

# ÍNDICE

## LEGISLACIÓN

- 1 Ley 29/1994, de 24 noviembre. Regula los Arrendamientos Urbanos
- 2 Ley 12/2023, de 24 mayo. Ley por el derecho a la vivienda (Título IV)
- 3 Decreto 4104/1964, de 24 diciembre. Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos
- 4 Real Decreto 2960/1976, de 12 noviembre. Texto refundido de la legislación de viviendas de protección oficial
- 5 Ley 1/2013, de 14 mayo. Medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social
- 6 Real Decreto-ley 6/2012, de 9 marzo. Medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos
- 7 Ley 15/1995, de 30 mayo. Límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad
- 8 Real Decreto-ley 11/2020, de 31 marzo. Adopta medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19
- 9 Real Decreto-ley 15/2020, de 21 abril. Medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo
- 10 Orden TMA/378/2020, de 30 abril. Define los criterios y requisitos de los arrendatarios de vivienda habitual que pueden acceder a las ayudas transitorias de financiación establecidas en el artículo 9 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31-3-2020, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19
- 11 Real Decreto-ley 30/2020, de 29 septiembre. Medidas sociales en defensa del empleo
- 12 Real Decreto-ley 6/2022, de 29 marzo. Adopta medidas urgentes en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra de Ucrania (art. 46)
- 13 Real Decreto 42/2022, de 18 enero. Regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025

## JURISPRUDENCIA

I Máximas jurisprudenciales sobre Arrendamientos Urbanos

II Arrendamiento de vivienda

- A. Conservación de la vivienda
- B. Obras y reparaciones
- C. Subrogación
- D. Cesión y subarriendo
- E. Resolución del contrato

- F. Extinción del contrato
- G. Reclamación de rentas
- H. Juicio verbal de desahucio
- I. Contratos anteriores a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre
- J. Nulidad de cláusulas contractuales por abusividad

### III Arrendamiento para uso distinto del de vivienda

- A. Fianza
- B. Duración del contrato
- C. Prórroga
- D. Cesión y subarriendo
- F. Resolución del contrato
- G. Extinción del contrato
- H. Reclamación de rentas
- I. Juicio verbal de desahucio
- J. Contratos anteriores a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre

## DOCTRINA ADMINISTRATIVA

## PREGUNTAS CON RESPUESTA

## FORMULARIOS

# I RELACIONES CONTRACTUALES

### Arrendamiento de vivienda

#### A) Tipos de contrato

- 1 Contrato de arrendamiento de vivienda
- 2 Contrato de arrendamiento de vivienda con garantías
- 3 Contrato de arrendamiento de vivienda de promoción pública
- 4 Contrato de arrendamiento de vivienda realizado por comunidad de propietarios incorporando certificado de eficiencia energética regulado por RD 235/2013, de 5 de abril
- 5 Contrato de arrendamiento de vivienda con opción de compra
- 6 Contrato tipo de arrendamiento para vivienda vacacional

#### B) Duración del contrato

7 Comunicación por el arrendatario de la intención de no renovar el contrato en arrendamiento de vivienda al vencimiento del plazo pactado

8 Comunicación por el arrendador de la intención de no renovar el contrato en arrendamiento de vivienda al vencimiento del plazo pactado

C) Cambio de titularidad y necesidad de la propia vivienda

9 Notificación al arrendador del fallecimiento del arrendatario para subrogarse en contrato de arrendamiento de vivienda

D) Obras y reparaciones

10 Comunicación al arrendador de la necesidad de reparaciones

11 Consentimiento del arrendador para realizar obras en la vivienda arrendada por persona con discapacidad

E) Actividades prohibidas

12 Solicitud del inquilino al presidente de la Comunidad de Propietarios para que se requiera a un vecino para el cese de actividades prohibidas o molestas

F) Tanteo y retracto

13 Notificación del arrendador de la intención de vender la vivienda. Derecho de tanteo

14 Notificación del arrendador de la venta de la vivienda. Derecho de retracto

**Arrendamiento para uso distinto del de vivienda**

A) Tipos de contrato

15 Contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda (local de negocio)

16 Contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda con garantías

17 Contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda realizado por comunidad de propietarios

18 Contrato de arrendamiento de plaza de garaje

19 Contrato de arrendamiento de habitación

B) Duración del contrato

20 Manifestación del arrendatario de la voluntad de renovar el contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda

C) Cambio de titularidad y necesidad de la propia vivienda

21 Notificación al arrendador del fallecimiento del arrendatario a efectos de subrogación en contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda

**II CESIONES Y SUBARRIENDOS**

**Arrendamientos de vivienda**

22 Contrato de cesión de arrendamiento de vivienda

### **Arrendamiento para uso distinto del de vivienda**

23 Contrato de cesión en arrendamientos para uso distinto del de vivienda

## **III CONTRATOS ANTERIORES A LA LEY 29/1994, DE 24 DE NOVIEMBRE**

### **Arrendamiento de vivienda**

#### A) Duración

24 Extinción de los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados antes del 9 de mayo de 1985

25 Extinción de los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados después del 9 de mayo de 1985, que subsistan a la entrada en vigor de la ley 29/1994

#### B) Subrogación

26 Subrogación en contratos de arrendamiento de vivienda celebrados antes del 9 de mayo de 1985 y que subsistan a la entrada en vigor de la Ley 29/1994

27 Subrogación en contratos de arrendamiento de vivienda celebrados después del 9 de mayo de 1985 y que subsistan a la entrada en vigor de la Ley 29/1994

### **Arrendamiento para uso distinto del de vivienda**

#### A) Duración

28 Comunicación por arrendador de extinción de contrato por causa de jubilación de arrendatario persona física

29 Comunicación por arrendador de extinción de contrato por causa de fallecimiento de arrendatario persona física

#### B) Subrogación

30 Subrogación en contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados antes del 9 de mayo de 1985 y que subsistan a la entrada en vigor de la Ley 29/1994

31 Subrogación en contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados después del 9 de mayo de 1985 y que subsistan a la entrada en vigor de la Ley 29/1994

## **IV ASPECTOS PROCESALES**

#### A) Juicio verbal para recobrar la posesión

32 Demanda de juicio verbal para recobrar la posesión de una vivienda ocupada ilegalmente

#### B) Reclamación de rentas

33 Demanda de desahucio por precario

34 Demanda de desahucio por falta de pago y reclamación de rentas atrasadas en contrato de arrendamiento de vivienda

35 Demanda de desahucio por falta de pago y reclamación de rentas atrasadas en contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda

36 Demanda de juicio ordinario de solicitud de modificación de renta arrendaticia por aplicación de la cláusula rebus sic stantibus

37 Demanda de desahucio por falta de pago interpuesta por persona gran tenedora de vivienda (Ley 12/2023)

#### C) Duración del contrato

38 Demanda de desahucio por expiración del plazo contractual en arrendamiento de vivienda

39 Demanda de desahucio por expiración del plazo en contrato de arrendamiento de fincas para uso distinto del de vivienda

#### D) Obras y actividades prohibidas

40 Demanda por obras incontestadas en arrendamiento de vivienda

## V COVID-19

### **A) Arrendamiento de vivienda**

41 Solicitud de suspensión extraordinaria de lanzamiento por situación de especial vulnerabilidad (art. 1 Real Decreto-ley 11/2020, sobre medidas urgentes para hacer frente al COVID-19)

42 Alegación de situación de especial vulnerabilidad por el arrendador a la petición de suspensión extraordinaria de lanzamiento (art. 1.4 Real Decreto-ley 11/2020, sobre medidas urgentes para hacer frente al COVID-19)

43 Solicitud de suspensión extraordinaria de procedimiento de desahucio por situación especial de vulnerabilidad (art. 1 Real Decreto-ley 11/2020, sobre medidas urgentes para hacer frente al COVID-19)

44 Solicitud del arrendatario de moratoria de la deuda arrendaticia en arrendamiento de uso distinto al de vivienda

45 Acuerdo entre el arrendador y arrendatario de moratoria y pago de renta con cargo a la fianza en arrendamiento para uso distinto de vivienda

46 Contestación del arrendador a la moratoria excepcional y transitoria de la deuda arrendaticia del art. 8 del RD 15/2020

## ARTÍCULOS DOCTRINALES

### **Arrendamiento de vivienda**

1 Respuestas al incierto marco regulatorio del alquiler de vivienda

#### I. Introducción

II. Cómo han variado los alquileres de vivienda en España

III. Repaso histórico de los alquileres en España

2 Cuestiones sobre la validez y eficacia de un arrendamiento de vivienda que era ganancial y, a su vez, objeto de un legado por el cónyuge premuerto

I. Introducción

II. Obviamente, las disponentes no eran titulares del 100% de la vivienda al tiempo del arrendamiento

III. Pero, en este supuesto, puede la usufructuaria otorgar el contrato

IV. Y aun en otro caso, el acto dispositivo de dos comuneras sobre bienes de la comunidad postganancial tampoco sería nulo de pleno derecho

3 Renuncia del arrendador al derecho de denegación de prórroga del arrendamiento de la vivienda por causa de necesidad para sí mismo o su familia

I. Aclaraciones previas sobre la ley aplicable al caso de autos

II. Análisis del motivo de casación que el Tribunal Supremo estima

III. La facultad del arrendador de oponerse a la prórroga por causa de necesidad, ¿es un derecho propio transmisible de uno a otro sujeto o constituye un beneficio legal que nace directamente en cabeza del arrendador?

IV. Recapitulación y valoración personal de la decisión del Tribunal Supremo

4 Acción de desahucio por falta de pago de la renta y fianza. Reconvención

I. Introducción

II. Acción de desahucio por falta de pago de la renta. Acumulación de acciones

III. Reconvención y fianza

IV. Afectación clase de procedimiento, competencia territorial y otros elementos

V. Conclusiones

5 Ocupación ilegal de viviendas: la necesaria delimitación jurídico-social de los sujetos «ocupa» y «ocupado»

I. Introducción

II. Categorización civil del sujeto «ocupado»

III. Categorización civil del «ocupa»

IV. Categorización sociopolítica del «ocupa» y «ocupado»

V. Implicaciones procesales de la delimitación jurídico-social de las partes en el fenómeno ocupa

VI. Breves conclusiones

6 La reforma procesal de la ley 5/2018, de 11 de junio: la nueva tutela sumaria de la posesión de viviendas del artículo 250.1.4º LECiv. y el desalojo cautelar inmediato de los ocupantes

- I. La vivienda en la ce como derecho social, bien económico y urbano
- II. Los procedimientos civiles especiales y sumarios de tutela de la posesión y la propiedad en la LEC-2000
- III. El preámbulo de la Ley 5/2018, de 11 de junio y los actores legitimados para pedir el desalojo cautelar
- IV. El problema del precario del artículo 250.1.º 2.º LEC
- V. El juicio de tutela sumaria de la posesión, artículo 250.1. 4.º LEC
- VI. Novedades de la reforma procesal de la Ley 5/2018, de 11 de junio. la nueva tutela sumaria de la posesión de viviendas del artículo 250.1.4.º LEC
- VII. Conclusión

7 Novedades en la ley de arrendamientos urbanos tras la convalidación del Real Decreto-Ley 7/2019

8 Medidas de apoyo a las personas que no puedan pagar sus alquileres por encontrarse en situación de vulnerabilidad por el covid-19 y no tengan alternativa habitacional

- I. Suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos durante 6 meses para hogares vulnerables sin alternativa habitacional
- II. Prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual
- III. Moratoria automática en caso de grandes tenedores y empresas o entidades públicas de viviendas
- IV. Moratoria en caso de que el arrendador no sea un gran tenedor de inmuebles ni una entidad pública de viviendas
- V. ¿Cómo se acredita la situación de vulnerabilidad económica para obtener moratorias o ayudas en relación con la renta arrendaticia de la vivienda habitual?
- VI. ¿Qué se entiende por unidad familiar a estos efectos?
- VII. ¿En qué casos se entiende que no concurren los supuestos de vulnerabilidad económica a estos efectos?
- VIII. ¿Cómo se acreditan las condiciones subjetivas?
- IX. ¿Cuáles son las consecuencias de la aplicación indebida por la persona arrendataria de la moratoria excepcional de la deuda arrendaticia y de las ayudas para la vivienda habitual en situación de vulnerabilidad económica a causa del Covid-19?
- X. Programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del Covid-19 en los alquileres de la vivienda habitual

XI. Nuevo programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables

XII. Modificación del programa de fomento del parque de vivienda en alquiler

XIII. Autorización para transferir anticipadamente a las comunidades autónomas y a las ciudades de Ceuta y de Melilla los fondos comprometidos por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana en los convenios suscritos para la ejecución del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021

9 Las medidas de suspensión de procedimiento de desahucio y moratoria de deuda arrendaticia en el Real Decreto-Ley 11/2020, de 31 marzo

I. Requisitos comunes de las medidas de favorecimiento a las personas arrendatarias

II. Medidas procesales: suspensión extraordinaria del procedimiento de desahucio y lanzamientos para personas económicamente vulnerables sin alternativa habitacional

III. Prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual

IV. Moratoria de deuda arrendaticia

10 Resolución de arrendamiento de vivienda sujeto a la LAU de 1964 por ruina económica. Falta de ejecución de obras de reparación. Indemnización al arrendatario. Comentario a la STS 569/2022, de 18 de julio

I. Requisitos para la aplicación de la causa de resolución ex art. 118 LAU 1964

II. Concurrencia de los requisitos al tiempo de la presentación de la demanda

III. Obras de reparación a cargo del arrendador, frente a obras de reconstrucción como causa de resolución del contrato

IV. El derecho a la indemnización y su cálculo

### **Arrendamiento para uso distinto del de vivienda**

1 Arrendamientos y ejecución hipotecaria: la suerte del arrendamiento para uso distinto del de vivienda tras la ejecución de la finca arrendada

I. Introducción

II. Arrendamientos de vivienda

III. Arrendamientos regidos por el Código Civil y demás leyes generales (LH Y LEC)

IV. Los arrendamientos para uso distinto de vivienda

2 Consecuencias derivadas del desistimiento anticipado del arrendatario, no pactado ni aceptado por el arrendador, en el arrendamiento de local de negocio

I. Introducción



II. La diferente naturaleza y fundamento del arrendamiento de vivienda y del arrendamiento para uso distinto del de vivienda

III. El derecho del arrendador a no aceptar el desistimiento del arrendatario

IV. Las argumentaciones de la sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia, de fecha 5 de marzo de 2015: la aplicación analógica del art. 11 LAU y la moderación de la indemnización del arrendador

V. La imposible aplicación analógica del art. 11 LAU a los arrendamientos para uso distinto del de vivienda en los que el arrendador no acepta el desistimiento

VI. La falta de concurrencia de los requisitos de la doctrina «rebus sic stantibus et aliquo de novo non emergentibus»

VII. El desistimiento no previsto y no aceptado por el arrendador: el incumplimiento contractual y la aplicación de los remedios del incumplimiento

VIII. Las distintas situaciones abordadas por la jurisprudencia y sus posibles soluciones

3 Arrendamiento de local de negocio celebrado antes del 9 de mayo de 1985: extinción por jubilación del arrendatario. STS de 15 de junio de 2016

I. Presentación del problema

II. Extinción de los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados bajo la vigencia de la LAU/1964 en situación de prórroga legal a la entrada en vigor de la LAU/1994

III. La jubilación del arrendatario de local de negocio como causa de extinción según la disposición transitoria tercera.b).3 LAU/1994

4 Implicaciones de la crisis del Covid-19 en los contratos de arrendamiento de locales comerciales

5 Subsistencia o extinción del contrato de arrendamiento de local de negocio en caso de enajenación forzosa del derecho del arrendador sobre el local en un procedimiento de ejecución hipotecaria. Comentario a la STS 783/2021, de 15 de noviembre