

ÍNDICE SISTEMÁTICO

CAPÍTULO I ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA LEGISLACIÓN ESPECIAL DE ARRENDAMIENTOS URBANOS.	21
1. INTRODUCCIÓN	21
2. ÁMBITO DE APLICACIÓN	31
CAPÍTULO II LA DURACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA	45
1. INTRODUCCIÓN	45
2. DURACIÓN DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA PREEXISTENTES A LA LAU 29/1994	46
2.1. Contratos de arrendamiento asimilados a los de inquilinato.	46
2.2. Contratos de arrendamiento de viviendas de protección oficial	48
2.3. Contratos de arrendamiento de vivienda de duración determinada posteriores al 9 de mayo de 1985.	48
2.4. Contratos de arrendamiento de vivienda posteriores al 9 mayo de 1985 en que se salvaguardó la prórroga forzosa del Texto Refundido de 1964	51
2.5. Ámbitos de incidencia de la LAU 29/1994	52
2.6. Supuesto que no se haya producido subrogación en la posición del arrendatario	54
2.7. Supuesto que el arrendatario originario ha sido sustituido por alguna de las personas a las que el Texto Refundido de 1964 concedía el derecho a subrogarse en el contrato	58
2.8. Normas genéricas de proceder.	60
3. DURACIÓN DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA DESDE LA LAU 29/1994	62
3.1. Ideología básica	62
3.2. Contratos anteriores a 6 de julio de 2013 con duración inicialmente pactada inferior a cinco años	65

3.3. Contratos anteriores a 6 de julio de 2013 de duración que alcanza los cinco años	68
3.4. Régimen legal derivado de la reforma de la Ley 4/2013	71
3.5. Régimen legal derivado de la reforma del RD-Ley 21/2018.....	74
3.6. Régimen legal derivado de la reforma del RD-Ley 7/2019.....	77
3.7. Modificación unilateral de la duración del contrato ...	80
3.8. Supuestos especiales de duración del contrato	87
CAPÍTULO III SUSPENSIÓN, RESOLUCIÓN Y EXTINCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO URBANO	99
1. OBSERVACIONES PRELIMINARES.....	99
2. CAUSAS DE SUSPENSIÓN DEL CONTRATO (ART. 26 LAU 1994).....	101
3. RÉGIMEN RESOLUTORIO (ART. 27 LAU 1994).....	104
4. RESOLUCIÓN DE CONTRATO A INSTANCIAS DEL ARRENDADOR	105
5. RESOLUCIÓN DE CONTRATO A INSTANCIAS DEL ARRENDATARIO	114
6. CAUSAS DE EXTINCIÓN DEL CONTRATO (ART. 28 LAU 1994).....	117
CAPÍTULO IV DESISTIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	123
1. PLANTEAMIENTO.....	123
2. RÉGIMEN DEL DESISTIMIENTO EN EL TEXTO REFUNDIDO DE 1964.....	123
3. RÉGIMEN DEL DESISTIMIENTO EN LA LAU 29/1994.....	128
4. DESISTIMIENTO EN ARRENDAMIENTOS PARA LOS QUE NO ESTÁ LEGALMENTE PREVISTO	132
CAPÍTULO V CESIÓN Y SUBARRIENDO DE VIVIENDA.....	137
1. DELIMITACIÓN ENTRE CESIÓN Y SUBARRIENDO	137
2. CESIÓN DE CONTRATO DE VIVIENDA.....	137
3. SUBARRIENDO DE VIVIENDA	140
4. DERECHO INTERTEMPORAL.....	145
CAPÍTULO VI LA SUBROGACIÓN EN EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA.....	149
1. SISTEMA COMPARADO DEL TEXTO REFUNDIDO DE 1964 Y LA LAU 29/1994.....	149
2. RÉGIMEN TRANSITORIO CONCRETO	153

3. TRANSMISIÓN DEL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA "MORTIS CAUSA" EN LA LAU 29/1994	156
---	-----

CAPÍTULO VII LOS DERECHOS DE ADQUISICIÓN PREFERENTE ARRENDATICIA. TANTEO Y RETRACTO 163

1. ANTECEDENTES CRÍTICOS DE LA LAU 29/1994	163
2. CONCEPTO Y NATURALEZA DE LOS DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO	167
3. EXCEPCIONES A LA ADQUISICIÓN PREFERENTE	171
4. REGLAS DE PREFERENCIA	175
5. INSCRIPCIÓN DE LA VENTA EN EL REGISTRO	176
6. PRESUPUESTOS Y REQUISITOS DEL EJERCICIO DEL TANTEO	178
6.1. El acto de venta	178
6.2. El objeto del tanteo y retracto	182
6.3. El sujeto de los derechos de tanteo y retracto	184
6.4. Decisión de venta	185
6.5. Comunicación y plazos del derecho de tanteo	186
7. PRESUPUESTOS Y REQUISITOS DEL EJERCICIO DEL RETRACTO	189
7.1. Presupuestos del retracto	189
7.2. Cualidad de arrendatario	190
7.3. Transmisión de propiedad	191
7.4. Comunicación del adquirente	192
7.5. Condiciones del ejercicio	193
7.6. Acción de retracto	197

CAPÍTULO VIII LA FIANZA ARRENDATICIA URBANA 203

1. UBICACIÓN LEGAL	203
2. CARACTERES DE LA OBLIGACIÓN	203
3. RENUNCIABILIDAD	209
4. ACTUALIZACIÓN Y RESTITUCIÓN	210
5. GARANTÍAS COMPLEMENTARIAS	212
6. RÉGIMEN TRANSITORIO	214

CAPÍTULO IX GASTOS DEL INMUEBLE Y TRIBUTOS COMO CANTIDADES A CARGO DEL INQUILINO 219

1. INTRODUCCIÓN	219
2. CONCEPTOS	219
3. CONTENIDO DEL PACTO SOBRE GASTOS Y TRIBUTOS	221
4. REQUISITOS DEL PACTO SOBRE GASTOS Y TRIBUTOS	226
5. DERECHO TRANSITORIO	228
6. CUESTIONES PROCESALES	232

CAPÍTULO X OBRAS EN LA VIVIENDA ARRENDADA	237
1. RÉGIMEN NORMATIVO SUCESIVO	237
1.1. Planteamiento	237
1.2. Ideología	237
1.3. Legislación transitoria y vigente	238
2. OBRAS DE REPARACIÓN Y MEJORA	242
2.1. Precisiones previas	242
2.2. Concepto y fundamento de las obras de conservación o reparación	243
2.3. Caracteres de las obras de conservación	244
2.4. Exclusiones a la obligación de reparar	247
2.5. Derechos y obligaciones del arrendatario	253
2.6. Concepto y naturaleza de las obras de mejora	254
2.7. Ámbito objetivo de la ejecución de mejoras	256
2.8. Notificación al arrendatario	258
2.9. Derechos del arrendatario no mejorante	260
3. EFECTOS ECONÓMICOS DE LAS OBRAS	263
3.1. Efectos generales de las obras	263
3.2. Elevación de rentas del Derecho transitorio	263
3.3. Elevación de renta con la LAU 29/1994	268
4. OTRAS OBRAS EN LA VIVIENDA ARRENDADA	273
4.1. Obras realizadas por el arrendatario	273
4.2. Arrendamiento y minusvalía	280
4.3. Arrendamientos "ad meliorandum"	285
4.4. Derecho de retorno	286
CAPÍTULO XI LA RENTA ARRENDATICIA URBANA. REVISIÓN Y ACTUALIZACIÓN	291
1. LA RENTA EN EL CÓDIGO CIVIL	291
2. LA RENTA Y SU ACTUALIZACIÓN EN EL RÉGIMEN ACTUAL	295
3. CONCURRENCIA DE REGÍMENES	304
4. NORMATIVA DEL TEXTO REFUNDIDO DE 1964	309
4.1. Arriendos anteriores al Texto Refundido de 1964	309
4.2. Arriendos posteriores al Texto Refundido de 1964	313
4.3. Revalorización del artículo 96 LAU 1964	315
4.4. Pactos de actualización	319
4.5. Trámite de la facultad de elevación	320
5. DERECHO TRANSITORIO DE LA LAU 29/1994	322
5.1. Explicación del sistema transitorio de la LAU 29/1994 .	322
5.2. Actualización de la renta en viviendas (Disposición transitoria 2. ^a .11 LAU 1994)	323

5.3. Actualización de la renta en locales de negocio (Disposición transitoria 3. ^a .6 LAU 1994)	331
5.4. Actualización de la renta en arrendamientos asimilados (Disposición transitoria 4. ^a 1994).	336
CAPÍTULO XII LA REFORMA PROCESAL PARA FOMENTO DEL ALQUILER DE LA LEY 19/2009	339
1. PLANTEAMIENTO DE LA REFORMA	339
2. EQUIPARACIÓN DE LOS JUICIOS DE DESAHUCIO	340
3. EL CAUCE DEL JUICIO VERBAL	343
4. IMPLEMENTOS PROCESALES DE AGILIZACIÓN	345
CAPÍTULO XIII PROCEDIMIENTO DE DESAHUCIO Y DEFENSA DE LA POSESIÓN	357
1. EL DENOMINADO JUICIO MONITORIO DE DESAHUCIO TRAS LA LEY 37/2011	357
2. MODIFICACIONES DEL JUICIO DE DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO POR LA LEY 4/2013	359
3. DEFENSA DEL HECHO DE LA POSESIÓN	362
CAPÍTULO XIV RÉGIMEN ESPECÍFICO DE LOS ARRENDAMIENTOS PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA	371
1. ARRENDAMIENTOS PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA	371
1.1. Ámbito	371
1.2. Fuentes	372
1.3. Contenido típico	374
1.4. Enajenación de la finca arrendada (art. 29 LAU94)	375
1.5. Fallecimiento del arrendatario (art. 33 LAU94)	376
1.6. Cesión y subarriendo (art. 32 LAU94)	378
1.7. Indemnización al arrendatario (art. 34 LAU94)	381
1.8. Derecho transitorio	385
2. LA DURACIÓN DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DISTINTOS DE LOS DE VIVIENDA	388
2.1. Arrendamientos distintos de vivienda desde la LAU 29/1994	388
2.2. Arrendamientos distintos de vivienda anteriores a la LAU 29/1994	391
2.3. Arrendamientos de duración determinada posteriores a 9 de mayo de 1985	391
2.4. Arrendamientos sometidos a régimen de prórroga forzosa posteriores a 9 de mayo de 1985	392

2.5.	Arrendamientos de local de negocio asimilados, anteriores a 9 de mayo de 1985.....	394
2.6.	Arrendamientos en situación de prórroga legal, anteriores a 9 de mayo de 1985.....	395
2.7.	Arrendamiento antes de su término inicial	407
2.8.	Trasposos.....	408
3.	DERECHO DE ARRENDAMIENTO PREFERENTE DE LOCALES DE NEGOCIO	410
3.1.	Justificación del derecho de arrendamiento preferente ..	410
3.2.	Presupuestos del arrendamiento preferente.....	411
3.3.	Estructura del derecho de arrendamiento preferente ...	413
	ANEXO I ESQUEMAS	419
1.	JUICIO ORDINARIO.....	419
2.	JUICIO VERBAL DE DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO	424
	ANEXO II FORMULARIOS	429
1.	CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA	429
1.1.	Contrato de arrendamiento de vivienda.....	429
1.2.	Contrato de arrendamiento de vivienda, con autorización de subarriendo parcial de la misma	434
1.3.	Contrato de arrendamiento de vivienda otorgado por el usufructuario.....	439
1.4.	Contrato de arrendamiento de vivienda amueblada ...	443
1.5.	Contrato de arrendamiento de vivienda con avalista o cláusula adicional de garantía del cumplimiento de las obligaciones por el arrendatario.....	448
1.6.	Contrato de arrendamiento de vivienda suntuaria.....	453
1.7.	Contrato de arrendamiento de vivienda de protección oficial	457
1.8.	Contrato de cesión de vivienda en precario	461
1.9.	Novación de contrato de arrendamiento de vivienda ..	464
1.10.	Prórroga de contrato de arrendamiento de vivienda ...	465
2.	CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS DE USO DISTINTO A VIVIENDA	467
2.1.	Precontrato o promesa de arrendamiento	467
2.2.	Contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda con prohibición expresa de cesión o subarriendo(1).....	470
2.3.	Contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda incluyendo pactos sobre cesión y subarriendo(1).....	474

2.4.	Contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda y con opción de compra	480
2.5.	Contrato de arrendamiento de corner en centro comercial (con prohibición expresa de cesión o subarriendo)	484
2.6.	Cesión de contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda sin existencias	490
2.7.	Cesión de contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda con existencias	493
3.	OTROS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO	495
3.1.	Contrato de arrendamiento de garaje.	495
3.2.	Contrato de arrendamiento de solar para actividad industrial.	502
4.	REQUERIMIENTOS Y NOTIFICACIONES	510
4.1.	Arrendamiento urbano: Subrogación mortis causa	510
4.2.	Arrendamiento urbano: Actualización de la renta mediante comunicación al arrendatario	511
4.3.	Reclamación al arrendatario del abono de las rentas atrasadas.	512
4.4.	Reclamación al arrendador de reparaciones en la vivienda arrendada.	513
4.5.	Notificación del arrendatario manifestando su voluntad de no renovar el contrato	514
4.6.	Notificación del arrendador manifestando su voluntad de dar por concluida la relación arrendaticia excluyendo la tácita reconducción	515
4.7.	Notificación del arrendador manifestando su voluntad de dar por concluido el contrato de arrendamiento de local de negocio por expiración del plazo contractual	516
4.8.	Comunicación al arrendatario para el cese de actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas	517
4.9.	Comunicación al arrendatario de cambio de titularidad de la vivienda arrendada	518
4.10.	Comunicación del arrendador poniendo en conocimiento del arrendatario la extinción de contrato de arrendamiento de local	520
4.11.	Escrito de entrega de llaves y devolución de la fianza	520
5.	FORMULARIOS PROCESALES SOBRE ARRENDAMIENTOS URBANOS	521
5.1.	Demanda de nulidad de contrato de arrendamiento por falta de consentimiento	521

5.2.	Demanda sobre reclamación de actualización de rentas (acumulación subjetiva).....	526
5.3.	Demanda exigiendo la realización de obras al arrendador (LAU94).....	530
5.4.	Demanda sobre resolución de contrato de arrendamiento de vivienda por la no realización por el arrendador de las reparaciones necesarias (contrato posterior al 1 de enero de 1995).....	533
5.5.	Demanda sobre resolución de contrato de arrendamiento de vivienda por realización de obras no consentidas.....	537
5.6.	Demanda sobre resolución de contrato de arrendamiento de vivienda por cesión inconsentida (contrato anterior al 1 de enero de 1.995).....	540
5.7.	Demanda sobre resolución de contrato de alquiler de vivienda por causa de necesidad (contrato anterior al 9 de mayo de 1985).....	543
5.8.	Demanda sobre resolución de contrato de arrendamiento de vivienda por causa de necesidad (contrato posterior al 1 de enero de 1.995).....	547
5.9.	Demanda sobre resolución de contrato de arrendamiento de vivienda por subarriendo inconsentido (contrato posterior a 1 de enero de 1.995).....	550
5.10.	Demanda sobre resolución de contrato de arrendamiento de vivienda por subrogación inter vivos no notificada al arrendador.....	554
5.11.	Demanda sobre extinción de contrato de arrendamiento de vivienda por falta de notificación al arrendador de una subrogación mortis-causa.....	559
5.12.	Demanda sobre resolución de contrato de arrendamiento por no destinar la vivienda a residencia permanente y habitual del arrendatario o de quien efectivamente la viniera ocupando (contrato posterior al 1 de enero de 1.995).....	563
5.13.	Demanda sobre reclamación de indemnización de daños y perjuicios por resolución unilateral de arrendamiento de local por el arrendatario (LAU94)...	567
5.14.	Demanda sobre resolución de contrato de arrendamiento para uso distinto del del vivienda por subarriendo o cesión sin notificación al arrendador (LAU94).....	572

5.15.	Demanda sobre resolución de contrato de arrendamiento de local de negocio (o vivienda) por cierre del local (o desocupación de la vivienda) sin justa causa durante más de seis meses en el curso de un año (contrato anterior al 1 de enero de 1.995)	577
5.16.	Demanda de juicio ordinario ejercitando acción de resolución de contrato de arrendamiento de local de negocio con reclamación de daños y perjuicios, y consignación de rentas (LAU94)	583
5.17.	Demanda de juicio ordinario ejercitando acción de resolución de contrato de arrendamiento de local de negocio por incumplimiento contractual.	592
5.18.	Contestación a demanda de resolución de contrato de arrendamiento por subarriendo y por falta de ocupación (contrato posterior al 1 de enero de 1.995) .	600
5.19.	Contestación a demanda de resolución de contrato de alquiler de vivienda por causa de necesidad (contrato anterior al 9 de mayo de 1.985).	604
6.	DESAHUCIO	607
6.1.	Demanda de juicio verbal de desahucio (recuperatoria por expiración del término convenido; con solicitud inicial de fijación del lanzamiento)	607
6.2.	Demanda de juicio verbal de desahucio (recuperatoria por expiración del término convenido; arrendamiento para uso distinto del de vivienda).	612
6.3.	Demanda de juicio verbal de desahucio (recuperatoria por expiración del plazo y reclamación de daños y perjuicios)	617
6.4.	Demanda de juicio verbal de desahucio (recuperatoria por impago en finca urbana; sin peticiones accesorias, ni reclamación de rentas futuras)	625
6.5.	Demanda de juicio verbal de desahucio (recuperatoria por impago en finca urbana y reclamación de rentas, con posibilidad de enervación; reclamación de rentas futuras) Arrendamiento de vivienda	629
6.6.	Demanda de juicio verbal de desahucio (recuperatoria por impago en finca urbana y reclamación de rentas, sin posibilidad de enervación por haber sido enervado en procedimiento de desahucio anterior; solicitud anticipada de lanzamiento) Arrendamiento de vivienda	634

6.7. Demanda de juicio verbal de desahucio (recuperatoria por impago en finca urbana y reclamación de rentas, sin posibilidad de enervación por requerimiento fehaciente de pago; sin peticiones accesorias) Arrendamiento de vivienda	639
6.8. Demanda de juicio verbal de desahucio (recuperatoria por impago en finca urbana) con ofrecimiento de compromiso con efecto de transacción de rentas	644
6.9. Demanda de juicio verbal de desahucio (extinción de contrato de arrendamiento rústico por expiración del plazo del arrendamiento junto a sus prórrogas legales; arrendamiento sujeto a la LAR 83/1980)	649
6.10. Demanda de juicio verbal de desahucio (extinción de contrato de arrendamiento rústico por expiración del plazo fijado contractualmente; arrendamiento sujeto a la LAR 49/2003; solicitud anticipada de lanzamiento)	653
6.11. Demanda de juicio verbal de desahucio (recuperatoria por impago en finca rústica; posible enervación; solicitud anticipada de lanzamiento)	658
6.12. Demanda de juicio verbal de desahucio por falta de pago y reclamación de rentas contra arrendatario y fiador solidario	664
6.13. Demanda de juicio verbal de desahucio por falta de pago de la renta y reclamación de cantidades adeudadas correspondientes al alquiler de una plaza de garaje	671
6.14. Demanda de juicio verbal de desahucio por expiración del término contractual correspondiente al alquiler de una plaza de garaje	677
6.15. Demanda de juicio verbal de desahucio por expiración de plazo convenido y reclamación de cantidad por enriquecimiento injusto	682
6.16. Escrito de parte demandada en desahucio de finca urbana por falta de pago, que se allana al compromiso de desalojo voluntario	688
6.17. Escrito de oposición en juicio monitorio de desahucio	690
6.18. Contestación a demanda de desahucio por extinción del plazo contractual	691
6.19. Escrito de solicitud de despacho de ejecución de sentencia dictada en juicio de desahucio	694
6.20. Demanda ejecutiva de sentencia de desahucio	695
6.21. Demanda ejecutiva dineraria por rentas y cantidades debidas establecidas en juicio verbal de desahucio	698

6.22. Escrito solicitando despacho de ejecución tras dictado de Decreto del Letrado de la Administración de Justicia dando por terminado el juicio de desahucio	703
---	-----

