Aspectos generales del contrato de arrendamiento.....	19
¿Qué es un contrato de arrendamiento?.....	19
Parte del contrato de arrendamiento.	19



Leyes que regulan el contrato de arrendamiento.....	20
Tipos de contratos de arrendamiento.....	20
Formas del contrato de arrendamiento.....	21
Formalidades del contrato de arrendamiento.....	21
Requisitos para firmar un contrato de arrendamiento.....	22
Garantías en el contrato de arrendamiento.....	22
Reparaciones en el contrato de arrendamiento	32
Plazo que tiene el arrendatario para entregar el inmueble.....	39
¿Qué hacer cuando el arrendatario no paga el arriendo?.....	44
¿El arrendatario se puede adueñar de la casa que arrienda?	47
¿Qué pasa con el contrato al morir el arrendador o arrendatario?.....	48
Cesión del contrato de arrendamiento.....	51
¿Qué hacer si el arrendatario no paga el arriendo?.....	55
¿Qué hacer si el arrendador no recibe el inmueble?.....	60
Cláusula penal en el contrato de arrendamiento	67
¿A quién se le paga el arriendo cuando fallece el arrendador?.....	71
Arrendamiento sin contrato escrito.....	72
Restitución del inmueble en el seguro de arrendamiento.....	76
Derecho de retención en el contrato de arrendamiento	88
Mal estado del inmueble arrendado.....	92
Intereses de mora en el contrato de arrendamiento	99
Contrato de arrendamiento de vivienda urbana.....	101
Formas del contrato de vivienda urbana.....	101
Contenido del contrato de arrendamiento de vivienda urbana.....	102



Clasificación de los contratos de arrendamiento de vivienda urbana.....	102
Duración del contrato de arrendamiento de vivienda urbana.	104
Prórroga del contrato de arrendamiento de vivienda urbana.....	104
Valor del canon de arrendamiento de vivienda urbana.....	105
Obligaciones del arrendador de vivienda urbana.....	109
Obligaciones del arrendatario de vivienda urbana.....	110
Servicios públicos en el arrendamiento de vivienda urbana.....	111
Subarriendo en el arrendamiento de vivienda urbana.....	119
El contrato de arrendamiento de vivienda urbana como título ejecutivo.....	119
Renovación y prórroga del contrato de arrendamiento de vivienda.....	120
Terminación del contrato de arrendamiento de vivienda urbana.....	124
Terminación unilateral del contrato de arrendamiento de vivienda por parte del arrendatario.....	128
Indemnizaciones en el contrato de arrendamiento.....	132
Restitución de la vivienda.....	135
Contrato de arrendamiento de locales comerciales.....	137
Formas del contrato de arrendamiento de local comercial.....	137
Duración del contrato de arrendamiento de local comercial.	137
Canon de arrendamiento de local comercial.....	138
Incremento del arrendamiento de locales comerciales.	138
Obligaciones del arrendador de local comercial.....	138
Obligaciones del arrendatario de local comercial.....	139
Servicios públicos en el arrendamiento de locales comerciales.	139
Subarriendo en el arrendamiento de locales comerciales.	140



Mérito ejecutivo en el contrato de arrendamiento de local comercial.	141
Renovación del contrato de arrendamiento de local comercial	142
Terminación de contrato de arrendamiento de local comercial.....	151
Derechos de un arrendatario por antigüedad.....	157
Indemnizaciones en el contrato de arrendamiento de local comercial.	157
Arrendamiento en la propiedad horizontal	165
Qué es la propiedad horizontal y por qué afecta el arrendamiento.....	165
Obligaciones adicionales del arrendador.....	166
Obligaciones del arrendatario en propiedad horizontal	166
Cuotas de administración y gastos comunes	167
Restricciones de uso y convivencia.....	167
Cláusulas recomendadas para el contrato de arriendo en PH.....	168
Derechos del arrendatario en la propiedad horizontal	169
¿La cuota de administración hace parte del canon de arrendamiento?	176
Uso del inmueble arrendado para prestar servicios en Airbnb	178
¿Qué es el subarriendo?.....	178
Airbnb en la propiedad horizontal.....	179
Cláusula recomendada para prohibir el uso de Airbnb.....	180
Autorización para que el arrendatario use el inmueble en Airbnb	180
Resumen	183
Impuestos en el contrato de arrendamiento.....	186
Impuesto a las ventas.....	186
Ica en el arrendamiento de bienes inmuebles.....	189
Retención en la fuente.....	191

Facturación.....	191
Seguridad social en el contrato de arrendamiento.....	193
Formatos, minutas y modelos.....	194
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA.....	194
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL.....	202
CONTRATO DE CESIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....	211
Checklist del Arrendador antes de firmar el contrato de arrendamiento.....	216
Acta de Entrega e Inventario – Vivienda Urbana.....	220
Acta de Entrega e Inventario – Local Comercial.....	223
Notificación de no renovación del contrato de arrendamiento.....	226
Notificación de terminación de contrato de arrendamiento por incumplimiento ..	228
Notificación de incremento del canon de arrendamiento.....	231
Análisis de la rentabilidad de la inversión inmobiliaria.....	232
Lo que el canon de arrendamiento debe financiar.....	232
El monto de crédito que se debe solicitar en función del monto de la cuota financiable con el arrendamiento.....	233
El flujo proyectado de ingresos netos.....	234
La realidad de la inversión en rentas inmobiliarias.....	235
Lo que se debe considerar en las inversiones inmobiliarias.....	235
Un flujo negativo no necesariamente es malo.....	236
Proyecte la rentabilidad de su inversión inmobiliaria (Calculadora en línea).....	237