

## ÍNDICE SISTEMÁTICO

<b>CAPÍTULO I ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA LEGISLACIÓN ESPECIAL DE ARRENDAMIENTOS URBANOS.</b> . . . . .	21
1. INTRODUCCIÓN . . . . .	21
2. ÁMBITO DE APLICACIÓN . . . . .	31
<b>CAPÍTULO II LA DURACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA</b> . . . . .	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
 <b>CAPÍTULO III SUSPENSIÓN, RESOLUCIÓN Y EXTINCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO URBANO .....</b>		<b>99</b>
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
 <b>CAPÍTULO IV DESISTIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO .....</b>		<b>123</b>
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
 <b>CAPÍTULO V CESIÓN Y SUBARRIENDO DE VIVIENDA.....</b>		<b>137</b>
1.	DELIMITACIÓN ENTRE CESIÓN Y SUBARRIENDO ....	137
2.	CESIÓN DE CONTRATO DE VIVIENDA.....	137
3.	SUBARRIENDO DE VIVIENDA .....	140
4.	DERECHO INTERTEMPORAL.....	145
 <b>CAPÍTULO VI LA SUBROGACIÓN EN EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA.....</b>		<b>149</b>
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

<b>CAPÍTULO X OBRAS EN LA VIVIENDA ARRENDADA</b> .....	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
<b>CAPÍTULO XI LA RENTA ARRENDATICIA URBANA. REVISIÓN Y ACTUALIZACIÓN</b> .....	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. <sup>a</sup> .11 LAU 1994) .....	323

5.3. Actualización de la renta en locales de negocio (Disposición transitoria 3. <sup>a</sup> .6 LAU 1994) . . . . .	331
5.4. Actualización de la renta en arrendamientos asimilados (Disposición transitoria 4. <sup>a</sup> 1994). . . . .	336
<b>CAPÍTULO XII LA REFORMA PROCESAL PARA FOMENTO DEL ALQUILER DE LA LEY 19/2009 . . . . .</b>	<b>339</b>
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
<b>CAPÍTULO XIII PROCEDIMIENTO DE DESAHUCIO Y DEFENSA DE LA POSESIÓN . . . . .</b>	<b>357</b>
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
<b>CAPÍTULO XIV RÉGIMEN ESPECÍFICO DE LOS ARRENDAMIENTOS PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA . . . . .</b>	<b>371</b>
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.	<b>DERECHO DE ARRENDAMIENTO PREFERENTE DE LOCALES DE NEGOCIO</b> .....	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
	<b>ANEXO I ESQUEMAS</b> .....	419
1.	JUICIO ORDINARIO.....	419
2.	JUICIO VERBAL DE DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO . . . .	424
	<b>ANEXO II FORMULARIOS</b> .....	429
1.	<b>CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA</b> .....	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.	<b>CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS DE USO DISTINTO A VIVIENDA</b> .....	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.	<b>OTROS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO</b>	495
3.1.	Contrato de arrendamiento de garaje. . . . .	495
3.2.	Contrato de arrendamiento de solar para actividad industrial. . . . .	502
4.	<b>REQUERIMIENTOS Y NOTIFICACIONES</b>	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.	<b>FORMULARIOS PROCESALES SOBRE ARRENDAMIENTOS URBANOS</b>	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.	<b>DESAHUCIO</b>	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
---	-----

