

## ÍNDICE SISTEMÁTICO

<b>Nota del autor a la 3.<sup>a</sup> edición</b> .....	19
<b>Nota del autor a la 2.<sup>a</sup> edición</b> .....	27
<b>Nota del autor a la 1.<sup>a</sup> edición</b> .....	31
<b>Abreviaturas</b> .....	35
<b>PARTE I. INTRODUCCIÓN.</b> .....	37
<b>PARTE II. NORMAS DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS</b> ....	48
<b>TÍTULO I. ÁMBITO DE LA LEY</b> .....	48
<b>Artículo 1. <i>Ámbito de aplicación</i></b> .....	48
1. Consideraciones generales .....	48
2. Finca urbana .....	49
<b>Artículo 2. <i>Arrendamiento de vivienda</i></b> .....	53
1. Consideraciones generales .....	53
2. Elementos que configuran la aplicación de la norma .....	54
3. Elementos accesorios al objeto del contrato .....	59
<b>Artículo 3. <i>Arrendamiento para uso distinto del de vivienda</i></b> .....	69
1. Consideraciones generales .....	70
2. Arrendamiento para otro uso distinto del de vivienda .....	70
3. Supuestos expresamente incluidos en la LAU .....	75
<b>Artículo 4. <i>Régimen aplicable</i></b> .....	85
1. Consideraciones generales .....	86
2. Arrendamiento de vivienda .....	88
3. Arrendamientos para uso distinto del de vivienda .....	90
4. Exclusión de la norma .....	92
5. Exclusión de la vía jurisdiccional .....	92
6. Domicilio electrónico .....	93
<b>Artículo 5. <i>Arrendamientos excluidos</i></b> .....	104
1. Consideraciones generales .....	105
2. Ocupación de vivienda por relación laboral o de servicios .....	107
3. Viviendas militares .....	108
4. Arrendamiento rústico con casa-habitación .....	109
5. Viviendas universitarias .....	110
6. Viviendas para uso turístico .....	111

<b>TÍTULO II. DE LOS ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDAS</b> .....	118
<b>Capítulo Primero.</b> Normas generales .....	118
<b>Artículo 6.</b> <i>Naturaleza de las normas</i> .....	118
1. Consideraciones generales .....	118
2. Estipulaciones perjudiciales para el arrendatario .....	119
3. Que la norma lo autorice .....	121
<b>Artículo 7.</b> <i>Condición y efectos frente a terceros del arrendamiento de vivienda</i> .....	125
1. Consideraciones generales .....	126
2. Cónyuge no separado .....	127
3. Parejas de hecho .....	128
4. Hijos dependientes .....	129
5. Ascendientes .....	130
6. Cobertura de la necesidad permanente de vivienda .....	130
7. Inscripción del contrato en el registro de la propiedad .....	131
<b>Artículo 8.</b> <i>Cesión del contrato y subarriendo</i> .....	138
1. Consideraciones generales .....	139
2. Diferencias entre la cesión y el subarriendo .....	140
3. La cesión del contrato .....	144
4. Subarriendo .....	145
<b>Capítulo Segundo.</b> de la duración del contrato .....	155
<b>Artículo 9.</b> <i>Plazo mínimo</i> .....	155
1. Consideraciones generales .....	158
2. Libertad de pacto .....	161
3. Períodos de vigencia de los contratos de arrendamiento. ...	168
4. Contratos sin pacto de duración .....	170
5. Plazo indeterminado .....	171
6. Exclusión de la prórroga forzosa por necesidad del arrendado. ....	172
7. Recuperación de la vivienda .....	177
8. Arrendamiento de vivienda ajena .....	182
9. Finca no inscrita .....	185
<b>Artículo 10.</b> <i>Prórroga del contrato</i> .....	195
1. Consideraciones generales .....	196
2. La prórroga voluntaria .....	198
3. Que hayan transcurrido los cinco (tres) o siete primeros años de vigencia del contrato .....	200
4. Renuncia a la prórroga anual .....	201
5. Fin del derecho preferente del arrendatario .....	202
6. Régimen jurídico aplicable .....	203
7. Prórrogas posteriores .....	204
<b>Artículo 11.</b> <i>Desistimiento del contrato</i> .....	210
1. Consideraciones generales .....	211
2. Antecedentes .....	212
3. Desistimiento en el período contractual obligatorio .....	213

4.	Desistimiento una vez transcurrido el plazo obligatorio . . . .	216
5.	Que hayan transcurrido los primeros cinco (tres) o siete años de contrato. . . . .	218
6.	Preaviso . . . . .	219
7.	Indemnización pactada . . . . .	220
<b>Artículo 12.</b>	<i>Desistimiento y vencimiento en caso de matrimonio o convivencia del arrendatario . . . . .</i>	226
1.	Consideraciones generales . . . . .	227
2.	Antecedentes . . . . .	228
3.	El consentimiento del cónyuge. . . . .	231
4.	Desistimiento o vencimiento . . . . .	232
5.	Plazos. . . . .	236
6.	Pareja de hecho . . . . .	239
7.	Requisitos. . . . .	241
<b>Artículo 13.</b>	<i>Resolución del derecho del arrendador . . . . .</i>	246
1.	Consideraciones generales . . . . .	248
2.	Resolución del derecho del arrendador . . . . .	249
3.	La inscripción del contrato en el registro de la propiedad. . .	252
4.	Arrendamientos otorgados por el usufructuario . . . . .	254
<b>Artículo 14.</b>	<i>Enajenación de la vivienda arrendada . . . . .</i>	261
1.	Consideraciones generales . . . . .	262
2.	Contratos con duración del plazo obligatorio. . . . .	263
3.	Contratos de arrendamiento sobre finca inscritos en el Registro de la Propiedad. . . . .	264
4.	Contratos de arrendamiento sobre finca no inscrita en el Registro de la Propiedad. . . . .	266
5.	Derechos de resarcimiento a favor del arrendatario . . . . .	278
6.	Pacto de no extinción. . . . .	282
<b>Artículo 15.</b>	<i>Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario . . . . .</i>	286
1.	Consideraciones generales . . . . .	287
2.	Separación de mutuo acuerdo . . . . .	288
3.	Resolución judicial. . . . .	289
4.	Subrogación legal. . . . .	289
5.	Notificación . . . . .	291
<b>Artículo 16.</b>	<i>Muerte del arrendatario . . . . .</i>	295
1.	Consideraciones generales . . . . .	297
2.	Fallecimiento del arrendatario . . . . .	299
3.	Personas legitimadas . . . . .	299
4.	Ausencia de subrogación . . . . .	303
5.	Concurrencia de varias personas llamadas a la subrogación. .	304
6.	La notificación . . . . .	305
7.	Plazos. . . . .	306
8.	Penalización. . . . .	308
9.	Pacto de exclusión del derecho de subrogación. . . . .	309
10.	Prohibición de la exclusión del pacto de subrogación . . . . .	310

<b>Capítulo Tercero.</b> De la renta . . . . .	315
<b>Artículo 17.</b> <i>Determinación de la renta</i> . . . . .	315
1. Consideraciones generales . . . . .	316
2. Libertad de renta . . . . .	317
3. Tiempo de pago de las rentas . . . . .	318
4. Lugar y forma de pago . . . . .	319
5. Recibo acreditativo del pago de la renta . . . . .	319
6. Falta de la entrega del recibo . . . . .	320
7. La renta y las obligaciones tributarias . . . . .	321
8. Pago de la renta en especie . . . . .	322
<b>Artículo 18.</b> <i>Actualización de la renta</i> . . . . .	326
1. Consideraciones generales . . . . .	328
2. Actualización de la renta . . . . .	330
3. Nuevo criterio de revisión . . . . .	335
4. Notificación . . . . .	336
5. Índice LAU . . . . .	339
6. Límite máximo de incremento . . . . .	340
<b>Artículo 19.</b> <i>Elevación de renta por mejoras</i> . . . . .	342
1. Consideraciones generales . . . . .	343
2. Realización de las obras . . . . .	344
3. Repercusión en un edificio de varias fincas . . . . .	348
4. Notificación . . . . .	349
5. Acuerdo de las partes . . . . .	351
<b>Artículo 20.</b> <i>Gastos generales y de servicios individuales</i> . . . . .	357
1. Consideraciones generales . . . . .	359
2. Gastos no susceptibles de individualización . . . . .	360
3. Repercusión de los gastos . . . . .	364
4. Gastos de gestión inmobiliaria . . . . .	365
5. Gastos susceptibles de individualización . . . . .	367
6. Acreditación del pago . . . . .	367
7. Comunicación de la repercusión . . . . .	368
<b>Capítulo Cuarto.</b> De los derechos y obligaciones de las partes . . . . .	371
<b>Artículo 21.</b> <i>Conservación de la vivienda</i> . . . . .	372
1. Consideraciones generales . . . . .	373
2. Reparaciones necesarias . . . . .	374
3. Momento de la reparación . . . . .	378
4. Duración de las obras . . . . .	379
5. Notificación al arrendador . . . . .	381
6. Pequeñas reparaciones . . . . .	382
<b>Artículo 22.</b> <i>Obras de mejora</i> . . . . .	388
1. Consideraciones generales . . . . .	389
2. Obras de mejora . . . . .	390
3. Procedimiento para llevar a cabo las obras . . . . .	393
4. Derechos que se derivan para el arrendatario . . . . .	396
<b>Artículo 23.</b> <i>Obras del arrendatario</i> . . . . .	400
1. Consideraciones generales . . . . .	401

2.	Obras del arrendatario . . . . .	402
3.	Derechos del arrendador . . . . .	404
<b>Artículo 24.</b>	<i>Arrendatarios con minusvalía</i> . . . . .	412
1.	Consideraciones generales . . . . .	412
2.	Obras por minusvalías . . . . .	414
3.	Obras en casos de mayores de setenta años . . . . .	419
4.	Que no afecten a elementos o servicios comunes ni provoquen una disminución en su estabilidad o seguridad . . . . .	421
5.	Obligación de reponer al estado anterior . . . . .	422
<b>Artículo 25.</b>	<i>Derecho de adquisición preferente</i> . . . . .	425
1.	Consideraciones generales . . . . .	427
2.	Derecho preferente. . . . .	429
3.	Derecho de tanteo . . . . .	431
4.	Derecho de retracto . . . . .	436
5.	Concurrencia de derechos . . . . .	441
6.	Inscripción en el Registro de la Propiedad . . . . .	442
7.	Límites al derecho de adquisición preferente . . . . .	444
8.	Derecho de tanteo y retracto del edificio completo . . . . .	446
9.	Exclusión de los derechos de adquisición preferente . . . . .	446
10.	Notificación en los casos de exclusión . . . . .	448
<b>Capítulo Quinto.</b>	<i>De la suspensión, resolución y extinción del contrato</i> . . . . .	452
<b>Artículo 26.</b>	<i>Habitabilidad de la vivienda</i> . . . . .	452
1.	Consideraciones generales . . . . .	453
2.	Requisitos. . . . .	454
3.	Suspensión del contrato . . . . .	456
4.	Desistimiento . . . . .	457
<b>Artículo 27.</b>	<i>Incumplimiento de obligaciones</i> . . . . .	459
1.	Consideraciones generales . . . . .	460
2.	Causas de resolución por el arrendador . . . . .	462
3.	Causas por las que el arrendatario puede resolver el contrato . . . . .	471
4.	Inscripción del contrato en el Registro de la Propiedad . . . . .	474
<b>Artículo 28.</b>	<i>Extinción del arrendamiento</i> . . . . .	483
1.	Consideraciones generales . . . . .	484
2.	Extinción por pérdida de la finca . . . . .	485
3.	Extinción por declaración firme de ruina . . . . .	487
<b>TÍTULO III. DE LOS ARRENDAMIENTOS PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA</b> . . . . .		490
<b>Artículo 29.</b>	<i>Enajenación de la finca arrendada</i> . . . . .	490
1.	Consideraciones generales . . . . .	491
2.	Adquirente . . . . .	492
3.	El tercero hipotecario . . . . .	493
4.	Pacto en contrario. . . . .	493
5.	La garantía del art. 34 de la Ley Hipotecaria . . . . .	495
<b>Artículo 30.</b>	<i>Conservación, mejora y obras del arrendatario.</i> . . . . .	500

1. Consideraciones generales . . . . .	500
2. Conservación de la finca . . . . .	501
3. Obras de mejora . . . . .	502
4. Obras del arrendatario . . . . .	503
5. Habitabilidad de la finca . . . . .	503
6. Derecho de elevación de la renta . . . . .	504
<b>Artículo 31. Derecho de adquisición preferente . . . . .</b>	<b>506</b>
1. Consideraciones generales . . . . .	507
2. Pacto de exclusión . . . . .	508
3. La venta junto con elementos accesorios . . . . .	509
<b>Artículo 32. Cesión del contrato y subarriendo . . . . .</b>	<b>513</b>
1. Consideraciones generales . . . . .	514
2. Libertad de cesión o subarriendo . . . . .	515
3. Derecho al incremento de la renta . . . . .	516
4. Fusión, transformación o escisión . . . . .	516
5. Notificación al arrendador . . . . .	517
<b>Artículo 33. Muerte del arrendatario . . . . .</b>	<b>520</b>
1. Consideraciones generales . . . . .	521
2. Fallecimiento del arrendatario . . . . .	522
3. Preexistencia de un arrendamiento . . . . .	523
4. Que se ejerza actividad empresarial o profesional . . . . .	523
5. Personas llamadas a la subrogación . . . . .	524
6. Notificación . . . . .	525
7. Derecho de aumento de renta . . . . .	526
<b>Artículo 34. Indemnización al arrendatario . . . . .</b>	<b>528</b>
1. Consideraciones generales . . . . .	529
2. Extinción del contrato . . . . .	530
3. Actividad comercial . . . . .	530
4. Plazo mínimo . . . . .	531
5. Manifestación de renovar el contrato . . . . .	532
6. Aceptación del arrendador . . . . .	533
7. Fijación de la indemnización . . . . .	534
8. Designación de árbitro . . . . .	536
<b>Artículo 35. Resolución de pleno derecho . . . . .</b>	<b>539</b>
1. Consideraciones generales . . . . .	540
2. Resolución de pleno derecho . . . . .	540
3. Falta de pago de las rentas y otras cantidades . . . . .	541
4. Falta de pago de la fianza o de su actualización . . . . .	542
5. Realización de daños dolos u obras no consentidas . . . . .	543
6. Ejercicio de actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas . . . . .	544
7. Falta de notificación de cesión del contrato o subarriendo de la finca . . . . .	545
8. Otros supuestos de resolución del contrato por incumplimiento del arrendatario . . . . .	545

<b>TÍTULO IV. DISPOSICIONES COMUNES</b> .....	548
<b>Artículo 36. Fianza</b> .....	548
1. Consideraciones generales .....	550
2. Carácter obligatorio .....	551
3. Fianza en metálico .....	552
4. Importe de la fianza .....	552
5. Naturaleza del precepto .....	553
6. Actualización .....	554
7. Restitución de la fianza .....	557
8. Garantías adicionales .....	559
9. La fianza y los órganos de la Administración .....	561
<b>Artículo 37. Formalización del arrendamiento. Formalización del arrendamiento</b> .....	567
1. Consideraciones generales .....	567
2. Requisitos .....	568
3. Contenido del documento .....	570
<b>TÍTULO V. PROCESOS ARRENDATICIOS</b> .....	572
<b>Artículo 38. Derogado por la Disposición Derogatoria Única, punto 2, apartado 6.º de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil</b> .....	572
<b>Artículo 39. Derogado por la Disposición Derogatoria Única, punto 2, apartado 6.º de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil</b> .....	572
<b>Artículo 40. Derogado por la Disposición Derogatoria Única, punto 2, apartado 6.º de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil</b> .....	572
<b>DISPOSICIONES ADICIONALES</b> .....	572
<b>Primera. Régimen de las viviendas de Protección oficial en arrendamiento</b> .....	572
1. Consideraciones generales .....	574
2. Arrendamientos suscritos antes de 1978 .....	575
3. Arrendamientos posteriores al Decreto-Ley 31/1978 .....	576
4. Textos útiles .....	577
5. Competencia de las comunidades autónomas .....	579
6. Viviendas de promoción pública .....	580
<b>Segunda. Modificación de la Ley Hipotecaria</b> .....	581
1. Consideraciones generales .....	581
2. Desarrollo del punto 2 .....	582
3. Adaptación de la regulación registral .....	583
<b>Tercera. Depósito de fianzas</b> .....	583
1. Consideraciones generales .....	584
2. Datos a incorporar con la fianza .....	585
<b>Cuarta. Ayudas para acceso a vivienda</b> .....	586
1. Consideraciones generales .....	586
<b>Quinta. Modificación de la Ley de Enjuiciamiento Civil</b> .....	587
<b>Sexta. Censos de arrendamientos urbanos</b> .....	587
1. Consideraciones generales .....	587

<b>Séptima.</b> <i>Modificación Ley 36/1988, de 5 de diciembre, de arbitraje...</i>	588
1. Consideraciones generales .....	588
<b>Octava.</b> <i>Derecho de retorno .....</i>	591
1. Consideraciones generales .....	591
2. Requisitos para que proceda el derecho de retorno.....	592
3. Concreción del derecho de retorno.....	592
<b>Novena.</b> <i>Declaración de la situación de minusvalía .....</i>	593
1. Consideraciones generales .....	593
<b>Décima.</b> <i>Prescripción.....</i>	594
1. Consideraciones generales .....	594
<b>DISPOSICIONES TRANSITORIAS .....</b>	596
<b>Primera.</b> <i>Contratos celebrados a partir del 9 de mayo de 1985 .....</i>	598
1. Consideraciones generales .....	599
2. Contratos de arrendamiento de vivienda.....	601
3. Contratos de arrendamiento de locales de negocios .....	603
4. Tipos de contratos.....	604
5. Contratos asimilados.....	609
<b>Segunda.</b> <i>Contratos de arrendamiento de vivienda celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985.....</i>	613
1. Consideraciones generales .....	620
2. Régimen normativo aplicable .....	621
3. Extinción y subrogación .....	622
4. Otros derechos del arrendador .....	627
5. Actualización de la renta .....	631
<b>Tercera.</b> <i>Contratos de arrendamiento de local de negocio, celebrados antes del 9 de mayo de 1985.....</i>	637
1. Consideraciones generales .....	643
2. Régimen normativo.....	645
3. Extinción y subrogación .....	646
4. Actualización de la renta .....	652
5. Otros derechos del arrendador .....	654
6. Otros derechos del arrendatario .....	659
<b>Cuarta.</b> <i>Contratos de arrendamiento asimilados celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985.....</i>	666
1. Consideraciones generales .....	667
2. Los contratos a que hace referencia el precepto .....	667
3. Contratos asimilados al inquilinato .....	671
4. Contratos asimilados a local de negocio .....	672
5. Actividades profesionales .....	673
<b>Quinta.</b> <i>Arrendamientos de vivienda de protección oficial.....</i>	675
1. Consideraciones generales .....	676
<b>Sexta.</b> <i>Procesos judiciales.....</i>	677

<b>DISPOSICIONES TRANSITORIAS DE LA LEY 4/2013</b> .....	681
<b>Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/2013.</b> <i>Régimen de los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley</i> .....	681
1. Consideraciones generales .....	681
<b>Disposición Transitoria Segunda de la Ley 4/2013.</b> <i>Régimen de los procesos en tramitación a la entrada en vigor de esta Ley</i> .....	682
1. Consideraciones generales .....	682
<b>DISPOSICIÓN DEROGATORIA</b> .....	683
<b>Única.</b> <i>Disposiciones que se derogan.</i> .....	683
1. Consideraciones generales .....	683
<b>DISPOSICIONES FINALES</b> .....	684
<b>Primera.</b> <i>Naturaleza de la Ley</i> .....	684
1. Consideraciones generales .....	685
<b>Segunda.</b> <i>Entrada en vigor</i> .....	685
1. Consideraciones generales .....	686
<b>Tercera.</b> <i>Publicación por el Gobierno de los Índices de Precios al Consumo, a que se refiere esta Ley.</i> .....	687
1. Consideraciones generales .....	687
<b>Cuarta.</b> <i>Compensación por vía fiscal</i> .....	688
1. Consideraciones generales .....	689
<b>PARTE III. NORMAS PROCESALES</b> .....	690
La Ley de Enjuiciamiento Civil de 2000 .....	693
Jurisdicción .....	735
La enervación .....	739
Tramitación preferente .....	765
Legitimación activa .....	768
Legitimación pasiva .....	771
La figura del precario .....	773
Semejanzas y diferencias del precario con otras figuras jurídicas .....	779
Los procedimientos judiciales arrendaticios: desarrollo .....	787
El juicio verbal .....	829
El procedimiento de desahucio .....	842
El llamado procedimiento monitorio arrendaticio .....	863
Los recursos contra las sentencias: Consignación de rentas .....	866
Recurso extraordinario por infracción procesal .....	878
Recurso extraordinario de casación .....	878
Pago previo de las Rentas, como garantía en los recursos que lleven aparejado lanzamiento .....	880
La ejecución de la sentencia .....	891

<b>PARTE IV. APÉNDICE PRÁCTICO</b> .....	898
1. Actualización de rentas de alquiler entre dos meses ambos anteriores a enero de 2002 .....	898
2. Actualización de rentas de alquiler desde meses anteriores a enero de 2002 hasta esa fecha y siguientes .....	899
3. Actualización de rentas de alquiler entre dos meses posteriores ambos a enero de 2002 (idéntico al caso 1) .....	900
4. Movimiento del IPC desde la entrada en vigor de la LAU, en enero de 1995 .....	901
<b>MODELOS</b> .....	912
1. El juicio ordinario .....	912
2. El juicio verbal .....	928
3. El juicio de desahucio .....	937
4. Procedimiento monitorio arrendaticio .....	961
<b>Bibliografía</b> .....	977