

Tema 3. Arrendamientos Urbanos

3. LA INTERVENCIÓN ESTATAL EN LOS ARRENDAMIENTOS URBANOS

La escasez de viviendas y locales, tras la guerra civil, obligó al Estado a intervenir por vía legislativa en la contratación arrendaticia, con el objeto de garantizar al arrendatario la estabilidad en el uso de la cosa, y en el precio de la renta con independencia de lo pactado por las partes (De Pablo Contreras, 2000). Evitándose así, en aquella época de penuria económica el desahucio masivo de arrendatarios al término del periodo convencional del arrendamiento.

Con este fin las sucesivas leyes de arrendamientos que se promulgaron en adelante (Ley 31 diciembre 1946 y sus reformas de 1949 y 1955) concedieron al inquilino o arrendatario un derecho de prórroga, obligatoria para el arrendador y potestativa para aquel, que hacía prácticamente interminable el arrendamiento, puesto que además otorgaron un derecho de subrogación en el contrato a la muerte del arrendatario a determinados familiares y herederos del mismo. Asimismo, se congelaron las rentas arrendaticias, si bien hasta la TRLAU/64, de modo que la pactada era la que iba a regir durante toda la larga vida del arrendamiento (Díez-Picazo y Gullón, 2001).

Aquella política de protección del arrendatario, que exigía el sacrificio de la clase económica de los arrendadores por el bienestar de aquellos, comprensible en tiempos de posguerra, se mantuvo hasta que se promulgó el **Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, aprobado por Decreto 4.104/1964, de 24 de diciembre**, que suavizó un tanto las condiciones de los arrendadores, al permitir la actualización de las rentas. Este texto, uno de los más casuistas y detallados de nuestro entorno, técnicamente deficiente se mantuvo inflexible respecto de la prórroga obligatoria del contrato, ofreciendo además la posibilidad de que fallecido el arrendatario se subrogasen en su lugar otras personas (LACRUZ, 1999).

Aun a pesar de la relativa suavización de las condiciones para los propietarios, las consecuencias de esa política fueron desastrosas, puesto que con el paso de los años desaparecieron del mercado los nuevos arrendatarios, quedando tan solo los denominados de renta antigua, ante el fundado temor de los propietarios de continuar asumiendo parte de la política social en materia de vivienda de los sucesivos gobiernos. Por otra parte, dada la absoluta y total protección del inquilino, los pocos contratos de arrendamiento que se celebraban lo eran en unas condiciones de renta muy superiores a las que en un mercado normal se hubieran estipulado.

El **Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril** sobre Medidas de Política Económica, también conocido como **Decreto Boyer**, introdujo dos modificaciones (arts. 8 y 9) con gran impacto en los arrendamientos urbanos, como fueron la libertad para la

transformación de viviendas en locales de negocio (art. 8) y la libertad para pactar la duración del contrato, suprimiendo la prórroga forzosa en los contratos de arrendamientos urbanos (art. 9); no obstante, se autorizaba la prórroga obligatoria si las partes lo acordaban. Sin embargo, esta facilidad para la terminación del contrato, radicalmente opuesta al sistema de la LAU de 1964 basada en el presupuesto de la prórroga forzosa, produjo en el arrendatario una situación de inestabilidad muy pronunciada puesto que la duración de los contratos se pactaba por períodos muy cortos.

El art. 9 del RDL 2/1985 establecía: «**Supresión de la prórroga forzosa** en los contratos de arrendamientos urbanos: los contratos de arrendamiento de viviendas o locales de negocio que se celebren a partir de la entrada en vigor del presente Real Decreto-ley tendrá la duración que libremente estipulen las partes contratantes, sin que les sea aplicable forzosamente el régimen de prórroga establecido por el artículo 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, Texto Refundido aprobado por Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre y sin perjuicio de la tácita reconducción prevista en el artículo 1.566 del Código Civil». Dichos contratos, salvo lo dispuesto en el apartado anterior se regularán por las disposiciones vigentes sobre arrendamientos urbanos.

La LAU de 29/1994, de 24 de noviembre, trató de corregir los excesos del llamado Decreto Boyer, mediante el establecimiento de un plazo de duración mínimo de los contratos. El art. 9 de la supresión de la prórroga forzosa quedó derogado sin perjuicio de lo previsto en las disposiciones transitorias por la disposición derogatoria única de Ley 29/1994. La LAU/94, reguló la relación arrendaticia según principios opuestos a los que antes inspiraron la normativa precedente, con una aproximación muy notable al principio de la autonomía de la voluntad en materia de los arrendamientos distintos al de vivienda, manteniendo el carácter imperativo de las disposiciones relativas al arrendamiento de vivienda, y sobre todo con una reglamentación mucho más sencilla (LACRUZ, 1999).

La LAU/94, si bien deroga expresamente toda la legislación arrendaticia anterior (disposición derogatoria única), no tuvo más remedio que regular minuciosamente las situaciones jurídicas surgidas de los arrendamientos concertados con anterioridad, y todavía vigentes, disponiendo al efecto unas disposiciones transitorias muy complejas, que permitirán que la todavía vigente LAU de 1964 vaya a subsistir todavía durante bastante tiempo (DÍEZ-PICAZO Y GULLÓN, 2001). En el año 2013 se ha producido la más importante modificación de la LAU, mediante la Ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, entre otras la medida más importante es la que reduce la duración de la prórroga del contrato de 5 a 3 años.

En síntesis, hoy en día nos encontramos en una situación transitoria en la que todavía durante bastantes años convivirán los arrendamientos nacidos y regulados al amparo de tres cuerpos legislativos diferentes: el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, aprobado por Decreto 4.104/1964; el Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril y la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos, de 24 de noviembre.

4. LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS DE 1994

4.1. *Ámbito de aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994*

La LAU de 1994 se aplica a los arrendamientos de fincas urbanas que se destinen a viviendas o a usos distintos del de vivienda (art. 1 LAU)¹. En cualquiera de ambos supuestos el arrendamiento siempre tiene por objeto una finca urbana, que además ha de consistir en una edificación². La ley contiene una doble regulación del arrendamiento según se trate de edificios destinados a «viviendas» o que tengan un «uso distinto al de vivienda».

4.1.1. *El arrendamiento de vivienda*

El **art. 2 LAU** establece que: «1. Se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recae sobre una **edificación habitable** cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario». Las normas propias del arrendamiento de vivienda también se aplican al «mobiliario, los trasteros, las plazas de garaje y cualesquiera otras dependencias, espacios arrendados o servicios cedidos como accesorios de la finca por el mismo arrendador (art. 2.2)».

4.1.2. *El Arrendamiento para uso distinto del de vivienda*

Para el **art. 3.1 LAU** se trata del arrendamiento que «recayendo sobre una edificación, tenga como destino primordial uno distinto del establecido en el artículo anterior». En especial, tendrá esta consideración los **arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporadas**, sea esa de verano o cualquier otra, y los celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial cultural o docente, cualesquiera que sean las personas que los celebren (art. 3.2). A este tipo de arrendamiento en la TRLAU/64 se le denominaba «arrendamiento de local de negocio».

Respecto a los arrendamientos de temporada la STS de 15 diciembre 1999 (EDJ 1999/40446), dice que «la nota esencial del arrendamiento de temporada es la de haberse convenido el uso durante un plazo concertado para habitar transitoriamente y por razones diversas de modo que la ocupación responde a exigencias circunstanciales, esporádicas o accidentales determinantes del contrato y elevadas expresamente a la condición de causa por las partes y no a la necesidad de habitar como residencia habitual y permanente». Añade la SAP Barcelona (S. 4ª) 28 septiembre 2005 (JUR 52947) «mereciendo aquella calificación durante el periodo que se concierte aun cuando lo sea por espacio de varios años».

¹ La Ley 4/2013 de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado del Alquiler de Viviendas, de 4 de junio de 2013, publicada en el BOE el 5/06/2013, ha modificado sustancialmente la Ley de Arrendamientos Urbanos vigente, concretamente los artículos 4 y 5, 7 a 11, 13 a 20, 23 a 25, 27, 35 y 36.

² El diccionario de la RAE se refiere al edificio como: «Construcción fija, hecha con materiales resistentes, para habitación humana o para otros usos».

4.2. Arrendamientos excluidos de la Ley de Arrendamientos Urbanos

La LAU no regula el arrendamiento de todos los inmuebles urbanos. En el art. 5 aparece un listado exhaustivo de supuestos a los que no se aplica la misma:

- a) El uso de las viviendas que los porteros, guardas, asalariados, empleados y funcionarios, tengan asignadas por razón del cargo que desempeñen o del servicio que presten.
- b) El uso de las viviendas militares [...].
- c) Los contratos en que, arrendándose una finca con casa-habitación, sea el aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal del predio la finalidad primordial del arrendamiento [...].
- d) El uso de las viviendas universitarias, propiedad de la Universidad, que sean asignadas a los alumnos y al personal docente y de administración y servicios dependientes de aquella.
- e) La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, **comercializada o promocionada en canales de oferta turística** y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial

A la mayoría de estos arrendamientos excluidos les será de aplicación el régimen previsto en el Código Civil. Aunque los solares no se excluyan expresamente de la LAU, se entiende que quedan excluidos de la misma al no encajar en el concepto de finca urbana ex art. 1 que está pensando siempre en un edificio (LACRUZ, 1999). En este sentido se manifiestan las STS 28 junio 2007 (RJA 3870) y STS 10 mayo 2006 (RJA 2210).

4.3. El régimen legal de los arrendamientos urbanos

El art. 4.1 LAU establece que de forma imperativa se aplicará a todos los arrendamientos regulados en la LAU (de vivienda y uso distinto a vivienda) lo dispuesto en los Títulos I (Ámbito de la Ley), IV (Disposiciones Comunes) de la Ley. Esta imperatividad es relativa puesto que también se extiende de manera implícita al resto de Títulos de la Ley. De modo que en ninguno de los arrendamientos sometidos a la ley será posible pactar en contra del régimen establecido por la misma en la materia propia de su ámbito de aplicación (VALLADARES RASCÓN/2017).

Los arrendamientos de vivienda se rigen por lo dispuesto en el art. 4.2 LAU. Este confuso apartado ha sido interpretado en el siguiente sentido (ORDÁS ALONSO/2013).

en las materias reguladas en los Títulos I y IV no existe margen para la voluntad de las partes pues el art. 4.2 comienza recordando la aplicación imperativa de los mismos a los arrendamientos de vivienda.

Respetando lo anterior, «los arrendamientos de vivienda se regirán por los pactos, cláusulas y condiciones determinados por la voluntad de las partes, en el marco de lo establecido en el título II de la presente ley». Ello implica, desde mi punto de vista, y puesto que no se ha modificado el art. 6 LAU, que en aquellas materias reguladas por normas imperativas contempladas en el Título II única y exclusivamente será posible el juego de la autonomía de la voluntad si lo pactado implica un beneficio para el arrendatario, lo que ya ocurría con anterioridad a la reforma.

Salvando, por tanto, el contenido de los Títulos I y IV y de las normas imperativas contenidas en el Título II en los términos previamente expuestos, los contratos de arrendamiento de vivienda se regirán por lo pactado por las partes. Lo que ya acontecía previamente pues, no olvidemos, estamos hablando de normas de naturaleza dispositiva.

Ahora bien, con anterioridad a la reforma y dada la jerarquía de fuentes que establecía el art. 4.2 (Título II, en su defecto, voluntad de las partes y, supletoriamente, Código Civil) las normas dispositivas contenidas en el Título II eran supletorias de la voluntad de las partes de manera que, en las materias regidas por normas dispositivas del Título II se regirían por lo pactado y, en defecto de pacto, por lo dispuesto en las mismas.

Idéntica consideración cabe efectuar respecto de la legislación vigente, aunque no es la que se deriva de una interpretación literal del precepto. A tenor del mismo «los arrendamientos de vivienda se regirán por los pactos, cláusulas y condiciones determinados por la voluntad de las partes, en el marco de lo establecido en el título II de la presente ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil». Literalmente interpretado supondría, por tanto, que, en ausencia de pacto de las partes relativo a materias reguladas en normas dispositivas del Título II, no habría que acudir a dichas normas dispositivas sino directamente a la regulación de la relación arrendaticia contenida en el Código Civil. ¿Qué objeto tendría entonces continuar regulando el arrendamiento de viviendas en una legislación especial con normas dispositivas que nunca se van a aplicar? ¿No habría de quedar dicha regulación reducida meramente a las normas de carácter imperativo contenidas en la misma? Como las interpretaciones que conducen al absurdo deben rechazarse, no cabe sino interpretar que aquellas materias que no son reguladas por los Títulos I y IV ni por las normas imperativas contenidas en el Título II de la Ley constituyen el ámbito donde resulta posible el juego de la autonomía de la voluntad de las partes, siendo así que, en defecto de pacto, en aquello no previsto la relación jurídica se regirá por las normas dispositivas del Título II LAU y, en su defecto, por el Código Civil. Igual que acontecía con la redacción originaria del art. 4.2 LAU.

En definitiva, el legislador trata de flexibilizar el mercado de alquiler, entre otras medidas, «reforzando la libertad de pactos y dando prioridad a la voluntad de las partes». Si este mayor protagonismo de la autonomía de la voluntad no se encuentra, a mi juicio, en la reforma del art. 4.2 solo cabe buscarla en un espectacular aumento de las normas de carácter dispositivo en el marco del Título II. Pues bien, CARRASCO PERERA⁴ realiza un análisis exhaustivo de lo que denomina «límites (de imperatividad)

expresamente establecidos» en el Título II y que, en consecuencia, continuarán impidiendo la libre determinación contractual, tras el cual concluye afirmando que «si bien es cierto que en lo relativo al módulo de actualización de renta y a la exclusión del tanteo/retracto se admiten hoy "expresamente" pactos en contrario, es incierto de todo punto que las normas del Título II de la ley se hayan hecho (más o menos) dispositivas, Allí donde el texto singular no haya prevenido la posibilidad de este pacto, el régimen sigue correspondiendo al hoy vigente, sin más alteración reseñable que la reducción de plazos de cinco a tres años».

4

CARRASCO PERERA, A., «Comentarios al Proyecto de Ley de Reforma de los Arrendamientos de Vivienda», Revista CESCO de Derecho del Consumo , núm. 4, 2012, pgs. 121 y ss.

Por último, determina el art. 4.2 la aplicación supletoria del CC, la cual habría tenido lugar aunque nada estableciera la Ley en virtud de lo establecido en el art. 4.3 del mismo. Referencia al Código Civil que, por otro lado, debe entenderse realizada al Código Civil o a la legislación de la respectiva Comunidad Autónoma, en su caso⁵.

5

VALLADARES RASCÓN, E., «Comentario al art. 4.2», pg. 97.

a) En cuanto a las materias contempladas en los Títulos I, IV y V de la Ley, por los preceptos contenidos en ellos. b) Las materias contempladas en las normas imperativas del Título II se regirán por la voluntad de las partes si lo pactado supone un beneficio para el arrendatario; y por lo dispuesto en sus preceptos, si nada se ha pactado; o si se ha pactado en perjuicio del arrendatario cuando la disposición legal no lo autoriza. c) Las materias reguladas en las normas dispositivas del Título II se regirán por lo pactado por las partes en primer lugar; y, en defecto de pacto, por lo dispuesto en dichas normas. d) En las restantes materias, el arrendamiento se regirá por la voluntad de las partes; y supletoriamente, por el Título II de la Ley y, en su defecto, por el Código Civil o legislación de la respectiva Comunidad Autónoma, en su caso».

En el **art. 4.2** se reitera que a los arrendamientos de vivienda se les aplicará de con carácter imperativo lo dispuesto en el los Títulos I (arts.1 a 5) y IV (36 y 37). A continuación –reforzando el principio de libertad de pacto introducido por la reforma de 2013- se dice que esos arrendamientos «se regirán por los pactos, cláusulas y condiciones determinados por la voluntad de las partes, en el marco de lo establecido en

el Título II de la presente ley (De los arrendamientos de vivienda) y supletoriamente por el Código civil. Finalmente, se establece que los arrendamientos para uso distinto del de vivienda se rigen por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el Título III de la presente ley /De los arrendamientos para uso distinto del de vivienda) y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

a) El régimen aplicable a las viviendas tiene carácter tuitivo o protector de los intereses del arrendatario, de ahí que las normas del Título II sean imperativas (LACRUZ,1999). De ahí que a pesar de la nueva dicción del art. 4.2 el contrato continuará regulándose por las normas imperativas del Título II; sólo podrá regularse por la voluntad de las partes en lo no contemplado por estas normas y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil (art. 4.2).

b) El régimen de las normas del Título III, por el contrario, tiene un carácter dispositivo. De modo que los arrendamientos para «uso distinto al de vivienda» se rigen en «por la voluntad de las partes, en su defecto por lo dispuesto en el Título III, de la ley y, en último término, supletoriamente por el Código Civil (art. 4.3.).

c) La LAU permite la exclusión voluntaria de la aplicación de sus preceptos de la ley, cuando ello sea posible, deberá hacerse de forma expresa respecto de cada uno de ellos (art. 4.4.).

4.4. El régimen jurídico del arrendamiento de viviendas

El arrendamiento de vivienda no sólo está regulado por la voluntad de las partes, las normas del Título II, «en su defecto, y, el Código civil con carácter supletorio (art. 4.2), sino que también está regulado por las disposiciones comunes de la LAU, es decir por los Títulos I (Ámbito de la Ley), IV (Disposiciones Comunes) y V (Procesos Arrendaticios) de la Ley (art. 4.1.).

4.4.1. Carácter imperativo de las normas del Título II

Los preceptos del Título II se consideran, en principio, imperativos, pero siempre en beneficio del arrendatario. En ese sentido dice el art. 6 que «son nulas, y se tendrán por no puestas, las estipulaciones que modifiquen en perjuicio del arrendatario o subarrendatario las normas del presente título, salvo los casos en que la propia norma expresamente lo autorice». De modo que en aquellos casos que se beneficiase al arrendatario cabría la exclusión voluntaria de algún precepto imperativo de acuerdo a lo expuesto en el art. (4.4) «cuando ello sea posible, deberá hacerse de forma expresa respecto de cada uno de ellos».

Este es el caso de la SAP Barcelona (S. 4ª) 13 septiembre 2004 (JUR 282381) admite la validez del pacto mediante el cual el arrendatario renuncia al derecho a que el arrendador realice las obras reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad (art. 21 LAU) a cambio de una rebaja del alquiler y la no aplicación de las actualizaciones del IPC.

El arrendamiento de vivienda no perderá esta condición aunque el arrendatario no tenga en la finca arrendada su vivienda permanente, siempre que en ella habiten su cónyuge no separado legalmente o de hecho o sus hijos dependientes (art. 7).

4.4.2. La cesión y el subarriendo de vivienda

La LAU/1994 solo se ocupa del subarrendamiento en los artículos 8 (subarrendamiento de vivienda) y 32 (para uso distinto al de vivienda). Esto supone una reducción drástica en relación al número de preceptos que regulaban esta figura en la normativa anterior (arts. 10 a 21 LAU/64).

a) La cesión del arrendamiento. El contrato no se podrá ceder por el arrendatario sin consentimiento escrito del arrendador. En caso de cesión, el cesionario se subroga en la posición del cedente frente al arrendador (art. 8.1). La cesión inconsentida puede dar lugar a la resolución del arrendamiento (art. 27.2.c LAU).

b) El subarrendamiento. El subarriendo de la vivienda se regula en el art. 8.2 LAU, que exige el «previo» consentimiento escrito del arrendador. Este carácter de «previo» no se exige en materia de cesión del contrato. Solo se admite el subarriendo parcial de vivienda, y el precio no podrá exceder, en ningún caso, del que corresponda al arrendamiento. El subarrendamiento inconsentido, de manera similar a la cesión, dará lugar a la resolución del contrato (art. 27.2.c). El derecho del subarrendatario se extinguirá, en todo caso, cuando lo haga el del subarrendatario que subarrendó (art. 8). El precio del subarriendo no podrá exceder, en ningún caso, del que corresponda al arrendamiento.

El subarriendo se regirá por lo dispuesto en el Título III para el arrendamiento cuando la parte de la finca subarrendada se destine por el subarrendatario a la satisfacción de su necesidad permanente de vivienda. De no darse esta condición, se regirá por lo pactado entre las partes.

En el régimen de la TRLAU/64 se permitía el subarrendamiento total de la vivienda, también se autorizaba que el precio pudiera ser el doble que el del arrendamiento, si bien se prohibía el segundo subarrendamiento.

4.4.3. La duración del contrato

La LAU/94 en materia de duración del arrendamiento, se encuentra en una situación intermedia con relación a la TRLAU/64, prórroga indefinida, y el RDL 1/1985, libertad total de pacto (LACRUZ, 1999).

En la nueva reglamentación, en un principio se establece que la duración del contrato será la libremente pactada por las partes, pero se establece una duración mínima al contrato a través de un sistema de prórrogas. El art. 9, tras afirmar que la duración del contrato será la que pacten las partes, establece -en interés del arrendatario- una serie

prórrogas anuales desde la expiración del plazo pactado hasta los tres años que serán obligatorias para el arrendador y potestativas para el arrendatario (DÍEZ-PICAZO Y GULLÓN, 2001). La prórroga se aplicará automáticamente a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de sus prórrogas. Para no aplicarse la prórroga tendrá que ser el arrendatario que no quiera continuar su contrato quien deba notificarlo al arrendador con 30 días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de sus prórrogas (art. 9.1 LAU).

Hasta la reforma operada por la Ley 4/2013 de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado del Alquiler de Viviendas, las prórrogas potestativas alcanzaban hasta los cinco años que han visto reducidos a tres.

Ej. En el caso de que se pacte un contrato de 6 meses de duración. El arrendatario puede lograr que este se vaya prorrogando hasta llegar a los 3 años (antes 5 años) de la siguiente manera: al llegar a los 6 meses guarda silencio y el contrato se prorrogará por un año. Al año siguiente vuelve a guardar silencio y obtiene una segunda prórroga anual. Finalmente, vuelve a guardar silencio y obtiene una prórroga que en este caso no podrá ser anual puesto que se superaría el límite de los tres años.

El legislador establece una duración de un año para aquellos contratos en los que no se haya estipulado el plazo o que éste sea indeterminado, sin perjuicio de que también se les aplique lo dispuesto sobre el derecho de prórroga anual (art. 9.2 LAU).

4.4.4. Denegación de la prórroga del contrato

No procederá la prórroga obligatoria del contrato cuando, una vez transcurrido el primer año de duración del mismo, el arrendador comunica al arrendatario que tiene necesidad de la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial. La referida comunicación deberá realizarse al arrendatario al menos con dos meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar y el arrendatario estará obligado a entregar la finca arrendada en dicho plazo si las partes no llegan a un acuerdo distinto (art. 9.3). Antes de la Ley 4/2013 sólo era posible hacer valer esa necesidad, como causa de denegación de la prórroga, si así se había hecho constar de manera expresa en el contrato.

Ahora bien, si dentro de los tres meses a contar desde la extinción del contrato el arrendador no ocupa la vivienda, el arrendatario tiene opción a reanudar su uso por un «nuevo periodo de hasta tres años con indemnización de los gastos que le haya ocasionado el desalojo hasta la reocupación, o a una indemnización igual al importe de la renta por los años que quedasen hasta completar tres (art. 9.3.*in fine*)

4.4.5. *Prórrogas anuales obligatorias en los contratos iguales o superiores a 3 años*

El nuevo art. 10 establece una prórroga anual que se superpone a las prórrogas potestativas del arrendatario. Esta prórroga se establece si a la llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo tres años de duración de aquel, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con treinta días de antelación a aquella fecha, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará necesariamente durante un año más (**art. 10.1**). En este caso la prórroga deja de ser un privilegio en favor del arrendatario, puesto que cualquiera de las dos partes puede evitar el nacimiento de una nueva prórroga anual si manifiesta en forma su oposición.

Del texto de la Ley cabe interpretar que puede aplicarse tanto si el contrato se pacta inicialmente con una duración de tres años o si se trata de un contrato con duración inferior que en virtud de las prórrogas obligatorias ha alcanzado los tres años. Al contrato prorrogado, le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviera sometido

4.4.6. Desistimiento del contrato

En el **art. 11** se establece la posibilidad de desistir del contrato. La nueva redacción del precepto, operada por la Ley 4/2013, establece que el que el arrendatario podrá desistir del contrato de arrendamiento, una vez que hayan transcurrido al menos seis meses, siempre que se lo comunique al arrendador con una antelación mínima de treinta días. Las partes podrán pactar en el contrato que, para el caso de desistimiento, deba el arrendatario indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir. Los períodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.

Tras la reforma el arrendatario puede resolver unilateralmente el contrato de arrendamiento siempre que hayan transcurrido seis meses. La indemnización a la que hace referencia el precepto sólo se aplicará en el caso de que así se haya pactado expresamente en el contrato. Se trata de la indemnización máxima que puede pactarse.

En el sistema del Código civil la regla general aplicable a cualquier tipo de contrato es la interdicción del desistimiento unilateral. Así se establece en el art. 1.256 cc al establecer que: «La validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes».

El nuevo art. 11 ha supuesto una gran ventaja respecto con la anterior redacción del precepto que establecía un complicado doble régimen para el desistimiento, según la duración que tuviera el contrato:

a) De modo expreso se establece el desistimiento –ad nutum– sin necesidad de alegar causa alguna (De Pablo Contreras, 2000) que constituye una excepción al régimen general del art. 1.256 cc. La LAU en el anterior art. 11 .1 autorizaba al arrendatario el

desistimiento del contrato, en aquellos casos en los que la duración pactada sea superior a cinco años, y siempre que el mismo ya hubiere durado al menos cinco años; al arrendatario solo se le exige que preavise con dos meses de antelación.

Se admite el pacto por el que arrendatario, en caso de desistimiento en las circunstancias descritas, pague una indemnización de una mensualidad de renta por cada año del contrato que reste por cumplir (art. 11 .2). Algún autor estima más correcto hablar del «precio del desistimiento» que de indemnización, señalando que esa indemnización constituye un tope máximo (ESTRUCH ESTRUCH, 2007).

b) En el caso de los contratos de duración inferior a cinco años; en mi opinión, ante el silencio legal hay que aplicar los régimen supletorios del art. 4.2 LAU, de modo que se permite que las partes pacten el tipo de indemnización que estimen conveniente, en su defecto se aplicarán las normas generales del cc para los casos de incumplimiento (arts. 1.101, 1.124, 1.256 y 1.556 cc) lo que al final también comporta, junto a la resolución o al cumplimiento, una indemnización por daños y perjuicios. Esta misma solución es la que se aplica a los arrendamientos para uso distinto del de vivienda (art. 4.3).

La TRLAU/64 establecía una suerte de indemnización *ex lege* para el caso de desistimiento unilateral (art. 56) consistente en «una cantidad equivalente a la renta que corresponda al plazo que, según el contrato, quedare por cumplir». La jurisprudencia suavizó este criterio al establecer que: «en el momento de la ocupación por tercero del local cesa la obligación para el ex-arrendatario del abono de indemnización» (STS 15 junio 1993 [RJA 4835], 21/1/ y 28 febrero 1996 [RJA 1271], 30 marzo 2000 [RJA 1785] y 23 abril 2001). La STS 30 abril 2007 (RJA 2391) estima que: «que el art. 56 presupone la existencia del daño si el local permanece desocupado, no en otro caso, pues existiría un enriquecimiento injusto del arrendatario, que cobraría la indemnización por el daño y la renta del nuevo arrendamiento».

En el caso de LAU/94, la jurisprudencia aplicable al anterior art. 11 ha tratado de modo parecido los supuestos de arrendamiento de vivienda de duración inferior a cinco años y los arrendamientos distintos al de vivienda. Se establece como criterio general, salvo pacto en contrario, que la indemnización consistirá en el pago «las rentas dejadas de devengar durante el periodo que restaba de cumplimiento del contrato o hasta el momento en el que el inmueble hubiese sido arrendado de nuevo por el arrendador [...] El criterio indemnizatorio señalado se justifica por la pérdida de unas rentas pactadas pero tal justificación cesa en el momento que el propietario arrendador vuelve a utilizar la vivienda para sí o para un tercero». SSAAPP Murcia (Sección 5ª) de 29 noviembre 2005 (AC 2005\2400) y Madrid (Sección 20ª) de 4 febrero 2005 (JUR 2005\11 0025).

4.4.7. Desistimiento en caso de matrimonio o convivencia

El art. 12 LAU regula el caso del arrendatario casado o que convive con otra persona que antes de terminar el arrendamiento desiste del contrato o manifiesta su voluntad de no renovarlo. El precepto distingue dos situaciones:

a) El arrendatario manifiesta su voluntad de no renovar o de desistir del contrato, sin el consentimiento del cónyuge que conviniera con él, podrá continuar el contrato de arrendamiento en beneficio de ese otro cónyuge (o pareja de hecho). En este caso el podrá el arrendador requerir al otro cónyuge para que en el plazo 15 días manifieste su voluntad de continuar en el arrendamiento (art. 12.1 y 2).

En el caso de no contestar, el arrendamiento se extinguirá, debiendo pagar la renta correspondiente hasta la extinción, si la misma no estuviera ya abonada.

b) En el caso de que arrendatario abandone la vivienda sin manifestación expresa de desistimiento o de no renovación, le corresponde al cónyuge notificar al arrendador, en el plazo de un mes desde el abandono, su voluntad de ser arrendatario (art. 12. 3). Si el contrato se extingue por falta de notificación, el cónyuge quedará obligado al pago de la renta correspondiente a ese mes.

Lo dispuesto en favor del cónyuge conviviente es de aplicación en favor de la persona que hubiere «venido conviviendo con el arrendatario de forma permanente en análoga relación de afectividad a la de cónyuge, con independencia de su orientación sexual, durante, al menos, los dos años anteriores al desistimiento o abandono, salvo que hubieran tenido descendencia en común, en cuyo caso bastará la mera convivencia» (art. 12.4).

Es de destacar que el art. 12.4 LAU/94 (junto con el 16.1.b) constituye la primera manifestación del legislador español reconociendo efectos jurídicos a las parejas de hecho, así como la primera aplicación del art. 14 de la Constitución en aras de la equiparación entre las parejas homosexuales y las heterosexuales.

4.4.8. Resolución del derecho del arrendador

El arrendatario por lo general suele ser el propietario del inmueble arrendado, pero no tiene porqué serlo necesariamente, puesto que lo único que se necesita es tener el derecho de uso y disfrute sobre ese inmueble. De modo que también son títulos habilitantes para poder arrendar: la propiedad enfitéutica la propiedad superficiaria, el usufructo y la concesión administrativa.

El art. 13 Lau prevé el supuesto en el que se resuelva el derecho del arrendador sobre el uso de la finca arrendada. En primer lugar se regula el caso de resolución del derecho de propiedad, que puede tener lugar como consecuencia de una un retracto convencional, la apertura de una sustitución fideicomisaria, la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial o el ejercicio de un derecho de opción de compra. En cualesquiera de estos casos quedará extinguido el arrendamiento. Salvo el

caso de que el arrendamiento estuviese inscrito en el Registro de la Propiedad en cuyo caso continuará hasta el final de la duración pactada.

En segundo lugar, se refiere a los arrendamientos otorgados por los no propietarios, es decir por el usufructuario, superficiario y cuantos tengan un análogo derecho de goce sobre el inmueble, se extinguirán al término del derecho del arrendador, además de por las demás causas de extinción que resulten de lo dispuesto en la presente ley. En estos casos no influye para nada el hecho de que el arrendamiento estuviese inscrito en el Registro de la Propiedad.

4.4.9. Enajenación de la vivienda arrendada

La enajenación de la vivienda arrendada, regulada en el art. 14 de la Lau, ha sufrido una radical modificación tras la reforma operada por la Ley 4/2013. El anterior 14 LAU partía de la idea básica de que el arrendamiento no se extinguía con ocasión de la compraventa. El nuevo comprador debía soportar la carga del arrendamiento, en idénticas condiciones a las que fue pactado, hasta su extinción. El nuevo adquirente se subrogaba en caso de enajenación en la cualidad de arrendador, aunque el arrendamiento no estuviese inscrito en el Registro de la propiedad y el comprador desconociese la realidad de su existencia (Díez-Picazo y Gullón, 2001).

La nueva redacción del art. 14.1 supone un giro de 180^a respecto del sistema anterior, puesto que ahora la regla general supone que la compraventa extingue el arrendamiento. En adelante, el comprador únicamente se subrogará en los derechos del arrendador en el caso de que el arrendamiento se encontrarse inscrito en el Registro de la Propiedad. De modo que si el arrendamiento no está inscrito, se aplicará idéntico régimen al previsto en el art. 1. 571 cc, es decir que la venta extinguirá el arrendamiento (principio «venta quita renta»). La nueva redacción del art. 14.1 supone una disminución de los derechos del arrendatario en favor de los del arrendador.

4.4.10. Uso de la vivienda en caso de nulidad, separación o divorcio

Dispone el nuevo artículo 15 que, en los casos de nulidad de matrimonio, separación judicial o divorcio del arrendatario, el cónyuge no arrendatario podrá continuar en el uso de la vivienda arrendada cuando le sea atribuida de acuerdo con lo dispuesto en la legislación civil que resulte de aplicación. El cónyuge a quien se haya atribuido el uso de la vivienda arrendada de forma permanente o en un plazo superior al plazo que reste por cumplir del contrato de arrendamiento, pasará a ser el titular del contrato. De este modo el cónyuge arrendatario pierde su cualidad de titular del contrato.

La voluntad del cónyuge de continuar en el uso de la vivienda deberá ser comunicada al arrendador en el plazo de dos meses desde que fue notificada la resolución judicial (art. 15.2). A pesar de la nueva redacción del precepto, sin embargo, su contenido es prácticamente idéntico al anterior.

4.4.11. Muerte del arrendatario

En principio, el arrendamiento se extingue tras la muerte del arrendatario. Pero el artículo 16 LAU otorga la posibilidad de subrogarse en el contrato a una serie de personas que convivieren con el arrendatario al tiempo del fallecimiento.

Este es el caso del cónyuge, y otra serie de personas (a las que se exige una convivencia habitual mínima con el arrendatario de dos años antes del fallecimiento), como el conviviente o pareja de hecho, descendientes ascendientes, hermanos, parientes colaterales hasta tercer grado con minusvalía del 65 por 100.

A todas estas personas se les otorga la facultad de «subrogarse en el contrato» (art. 16.3) notificándolo al arrendador (junto con el certificado de defunción y la prueba del parentesco) en el plazo de tres meses desde la muerte del arrendatario (DÍEZ-PICAZO Y GULLÓN, 2001).

En la el art. 16.2 se establecen las reglas de prelación para la subrogación cuando existen varias de las personas a las que asiste ese derecho.

El nuevo apartado 4º del art. 16 autoriza que en los arrendamientos cuya duración pactada sea superior a tres años, las partes pacten que no haya subrogación en caso de fallecimiento del arrendatario, «cuando este tenga lugar transcurridos los tres primeros años de duración del arrendamiento », o que el arrendamiento se extinga «a los tres años cuando el fallecimiento se hubiere producido con anterioridad» (DÍEZ-PICAZO Y GULLÓN, 2001).

4.4.12. La renta

a) La renta

El art. 17 LAU/94 establece el principio de la libertad de pacto para fijar la renta. El precio de la renta será «cierto» por aplicación de lo dispuesto de los criterios del cc, asimismo la LAU presupone que el pago será en dinero.

El pago de la renta, salvo pacto en contrario, será mensual y habrá de efectuarse en los siete primeros días del mes. En ningún caso podrá el arrendador exigir el pago anticipado de más de una mensualidad de renta (art. 17.2). El pago se efectuará en el lugar y por el procedimiento que acuerden las partes o, en su defecto, en metálico y en la vivienda arrendada (art. 17.2). La cláusula por la que se anticipa el pago de varios meses de renta debe estipularse nula y el arrendatario podrá exigir la restitución de las cantidades anticipadas (VERDERA SERVER, 2007).

Se exceptúa de la libertad de las partes para fijar la cuantía de la renta lo dispuesto en la disp. adic. 1ª.2 LAU/94 respecto de los arrendamientos de viviendas de protección oficial.

Imperativamente se establece la obligación de dar recibo del pago, «salvo que se hubiere pactado que este se realice mediante procedimientos que acrediten el efectivo

cumplimiento de la obligación de pago por el arrendatario»; así, por ejemplo, el ingreso en cuenta corriente bancaria o transferencia de la misma índole (arts. 17 y 4).

El recibo o documento acreditativo que lo sustituya deberá contener separadamente las cantidades abonadas por los distintos conceptos de los que se componga la totalidad del pago y, específicamente, la renta en vigor (art. 17.4 *in fine*). Si el arrendador no hace entrega del recibo, serán de su cuenta todos los gastos que se originen al arrendatario para dejar constancia del pago.

La Ley 4/2013, introduce como novedad, al añadir un 5º apartado al precepto comentado: los denominados arrendamientos «ad meliorandum», en los que parte de la renta se paga en especie como es el caso de los arrendamientos «ad meliorandum» o «ad aedificandum» en los que el arrendatario además de pagar en dinero se obliga a realizar mejoras u obras en la cosa arrendada (VERDERA SERVER, 2007). En este sentido dice el art. 17.5 que «En los contratos de arrendamiento podrá acordarse libremente por las partes que, durante un plazo determinado, la obligación del pago de la renta pueda reemplazarse total o parcialmente por el compromiso del arrendatario de reformar o rehabilitar el inmueble en los términos y condiciones pactadas».

La jurisprudencia desde antiguo había venido admitiendo la validez de los arrendamientos «ad meliorandum » y «ad edificandum». La diferencia se encuentra en que antes de la reforma aquellos contratos por tratarse de negocios atípicos quedan sujetos a la normativa del Código Civil ([STS 10 mayo 2006 (RJA 2210)] y ST 27 enero 2000 (RJ 2000\125)). En adelante a estos contratos se les aplica la LAU.

b) La actualización de la renta

El sistema de actualización de la renta, previsto en el art. 18, ha sido variado tras la reforma del año 2013. La regla general había venido siendo que hasta los primeros cinco años únicamente podía actualizarse la misma de acuerdo con las variaciones que experimentase el índice General Nacional del Sistema de índices de Precios al Consumo (IPC). A partir del sexto año las partes podía pactar libremente el sistema de actualización de la renta.

En adelante, el nuevo art. 18.1 establece como regla general el sistema de libre pacto para la actualización de la renta. Únicamente, en defecto de pacto expreso se aplicará la variación porcentual que experimente el IPC. El IPC se aplica del siguiente modo: *«el contrato se actualizará aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior la variación porcentual experimentada por el índice general nacional del sistema de índices de precios de consumo en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de celebración del contrato, y en las sucesivas, el que corresponda al último aplicado»*

El arrendador puede exigir la renta actualizada a partir del mes siguiente «a aquel en que la parte interesada lo notifique a la otra parte por escrito, expresando el porcentaje de alteración aplicado y acompañando, si el arrendatario lo exigiera, la oportuna

certificación del Instituto Nacional de Estadística [si se pacta la actualización con arreglo al IPC]. Será válida la notificación efectuada por nota en el recibo de la mensualidad del pago precedente» (art. 18.2 LAU/94).

c) La elevación de la renta

La renta podrá ser elevada por el arrendador, salvo pacto en contrario, por la realización de obras de mejora, una vez transcurridos tres años de duración del contrato, sin que el aumento pueda exceder el aumento del 20 por 100 de la renta vigente en aquel momento. La cuantía se calcula aplicando al capital invertido en la mejora el tipo de interés legal del dinero en el momento de la terminación de las obras incrementado en tres puntos (art. 19.1).

En el art. 19.2 y 3 LAU se establecen los criterios para repercutir el importe de mejora, en los casos en que las obras se realicen en edificios de varias fincas, arbitrando distintas soluciones según que el edificio esté en régimen de propiedad horizontal o no.

d) Los gastos generales

Los gastos generales para el adecuado sostenimiento de la vivienda arrendada, así como sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la vivienda arrendada o a sus accesorios, serán a cargo del arrendatario cuando así se haya pactado expresamente (art. 20. 1 LAU/94). Las anteriores cantidades se pagarán además de la renta pactada.

Los gastos generales, en los edificios en régimen de propiedad horizontal, serán aquellos que correspondan a la finca arrendada en función de su cuota de participación, estos son los popularmente conocidos como «gastos de comunidad».

Este pacto, según el art. 20.2 LAU, solo será válido si consta por escrito y determinar el importe anual de dichos gastos a la fecha del contrato. Es práctica común a la hora de redactar los contratos de arrendamiento que la referencia a estos gastos se haga de manera genérica sin que se especifique cantidad alguna.

Durante los tres primeros años de vigencia del contrato, aquellos gastos, a excepción de los tributos, podrán incrementarse anualmente pero nunca en un porcentaje superior al doble del que puede actualizarse la renta con arreglo al art. 18.1 LAU. Lo que antes era el doble del IPC, pero que a partir de la reforma de 2013 supone el doble del sistema de actualización que las partes hayan pactado libremente.

Los gastos por servicios con que cuente la finca arrendada que se individualicen mediante aparatos contadores (electricidad, gas, agua, teléfono, etc.) serán en todo caso de cuenta del arrendatario (art. 20.3). El arrendador también está obligado a exigir recibo de modo similar a como sucede con el pago de la renta (art. 17.4).

4.4.13. La realización de obras en el inmueble

a) Obras efectuadas por el arrendador

A.1. Obras necesarias de conservación. El arrendador está obligado a realizar las obras necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de **habitabilidad** para servir al uso convenido, salvo que el deterioro sea imputable al arrendatario (art. 21.1 LAU) en cuyo caso la obligación de reparar será a cargo del arrendatario. Tampoco tendrá obligación de reparar el propietario cuando se trate de la destrucción de la vivienda por causa no imputable al arrendador, puesto que la pérdida de la cosa se considera causa de extinción del contrato (art. 28.b LAU).

La «necesidad» de las obras también se refiere a aquellas que ordene la autoridad competente (art. 26 LAU). Generalmente estas obras se ordenan por motivos de higiene, salubridad, etc. y también competen al arrendador (De Pablo Contreras, 2000).

A.2. Obras de mejora. El arrendador podrá realizar obras de mejora que razonablemente no puedan dilatarse hasta la finalización del arrendamiento. Ha de notificarlas al arrendatario, el cual podrá desistir del contrato, salvo que las obras no afecten o afecten de modo irrelevante a la vivienda (art. 22.1 LAU).

El arrendatario que soporte las obras tendrá derecho una **reducción de la renta en proporción** a la parte de la vivienda de la que se vea privado por causa de aquellas, así como a la indemnización de los gastos que las obras le obliguen a efectuar (art. 22.2 LAU).

Sin embargo, la situación cambia cuando ya han transcurrido cinco años de duración del contrato, puesto que en ese caso las obras de mejora, como ya hemos visto, permitirán al arrendador elevar la renta anual (art. 19.1 LAU). Entiendo, que siempre que el arrendatario «no tenga que soportarlas», es decir que no le causen perjuicio.

b) Obras efectuadas por el arrendatario

B.1. Obras de mantenimiento. Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda serán de cargo del arrendatario (art. 21.4).

B.2. Obras de adecuación por minusvalía. *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, tanto del propio arrendatario como de su cónyuge, de la persona con quien conviva de forma permanente en análoga relación de afectividad, con independencia de su orientación sexual, o de sus familiares que con alguno de ellos convivan de forma permanente, siempre que no afecten a elementos o servicios comunes del edificio ni provoquen una disminución en su estabilidad o seguridad.* El arrendatario estará obligado, si lo exigiere el arrendador, a reponer la vivienda a su estado originario al terminar el contrato (art. 24).

B.3. Obras prohibidas. Al arrendatario se le prohíbe realizar, salvo consentimiento por escrito del arrendador, obras que «modifiquen la configuración» de la vivienda o de los accesorios arrendados «o que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad de la misma». Si las hace sin permiso del arrendador, incurre en causa de resolución del contrato, y, además, ha de reponer a su costa las cosas a su estado primitivo, si el arrendador no quiere conservar la modificación efectuada, a la conclusión del contrato. Si las obras afectan a la estabilidad o seguridad, el arrendador puede exigir la reposición de inmediato (art. 23).

A senso contrario se entiende que el arrendatario podrá efectuar todas las obras que no entren dentro de los conceptos que prohíbe expresamente la ley.

c) Obligaciones y derechos del arrendatario en caso de obra

El arrendatario tiene obligación de tolerar las obras necesarias de conservación si no pueden demorarse hasta la conclusión del contrato, pero tendrá derecho a una reducción de la renta proporcional a la parte de vivienda de que se vea privado si duran más de veinte días (art. 21.2 LAU). También ha de tolerar las obras de mejora cuya ejecución no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento (art. 22.1 LAU), pero tendrá derecho a desistir del contrato (art. 22.2) o solicitar una reducción de la renta en proporción a la parte de la vivienda de la que se vea privado por causa de aquellas, así como a la indemnización de los gastos que las obras le obliguen a efectuar (art. 22.3 LAU).

El arrendatario tiene la obligación de poner en conocimiento del arrendador, en el más breve plazo posible, la necesidad de las reparaciones, pero en todo momento, y previa comunicación al arrendador, podrá el arrendatario realizar las que sean urgentes para evitar un daño inminente o una incomodidad grave, y exigir de inmediato su importe al arrendador (art. 21.4 LAU).

4.4.14. El derecho de adquisición preferente del arrendatario

Este derecho está contemplado en el art. 25 LAU/94 para «el caso de venta de la finca arrendada». Se desdobra en un derecho de tanteo y en un derecho de retracto, a ejercitar por el arrendatario en los plazos que el precepto señala (DÍEZ-PICAZO Y GULLÓN, 2001).

El derecho de tanteo permite al arrendatario adquirir la vivienda por el mismo precio y condiciones que un tercero; datos que le serán notificados fehacientemente por el vendedor. Este derecho se tendrá que ejercer dentro de los 30 días siguientes a la notificación.

El arrendatario tiene derecho al retracto si las condiciones en que se le notificó para tantear en que un tercero iba a adquirir (precio y demás condiciones esenciales) no coinciden con aquellas en que se realizó la transmisión, o cuando nada se le hubiere notificado (DÍEZ-PICAZO Y GULLÓN, 2001). El derecho de retracto caducará a los treinta días naturales, contados desde el siguiente a la notificación que en forma fehaciente

deberá hacer el adquirente al arrendatario de las condiciones esenciales en que se efectuó la compraventa, mediante entrega de copia de la escritura o documento en que fuere formalizada (art. 25.3).

El derecho de tanteo o retracto del arrendatario tendrá preferencia sobre cualquier otro derecho similar, excepto el retracto reconocido al condueño de la vivienda o el convencional que figurase inscrito en el Registro de la Propiedad al tiempo de celebrarse el contrato de arrendamiento.

Una excepción a los derechos de tanteo o retracto tiene lugar cuando la vivienda arrendada se venda conjuntamente con las restantes viviendas o locales propiedad del arrendador que formen parte de un mismo inmueble ni tampoco cuando se vendan de forma conjunta por distintos propietarios a un mismo comprador la totalidad de los pisos y locales del inmueble (art. 25.7 LAU).

Antes de la reforma del año 2013 solo era admisible el pacto por el que el arrendatario renuncia a los derechos de tanteo y retracto «en contratos de duración pactada superior a cinco años». En adelante las partes pueden pactar la renuncia del arrendador al derecho de adquisición preferente (art. 25.8 LAU).

4.4.15. La suspensión, resolución y extinción del contrato

a) La suspensión

Según el art. 26 LAU, el arrendatario tiene la opción entre suspender el contrato o desistir del mismo sin indemnización, «cuando la ejecución en la vivienda arrendada de obras de conservación o de obras acordadas por la autoridad competente la hagan inhabitable». La suspensión del contrato supondrá, hasta la finalización de las obras, la paralización del *plazo contractual* y la suspensión del pago de la renta.

b) La resolución del contrato

El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato, facultará a la parte que hubiere cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.124 del Código Civil (art. 27 LAU/94).

Además, se faculta al arrendador *a resolver de pleno derecho* el contrato por las causas que enumera el apartado 2:

- a) La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario.
- b) La falta de pago del importe de la fianza o de su actualización.
- c) El subarriendo o la cesión incontinentes.
- d) La realización de daños causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas por el arrendador cuando el consentimiento de este sea necesario.
- e) Cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

f) Cuando la vivienda deje de estar destinada de forma primordial a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario o de quien efectivamente la viniera ocupando de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 7.

Al arrendatario se le faculta para resolver el contrato (art. 27.3) en los siguientes casos:

a) La no realización por el arrendador de las reparaciones [obras de conservación] a que se refiere el art. 21.

b) La perturbación de hecho o de derecho que realice el arrendador en la utilización de la vivienda.

c) La extinción del contrato.

El contrato de arrendamiento se extinguirá, además de por las restantes causas contempladas en el presente Título, por las siguientes (art.28 LAU/94):

a) Por la pérdida de la finca arrendada por causa no imputable al arrendador.

b) Por la declaración firme de ruina acordada por la autoridad competente.

4.5. El régimen legal del arrendamiento para uso distinto del de vivienda

El **art. 3 LAU** define el arrendamiento para uso distinto al de vivienda como aquel que *«recayendo sobre una edificación, tenga como destino primordial uno distinto del establecido en el artículo anterior [vivienda].* En el art. 3.2 de modo ejemplificativo, se establece un elenco de supuestos de arrendamientos distintos al de vivienda: *«2. En especial, tendrán esta consideración los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea esta de verano o cualquier otra, y los celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, cualquiera que sean las personas que los celebren».*

La redacción de este precepto permite inferir que el denominado arrendamiento de industria continuará excluido de la LAU y se la aplicarán las disposiciones del Código civil (LACRUZ, 1999).

Los arrendamientos distintos al de vivienda se rigen «por la voluntad de las partes, en su defecto por lo dispuesto en el Título III, de la Ley y, en último término, supletoriamente por el Código Civil (art. 4.3). Las normas del Título III de la LAU, a diferencia de las del Título II que tienen carácter tuitivo de los derechos del arrendatario, se caracterizan por tener una gran flexibilidad, abandonando el sistema excesivamente regularizado de la LAU/64 (LACRUZ, 1999).

Este título contiene una serie de normas sobre aspectos concretos de la relación arrendaticia, aunque no la regulan de un modo completo y sistemático, puesto que como ya hemos mencionado, estos arrendamientos se rigen principalmente, por la voluntad de las partes (art. 4.3). En ocasiones hay remisiones a las disposiciones en materia de arrendamiento de vivienda. De modo que cabe concluir que, todo el Título III posee un carácter eminentemente dispositivo; es la regulación que el legislador estima como más justa, pero no la impone (DÍEZ-PICAZO Y GULLÓN, 2001).

A) *Enajenación de la finca arrendada.* El adquirente de la finca arrendada quedará subrogado en la situación jurídica de arrendador, salvo que en él concurren los

requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria (art. 29). No se distingue entre las enajenaciones voluntarias y las forzosas. Es de resaltar que mientras que la enajenación de la vivienda sí que ha sido modificada por la Ley 4/2013, en el sentido de que la venta provoca la resolución del contrato, sin embargo el legislador no ha considerado conveniente modificar el art. 29.

La STS 21 julio 1998 establece que: «El artículo 29 de la Ley 29/1994 dispone que, en la coyuntura de arrendamientos para uso distinto del de vivienda, el adquirente de la finca arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador, excepto si concurren en aquel los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria; y con arreglo a la legislación anterior, el adquirente de los derechos del arrendador quedaba subrogado en los derechos y obligaciones del arriendo, salvo la prueba de que el contrato se hubiera concertado en fraude de ley».

B) *Obras de conservación y mejora.* El art. 30 LAU remite en esta materia a la normativa del arrendamiento de vivienda. Serán de aplicación los arts. 21 (obras de conservación), art. 22 (obras de mejora), art. 23 (obras del arrendatario), art. 26 (suspensión contrato por obras que hagan inhabitable la vivienda) y art. 19 (elevación de la renta por mejoras).

C) *Derecho de adquisición preferente del arrendatario.*

Se aplica el mismo régimen que para el establecido en el art. 25 para el arrendamiento de vivienda por remisión expresa del art. 31 LAU.

D) *Cesión del contrato y subarriendo.* El art. 32 reconoce al arrendatario de finca para uso distinto al de vivienda la posibilidad de subarrendar como la de ceder libremente el contrato, es decir sin consentimiento del arrendador. Esta facultad se aparta totalmente del régimen para la cesión y subarrendamiento de vivienda (art. 8 LAU), además cabe la posibilidad del subarrendamiento total. El régimen del art. 32 viene a ser coincidente con el del art. 1.550 CC (BERCOVITZ Y VALLADARES, 2004).

El arrendador en caso de arrendamiento o cesión tiene derecho a un aumento de la renta de vigor (10 por 100, si el subarriendo es parcial; 20 por 100 en caso de cesión o subarriendo total) (art. 32.2 LAU).

No se reputará cesión el cambio producido en la persona del arrendatario por consecuencia de la fusión, transformación o escisión de la sociedad arrendataria, pero el arrendador tendrá derecho a la elevación prevista anteriormente (art. 32.3 LAU).

Tanto la cesión como el subarriendo deberán notificarse de forma fehaciente al arrendador en el plazo de un mes desde que aquellos se hubieran concertado (art. 32.4 LAU). La falta de esta notificación posterior dará lugar a la resolución del contrato (art. 35).

E) *Muerte del arrendatario.* Cuando en el local se ejerza una actividad empresarial o profesional, tiene derecho a subrogarse en el arrendamiento el heredero o legatario que *continúe el* ejercicio de la actividad. La opción a la subrogación deberá notificarse por escrito al arrendador dentro de los dos meses siguientes a la fecha del fallecimiento del arrendatario (art. 33 LAU).

F) **Indemnización al arrendatario.** La extinción por transcurso del *término convencional* del arrendamiento de una finca en la que durante los últimos cinco años se haya venido ejerciendo, una actividad *comercial de venta al público*, dará derecho al arrendatario a una indemnización. Siempre que el arrendatario cuatro meses antes expiración contrato haya manifestado voluntad renovar el contrato por un mínimo de cinco años más y una renta de mercado (art. 34 LAU). Este derecho del arrendatario tiene como presupuesto o bien una pérdida de la clientela o un aprovechamiento de la misma por el arrendador o por un tercero. La cuantía de la indemnización variará según que:

a) El arrendatario volviese a ejercer en los seis meses siguientes en el mismo municipio la misma actividad a que se dedicaba anteriormente en el local arrendado, en este caso la indemnización comprenderá los gastos del traslado y los perjuicios derivados de la pérdida de clientela ocurrida con respecto a la que tuviera en el local anterior, calculada con respecto a la habida durante los seis primeros meses de la nueva actividad.

b) Si el arrendatario inicia una actividad diferente o no inicia actividad alguna, dentro de los seis meses siguientes, y el arrendador o un tercero desarrollan en la finca dentro del mismo plazo la misma actividad o una afín a la desarrollada por el arrendatario, la indemnización será de una mensualidad por año de duración del contrato, con un máximo de dieciocho mensualidades. Se consideran afines las actividades típicamente aptas para beneficiarse, aunque solo sea parcialmente, de la clientela lograda por el arrendatario.

G) **Resolución del contrato.** Son aplicables, para la resolución de pleno derecho por el arrendador, las causas de las letras *a)*, *b)* y *e)* del artículo 27.2. También se resolverá si incumple el arrendatario la obligación de notificar a aquel la cesión o subarriendo del local.

4.6. Disposiciones comunes a los arrendamientos de la LAU/94

1) La fianza. Será obligatoria la exigencia por el arrendador y la prestación por el arrendatario de una fianza equivalente al importe de una mensualidad en el arrendamiento de vivienda y de dos en el arrendamiento para otros usos distintos del de vivienda. La LAU da reglas para la actualización de la fianza, y establece la obligación de su restitución al final del arriendo, con devengo del interés legal si transcurre un mes desde la entrega de llaves sin haberse hecho efectiva la restitución (art. 36).

Las partes, además de la fianza en metálico que tiene carácter obligatorio, podrán pactar cualquier tipo de garantía del cumplimiento por el arrendatario de sus obligaciones arrendaticias (art. 36.5).

Toda una serie de organismos quedan exceptuados de la obligación de prestar fianza (art. 36.6): **6.** Quedan exceptuadas de la obligación de prestar fianza la Administración General del Estado, las Administraciones de las Comunidades Autónomas y las entidades que integran la Administración Local, los organismos autónomos, las entidades públicas empresariales y demás entes públicos vinculados o dependientes de ellas, y las Mutuas de Accidentes de Trabajo y Enfermedades Profesionales de la Seguridad Social en su función pública de colaboración en la gestión de la Seguridad Social, así como sus Centros y Entidades Mancomunados, cuando la renta haya de ser satisfecha con cargo a sus respectivos presupuestos.

2) La forma del arrendamiento. En materia de arrendamientos sometidos a la LAU, rige el principio de libertad de forma del cc (art. 1.278 cc), puesto que esta Ley no impone ninguna forma para la perfección del contrato. No obstante, el art. 37 LAU, de modo

parecido a como lo hace el art. 1.279 cc, establece que: Las partes podrán compelerse recíprocamente a la formalización por escrito del contrato de arrendamiento. En este caso, se hará constar la identidad de los contratantes, la identificación de la finca arrendada, la duración pactada, la renta inicial del contrato y las demás cláusulas que las partes hubieran libremente acordado.

Lecturas recomendadas

Colina Garea, R.: *El arrendamiento de vivienda por temporada académica*, Barcelona 1998 y «La situación jurídica del cónyuge del arrendatario a raíz de la atribución judicial del uso de la vivienda arrendada en los supuestos de nulidad, separación o divorcio», *Revista de Derecho Privado*, abril 1998, págs. 286 a 317. Rodríguez Marín, C.: «La indemnización por clientela del artículo 34 de la Ley de Arrendamientos