

INFORMES PORTAL MAYORES

Número 23

El arrendamiento de vivienda y de local de negocio

Autor: García Pérez, Marcos

Filiación: *Abogados y Asesores Vertex, S.L.* DP. C/ D. Ramón de la Cruz, 91, 2º A Madrid.- 28006 <http://www.asvertex.com/>

Tfnos: 91 402 96 73 / 91 401 01 62 Fax: 91 401 01 62

Contacto: asvertex@asvertex.com

Fecha de creación: 30-09-2004

Para citar este documento:

GARCÍA PÉREZ, Marcos (2004). "El arrendamiento de vivienda y de local de negocio". Madrid, Portal Mayores, *Informes Portal Mayores*, nº 23. [Fecha de publicación: 03/10/2004].
<<http://www.imsersomayores.csic.es/documentos/documentos/garcia-arrendamiento-01.pdf> >

Una iniciativa del IMSERSO y del CSIC © 2003
ISSN: 1885-6780

ÍNDICE

- I. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
- II. CLASES
- III. NATURALEZA DE LA RELACIÓN ARRENDATICIA
- IV. RÉGIMEN DEL CÓDIGO CIVIL EN CUANTO A ARRENDAMIENTO DE COSAS. CONSTITUCIÓN, CONTENIDO Y EXTINCIÓN
 - i. Idea general
 - ii. Distinción con figuras afines
 - iii. El subarriendo
 - iv. Constitución
 - v. Contenido y efectos
 - vi. Extinción. Causas
- V. LEGISLACIÓN ESPECIAL DE ARRENDAMIENTOS URBANOS: SU ÁMBITO
 - i. Caracteres
 - ii. Ámbito
- VI. RÉGIMEN TRANSITORIO DE LA NUEVA LEY
 - i. Contratos de vivienda
 - ii. Contratos de arrendamiento de local de negocio
 - iii. Contratos de arrendamiento asimilados celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1.985
- VII. DERECHOS DE ADQUISICIÓN PREFERENTE
- VIII. LA FIANZA
- IX. ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS. NORMAS GENERALES
 - i. El subarriendo
 - ii. La cesión del contrato
- X. LA SUBROGACIÓN
 - i. Subrogación en caso del arrendador
 - ii. Subrogación en la posición del arrendatario
 - 1. Inter vivos
 - 2. Mortis causa
- XI. CONTENIDO: LA RENTA
 - i. Régimen de reparaciones, obras y mejoras
 - ii. La renta
- XII. SUSPENSIÓN, RESOLUCIÓN Y EXTINCIÓN
- XIII. ARRENDAMIENTO PARA USO DIFERENTE AL DE VIVIENDA

I. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

El contrato de arrendamiento se encuadra dentro de los contratos traslativos del uso y del disfrute, es decir, aquellos por los que sin transmitirse el dominio de la cosa, se ceda a otro el goce o disfrute de la cosa mediante precio.

El Código Civil (CC.) inicia la regulación del arrendamiento señalando que este puede ser de cosas, de obras y de servicios, y definiendo cada una de ellas.

II. CLASES.

El artículo 1542 CC. Dice que *“el arrendamiento puede ser de cosas, de obras o de servicios”*.

Los arrendamientos de obras y de servicios se diferencian entre si en que en el primero se busca o tiene por objeto la obra o resultado con independencia del trabajo empleado para lograrlo, y el de servicios tiene precisamente por objeto precisamente este trabajo o actividad con independencia del resultado.

El arrendamiento de cosas, tiene por objeto muebles o inmuebles, y dentro de estos últimos se distingue entre fincas rústicas y fincas urbanas, que se rigen por su legislación especial.

Según CASTÁN¹, son notas comunes de todo arrendamiento:

- ✓ Su carácter consensual, pues se perfeccionan por el mero consentimiento.
- ✓ Su naturaleza bilateral.
- ✓ Su carácter oneroso, pues en todo arrendamiento existe un intercambio utilidad/precio.
- ✓ Su carácter conmutativo, pues no hay idea de riesgo y la ventaja patrimonial es cierta para cada contratante.
- ✓ Su temporalidad, pues no se admiten contratos perpetuos.

III. NATURALEZA DE LA RELACIÓN ARRENDATICIA.

El principal problema que plantea la naturaleza jurídica de la relación arrendaticia es determinar si crea a favor del arrendatario un derecho de naturaleza real o personal.

¹ CASTÁN TOBEÑAS, José: Derecho Civil español, común y foral. Ed. Reus, Madrid.

En nuestro derecho, el criterio tradicional de la doctrina era distinguir, tomando como punto de partida el antiguo art. 2.5 LH, que hacía referencia a arrendamientos de bienes inmuebles por un período superior a seis años, o aquellos en los cuales se hayan anticipado las rentas de tres o más años, o cuando, sin concurrir ninguna de estas circunstancias haya convenio expreso de las partes para que se inscriban, entre los contratos de arrendamiento inscribibles en el Registro de la Propiedad, y los no inscribibles, atribuyendo a los primeros el carácter de derecho real, y a los segundos el de derecho personal. Este artículo 2.5 de la Ley Hipotecaria fue modificado por la Disposición Adicional segunda de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, que prescinde de toda duración temporal para la inscripción del arrendamiento en el Registro de la Propiedad. Eso si, siempre que se respete lo dispuesto en el artículo tres de la Ley Hipotecaria en cuanto a requisitos. No obstante, hoy la generalidad de la doctrina entiende que se trata de un derecho de carácter personal, sin perjuicio de que su inscripción en el Registro de la Propiedad pueda producir efectos de derecho real como el de vincular al adquirente de la finca, obligándole a respetar el arrendamiento vigente.

Estas orientaciones han sido recogidas por la jurisprudencia moderna que, según ALBALADEJO², puede resumirse en los siguientes puntos:

- ✓ Que el arrendamiento es siempre un derecho personal.
- ✓ Que su inscripción en el Registro de la Propiedad no altera esa naturaleza.
- ✓ Que si para otorgar arrendamientos inscribibles se necesita la capacidad de disposición ello se debe no a que se trate de derechos reales, sino a la especial trascendencia del mismo.

IV. RÉGIMEN DEL CÓDIGO CIVIL EN CUANTO A ARRENDAMIENTO DE COSAS: CONSTITUCIÓN, CONTENIDO Y EXTINCIÓN.

1. Idea general

El CC. define el arrendamiento de cosas en el artículo 1.543: “*En el arrendamiento de cosas, una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto.*”

Son pues elementos del arrendamiento:

- ✓ El precio cierto, que se fija en relación al tiempo de duración del contrato. Es un elemento esencial del contrato de arrendamiento.
- ✓ La duración temporal. El código civil habla de “tiempo determinado”, pero señala **CASTAN** que esta frase ha de ser entendida en el sentido de que el arrendamiento no pueda ser perpetuo, aunque el tiempo quede indefinido como aceptan las leyes de arrendamientos urbanos y de arrendamientos

² ALBALADEJO, Manuel: *Derecho civil*, T II, Ed. José María Bosch, Barcelona

rústicos, que dependa del cumplimiento de una condición o que quede al arbitrio del arrendador o arrendatario.

2. Distinción con figuras afines.

- a) *Con la compraventa, pues esta tiene finalidad traslativa del dominio, mientras que el arrendamiento sólo transmite el uso o disfrute temporal de la cosa.*
- b) *Con el comodato, que se asemeja al arrendamiento en que ambos son contratos de cesión del uso, pero el comodato es esencialmente gratuito, mientras que el arrendamiento es oneroso pues interviene precio.*
- c) *Con el usufructo, que es un derecho real, en el que no interviene precio o se paga de una vez, y es ordinariamente vitalicio, mientras que el arrendamiento es un derecho personal en el que es esencial el precio, que se suele pagar de forma periódica, y que por último tiene una duración variable.*
- d) *Con el depósito, si bien a priori son dos figuras distintas, pues si el arrendamiento es un contrato personal, el depósito es un contrato real que tiene por finalidad la guarda o custodia de la cosa, en la práctica ambos contratos se solapan.*

3. El subarriendo.

CASTAN lo define como el contrato de nuevo arrendamiento de la cosa arrendada hecha por el arrendatario cuya naturaleza es la de un nuevo contrato o subcontrato, que en nada altera el contenido del contrato origina. El CC. le dedica los artículos 1.550 a 1.552, que dicen:

Artículo 1.550 *“Cuando en el contrato de arrendamiento de cosas no se prohíba expresamente, podrá el arrendatario subarrendar en todo o en parte la cosa arrendada, sin perjuicio de su responsabilidad al cumplimiento del contrato para con el arrendador”.*

Artículo 1.551 *“Sin perjuicio de su obligación para con el subarrendador, queda el subarrendatario obligado a favor del arrendador por todos los actos que se refieran al uso y conservación de la cosa arrendada en la forma pactada entre el arrendador y el arrendatario”.*

Artículo 1.552 *“El subarrendatario queda también obligado para con el arrendador por el importe del precio convenido en el subarriendo que se halle debiendo al tiempo del requerimiento, considerando no hechos los pagos adelantados, a no haberlos verificado con arreglo a la costumbre”.*

4. Constitución.

Podemos diferenciar entre elementos personales y elementos reales.

- a) Elementos personales son **el arrendador**, o persona que se obliga a ceder el uso de la cosa, y **arrendatario**, que adquiere el uso de la misma y se obliga a pagar un precio (art. 1.546 CC.)

Para ser arrendador se requiere la capacidad mínima para contratar, pero no se exige ser dueño de la cosa ni tener poder de disposición. De ello se desprende que:

- ✓ No pueden dar bienes en arrendamiento los que tengan incapacidad absoluta para contratar.
- ✓ Que pueden celebrar contratos de arrendamiento:
 - Los menores emancipados.
 - Los que sin ser dueños tengan el goce de la cosa, como los usufructuarios.
 - Los que tengan la administración sobre los bienes de otro.

NOTA. Estos principios sufren una excepción cuando se trate de arrendamientos inscritos en el Registro de la Propiedad, pues al producir cierto efecto “real”, sobrepasan las simples facultades de administración. Así, el artículo 1548 “Los padres o tutores, respecto de los bienes de los menores o incapacitados, y los administradores de bienes que no tengan poder especial, no podrán dar en arrendamiento las cosas por término que exceda de seis años”.

Según CASTAN, por analogía hay que aplicar la misma doctrina que a los arrendamientos inscribibles ([art. 2.5 LH](#))

Para ser arrendatario, la capacidad necesaria es la general para contratar.

- b) Elementos reales son:
- ✓ **La cosa.** Así, pueden arrendarse todas las cosas sean muebles o inmuebles, presentes o futuras, corporales o incorpóreas cuyo goce o uso este dentro del comercio, aunque los bienes no sean enajenables. El CC en el art. 1.545 excluye de este contrato a los bienes fungibles que se consumen con el uso.
 - ✓ **El precio.** El CC. dice que el precio ha de ser cierto (art. 1.543), pudiendo aplicarse las reglas que rigen la certeza del precio en la compraventa. No es preciso en cambio que el precio consista en dinero. De hecho, en muchos arrendamientos la renta se paga en frutos.

- ✓ **La forma.** En principio es libre sin más excepciones que las del artículo 1.280 CC.3 El CC. da unas disposiciones especiales sobre los arrendamientos:
 - Verbales. Art. 1.547 CC *“Cuando hubiese comenzado la ejecución de un contrato de arrendamiento verbal y faltare la prueba del precio convenido, el arrendatario devolverá al arrendador la cosa arrendada, abonándole, por el tiempo que la haya disfrutado, el precio que se regule”.*
 - Inscribibles. Art. 1.549 CC.” *Con relación a terceros, no surtirán efecto los arrendamientos de bienes raíces que no se hallen debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad”.*

5. Contenido y efectos.

- a) Obligaciones del arrendador. Las obligaciones del arrendador derivan del Principio de que está obligado a procurar al arrendatario el goce de la cosa arrendada por todo el tiempo de arrendamiento. El CC. impone además al arrendador en base a esto las siguientes obligaciones:

- ✓ Entregar al arrendatario la cosa objeto del contrato (art. 1.554.1 CC.)
- ✓ Conservar la cosa en estado de servir al uso para el que se destina y hacer en ella las reparaciones necesarias (art. 1.554.2 CC.). Hacer estas reparaciones no es sólo un deber, sino también un derecho que puede hacer efectivo incluso contra la voluntad del arrendatario, pues el art. 1.558 CC. dispone que *“Si durante el arrendamiento es necesario hacer alguna reparación urgente en la cosa arrendada que no pueda diferirse hasta la conclusión del arriendo, tiene el arrendatario obligación de tolerar la obra, aunque le sea muy molesta, y aunque durante ella se vea privado una parte de la finca.*

3 Artículo 1.280. “Deberán constar en documento público:

1º) Los actos y contratos que tengan por objeto la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles.

2º) Los arrendamientos de estos mismos bienes por seis o más años, siempre que deban perjudicar a tercero.

3º) Las capitulaciones matrimoniales y sus modificaciones.

4º) La cesión, repudiación y renuncia de los derechos hereditarios o de los de la sociedad conyugal.

5º) El poder para contraer matrimonio, el general para pleitos y los especiales que deban presentarse en juicio; el poder para administrar bienes, y cualquier otro que tenga por objeto un acto redactado o que deba redactarse en escritura pública, o haya de perjudicar a tercero.

6º) La cesión de acciones o derechos procedentes de un acto consignado en escritura pública.

También deberán hacerse constar por escrito, aunque sea privado, los demás contratos en que la cuantía de las prestaciones de uno o de los dos contratantes exceda de 1500 pesetas.”

Si la reparación dura más de cuarenta días, debe disminuirse el precio del arriendo a proporción del tiempo y de la parte de la finca de que el arrendatario se vea privado.

Si la obra es de tal naturaleza que hace inhabitable la parte que el arrendatario y su familia necesitan para su habitación, puede éste rescindir el contrato.”

✓ Mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato. En virtud de esta obligación llamada de garantía, el arrendador ha de responder de los hechos propios o ajenos que perturben al arrendatario en el goce pacífico de la cosa, así como de los vicios de la cosa arrendada que impidan o dificulten este goce.

- En cuanto a la garantía de hechos propios, el arrendador debe abstenerse de realizar aquellos actos que puedan impedir o perturbar el uso de la cosa por el arrendatario. Según el art. 1.557 *“el arrendador no puede variar la forma de la cosa arrendada”*.
- Respecto a las garantías por hechos de terceros, el CC. Distingue entre dos clases de perturbaciones.
 - Las de hecho, respecto de las cuales dice el art. 1.560 *“El arrendador no está obligado a responder de la perturbación de mero hecho que un tercero causase en el uso de la finca arrendada; pero el arrendatario tendrá acción directa contra el perturbador. No existe perturbación de hecho cuando el tercero, ya sea la administración, ya un particular, ha obrado en virtud de un derecho que le corresponde.”*
 - Las de derecho. Aquí el arrendador es responsable, y si llega al caso de la evicción, el arrendador tiene obligación al saneamiento (art. 1.5534)
- En cuanto a la responsabilidad por vicios, el arrendador responde de los que afecten al uso y goce de la cosa, de manera semejante a las reglas de la compraventa ([art. 1.553](#)), con la posibilidad incluso de que responda de los vicios que surjan después de celebrarse el contrato. El arrendador ha de pagar, salvo pacto en contrario, las cargas de la cosa arrendada. Debe abonar igualmente los gastos que el arrendatario haya hecho en la cosa arrendada, pero no las mejoras útiles o de recreo, salvo estipulación en contrario,

4 Artículo 1.553

“Son aplicables al contrato de arrendamiento las disposiciones sobre saneamientos contenidas en el título de la compraventa (art. 1.474 a 1.499 CC.).

En los casos en que proceda la devolución del precio, se hará la disminución proporcional al tiempo que el arrendatario haya disfrutado de la casa.”

pero debe permitir que el arrendatario las retire si no altera la forma o sustancia de la cosa. (art.1.573⁵)

- b) Obligaciones del arrendatario. Viene regulado en los artículos 1.555, 1.559 y 1.561 a 1.564, que reproducimos íntegramente:

Art. 1.555. *“El arrendatario esta obligado:*

- 1) *A pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos.*
- 2) *A usar de la cosa arrendada como un diligente padre de familia, destinándola al uso pactado; y, en defecto de pacto, al que se infiera de la naturaleza de al cosa arrendada según la costumbre de la tierra.*
- 3) *A pagar los gastos que ocasione la escritura del contrato.”*

Art. 1.559. *“El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del propietario, en el más breve plazo de tiempo posible, toda usurpación o novedad dañosa que otro haya realizado o abiertamente prepare en la cosa arrendada.*

También esta obligado a poner en conocimiento del dueño con la misma urgencia, la necesidad de todas las reparaciones comprendidas en el núm. 2º del art. 1.554.

Art. 1.561. *“A falta de expresión del estado de la finca al tiempo de arrendarla, la ley presume que el arrendatario la recibió en buen estado, salvo prueba en contrario.”*

Art. 1.563. *“El arrendatario es responsable del deterioro o pérdida que tuviere la cosa arrendada, a no ser que pruebe haberse ocasionado sin culpa suya.”*

Art. 1.564. *“El arrendatario es responsable del deterioro causado por personas de su casa.”*

6. Extinción.

Son causas de extinción del contrato de arrendamiento.

- a) Ampliación del plazo. Según el art. 1.565 CC. *“Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye el día prefijado sin necesidad de requerimiento”*. Pero hay *excepción* a esta regla en la *tácita reconducción*, que implica un nuevo arrendamiento consentido tácitamente que sigue al anterior y no de una continuación o prórroga del anterior. Para que exista, el art. 1.566. CC dice *“Si al terminar el contrato, permanece el arrendatario disfrutando quince días de la cosa arrendada, se entiende*

5 Artículo 1.573

“El arrendatario tendrá, respecto de las mejoras útiles y voluntarias, el mismo derecho que se concede al usufructuario.” Hay que remitirse aquí a los arts. 487 y 488 del CC.

que hay *tácita reconducción por el tiempo que establecen los artículos 1.577 y 1.581⁶, a menos que haya precedido requerimiento.*”

Según el art. 1567 CC. *“En el caso de tácita reconducción, cesan respecto de ella las obligaciones otorgadas por un tercero para la seguridad del contrato principal.”*

- b) Pérdida de la cosa arrendada. Se aplican a este supuesto las reglas generales de las obligaciones, es decir, se extinguen las obligaciones cuando la cosa se pierde por caso fortuito. Pero el art. 1.568 dice que *“Si se pierde la cosa arrendada o alguno de los contratantes falta al cumplimiento de lo estipulado, se observará respectivamente lo dispuestos en los artículos 1.182 y 1.183 y en los 1.101 y 1.124.”*
- c) Extinción del derecho del arrendador sobre la cosa arrendada. Esta causa de extinción se aplica:
- ✓ Cuando por evicción se prive al arrendador de todo o parte de la finca.
 - ✓ Cuando se resuelva el título en cuya virtud el arrendador constituyó el arrendamiento. Así, por ejemplo los arrendamientos concertados por el usufructuario se resuelven al final del usufructo.
 - ✓ Cuando tratándose de arrendamientos no inscritos en el Registro de la Propiedad, enajena el arrendador la cosa arrendada.
- d) Otros Casos. Por aplicación de las normas generales de los contratos puede hablarse de otros casos como el mutuo disenso, la confusión de derechos, pero no la muerte de arrendador o arrendatario, pues la relación jurídica pasa a sus herederos.
- e) El desahucio. Que es un medio o acción que se concede al arrendador o comprador de la finca arrendada para obligar al arrendatario a desalojarla. Según el art. 1.569 CC. *“El arrendador podrá desahuciar judicialmente al arrendatario por alguna de las causas siguientes:*
- 1) *Haber expirado el término convencional o el que se fija para la duración de los arrendamientos en los [artículos 1.577 y 1.581](#).*
 - 2) *Falta de pago del precio convenido.*
 - 3) *Infracción de cualquiera de las condiciones estipuladas en el contrato.*
 - 4) *Destinar la cosa arrendada a usos o servicios no pactados que la hagan desmerecer, o no sujetarse en su uso a lo que ordena [el nº 2 artículo 1.555](#).”*

6 Artículo 1.577 “El arrendamiento de un predio rústico, cuando no se fija su duración, se entiende hecho por todo el tiempo necesario para la recolección de los frutos que toda la finca arrendada diere en un año o pueda dar por una vez, aunque pasen dos o más años para obtenerlos. El de tierras labrantías, divididas en dos o más hojas, se entiende por tantos años cuantas sean éstas.”

Artículo 1.581. “Si no se hubiese fijado plazo al arrendamiento, se entiende hecho por años cuando se ha fijado un alquiler anual, por meses cuando es mensual, por días cuando es diario.

En todo caso cesa el arrendamiento, sin necesidad de requerimiento especial, cumplido el término.”

Según el art. 1.570 CC, “Fuera de los casos mencionados en el artículo anterior, tendrá el arrendatario derecho a aprovechar los términos establecidos en los [artículos 1.577 y 1.581](#).” En lo demás, el desahucio se regirá por lo dispuesto en la Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil, arts. 248 a 250.

Artículo 1571 CC, “El comprador de una finca arrendada tiene derecho a que termine el arriendo vigente al verificarse la venta, salvo pacto en contrario y lo dispuesto en la Ley Hipotecaria.

Si el comprador usare de este derecho, el arrendatario podrá exigir que se le deje recoger los frutos de la cosecha que corresponda al año agrícola corriente y que el vendedor le indemnice los daños y perjuicios que se le causen.”

Artículo 1572 CC, “El comprador con pacto de retraer no puede usar de la facultad de desahuciar al arrendatario hasta que haya concluido el plazo para usar del retracto.”

Artículo 1573 CC, “El arrendatario tendrá, respecto de las mejoras útiles y voluntarias, el mismo derecho que se concede al usufructuario.”

Artículo 1574 CC, “Si nada se hubiere pactado sobre el lugar y tiempo del pago del arrendamiento, se estará, en cuanto al lugar, a lo dispuesto en el art. 1171⁷; y, en cuanto al tiempo, a la costumbre de la tierra.”

V. LEGISLACIÓN ESPECIAL DE ARRENDAMIENTOS URBANOS: SU ÁMBITO.

La Ley especial en materia de arrendamientos urbanos es la Ley de Arrendamientos Urbanos, en adelante LAU, de 24 de noviembre de 1994. Esta Ley, según su exposición de motivos, pretende acabar con la dualidad en el mercado de dos tipos de arrendamientos: unos caracterizados por su larga duración y rentas generalmente congeladas, y otros de corta duración, por ser generalizada su anualidad, y con rentas altas y de gran inestabilidad para el arrendatario. Esta dualidad hacía que los precios de los segundos experimentaran una subida continua, lo que exigía una nueva normativa que, por una parte permitía equilibrar adecuadamente las prestaciones de arrendador y arrendatario, y a la vez, promover las medidas legislativas que sirvan para fomentar la oferta de viviendas y locales de arriendo, dentro del marco de una política orientada por el reto constitucional de reconocer el derecho de todos los españoles a una vivienda digna (art. 47 CE)

7 Artículo 1.171. “El pago deberá ejecutarse en el lugar que hubiese designado la obligación.No habiéndose expresado y tratándose de entregar una cosa determinada, deberá de hacerse el pago donde existía en el momento de constituirse la obligación. En cualquier otro caso, el lugar de pago será el del domicilio del deudor.”

1. Caracteres.

- a) La ley es fundamentalmente imperativa en los arrendamientos de viviendas. Según el art. 6 LAU “*son nulas, y se tendrán por no puestas, las estipulaciones que modifique en perjuicio de arrendatario o subarrendatario, las normas del presente título, salvo los casos en que la propia norma lo autorice.*”, y dispositiva en el resto.
- b) Distingue sólo dos clases de arrendamiento: los de vivienda, y los arrendamientos para uso distinto del de vivienda.
- c) A diferencia de la anterior legislación, prevé expresamente el reenvío a la aplicación supletoria del Código Civil (CC) en defecto de normas aplicables en la ley o de lo acordado por las partes.
- d) Aunque suprime las prórrogas forzosas, los arrendamientos de vivienda, sea cual fuere su plazo de duración, se prorrogan anualmente de forma obligatoria hasta llegar al plazo mínimo de cinco años, a no ser que el arrendatario comunique al arrendador expresamente su deseo, con quince días de antelación, de no seguir con el arriendo.
- e) Mantiene los términos de adquisición preferente del arrendatario en los términos que analizaremos luego.
- f) Se adapta a las circunstancias sociales de los arrendatarios al permitir la subrogación de la pareja de hecho (con independencia de la orientación sexual de los convivientes) en el contrato (art. 12 LAU), o que las resoluciones judiciales sobre separación, nulidad y divorcio asignen el uso de la vivienda al cónyuge no titular (art. 15 LAU) conforme a lo dispuesto en el CC.
- g) Recorta los supuestos de cesión (subrogación) “inter vivos” ya que requiere el previo consentimiento del arrendador.
- h) La fianza, como ahora se verá, tiene carácter obligatorio.

2. **Ámbito.** Podemos distinguir:

- a) Ámbito material. Según el art.1 LAU “*La presente ley establece el régimen jurídico aplicable a los arrendamientos de fincas urbanas que se destinen a vivienda o a usos distintos del de vivienda*”. Conecta esta norma los artículos siguientes, que además determinan el régimen jurídico aplicable a los contratos sometidos a la ley.

Art. 2. “*arrendamiento de vivienda.*”

1. *Se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recaea sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario.*

2. *Las normas reguladoras del arrendamiento de vivienda se aplicarán también 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. 3. "Arrendamiento para uso distinto del de vivienda.

1. Se considera arrendamiento para uso distinto del de vivienda aquel arrendamiento que recayendo sobre una edificación tenga como destino primordial uno distinto del establecido en el artículo anterior.

2. En especial, tendrán esta consideración los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta 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. 4. "Régimen aplicable.

1. Los arrendamientos regulados en la presente ley se someterán de forma imperativa a lo dispuesto en los Títulos I, IV y V de la misma y a lo dispuesto en los apartados siguientes de este artículo.

2. Respetando lo establecido en el apartado anterior, los arrendamientos de vivienda se rigen por lo dispuesto en el Título II de la presente ley, en su defecto, por la voluntad de las partes y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

Se exceptúan de lo así dispuesto los arrendamientos de vivienda cuya superficie sea superior a trescientos metros cuadrados o en los que la renta inicial en cómputo anual exceda de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional en cómputo anual⁸.

Estos arrendamientos se regirán por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el Título II de la presente ley.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1, los arrendamientos para uso distintos 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 y, supletoriamente, por lo dispuesto en el código civil.

4. La exclusión de la aplicación de los preceptos de esta ley, cuando ello sea posible, deberá hacerse de forma expresa respecto de cada uno de ellos."

Artículo 5. "Arrendamientos excluidos.

Quedan excluidos del ámbito de aplicación de esta ley:

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, cualquiera que fuese su calificación y régimen, que se regirán por lo dispuesto en su legislación específica⁹.

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. Estos contratos se regirán por lo dispuesto en la legislación aplicable sobre arrendamientos rústicos.

8 Hace referencia este párrafo a la llamada por la ley de 1964 "vivienda suntuaria". Plantea problemas la determinación de la medida de la superficie. Unos autores entienden que se trata de superficie útil, por analogía con la disposición adicional primera de la ley; otros consideran que hay que acudir a la reflejada en el contrato, y en su defecto, a la de la inscripción.

⁹ Hace referencia aquí al RD 1751/1990 de 20 de diciembre que crea el Instituto de la Vivienda para las Fuerzas Armadas (INVIFAS).

d) *El uso de las viviendas universitarias, cuando éstas hayan sido calificadas expresamente como tales por la propia Universidad propietaria o responsable de las mismas, que sean asignadas a los alumnos matriculados en la correspondiente Universidad y al personal docente y de administración y servicios dependiente de aquélla, por razón del vínculo que se establezca entre cada uno de ellos y la Universidad respectiva, a la que corresponderá en cada caso el establecimiento de las normas a que se someterá su uso.*

- b) Ámbito Temporal. La ley es aplicable a los contratos celebrados con posterioridad a su entrada en vigor, que es el 1 de enero de 1995, excepto el apartado 3 de la disposición transitoria 2ª que entró en vigor al día siguiente de la publicación de la ley. Los contratos anteriores a esta fecha se siguen rigiendo por las normas de la anterior LAU de 24 de diciembre de 1964, o por el RD Ley 2/1985 de 30 de abril, con las limitaciones, modificaciones y condiciones establecidas en el articulado transitorio de la ley.

VI. RÉGIMEN TRANSITORIO DE LA NUEVA LEY.

Como hemos visto, uno de los principales motivos de la ley era armonizar el mercado de viviendas y locales urbanos en arrendamientos, evitando las disfunciones que originaba la coexistencia de dos tipos de arrendamientos. Se imponía que los contratos de arrendamiento vigentes:

- ✓ se adaptaran a la nueva ley aplicándola con carácter retroactivo, o bien
- ✓ modificar aquellos aspectos de la ley anterior que fueran más incompatibles con la nueva regulación sin que esta fuera aplicada con carácter retroactivo. El legislador ha optado por esta modalidad distinguiendo en sus disposiciones transitorias entre:
 1. contratos posteriores al 9 de mayo de 1985, regidos por el RD ley de 30 de abril de 1985 y por la ley de 24 de diciembre de 1964, y
 2. Contratos anteriores a la fecha citada, regidos por la última ley.
- ✓ Y de otro lado, el régimen transitorio aplicable a los contratos de locales de negocio, e imponiendo fundamentalmente dos casos: el recorte de los derechos de subrogación y la actualización de las rentas congeladas. En esencia, el régimen transitorio es el siguiente:

1. Contratos de vivienda.

a) Contratos celebrados a partir del 9 de mayo de 1985¹⁰.

Disposición Transitoria Primera LAU 1994 “1.Los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados a partir del 9 mayo 1985 que subsistan a la fecha de entrada en vigor de la presente ley, continuarán rigiéndose por lo dispuesto en el art. 9 RDL 2/1985 de 30 abril, sobre medidas de política económica y por lo dispuesto para el contrato de inquilinato en el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, aprobado por D 4104/1964 de 24 diciembre. Será aplicable a estos contratos lo dispuesto en los apartados 2 y 3 disp. trans. 2ª.

La tácita reconducción prevista en el art. 1566 CC lo será por un plazo de tres años, sin perjuicio de la facultad de no renovación prevista en el art. 9 de esta ley. El arrendamiento renovado se regirá por lo dispuesto en la presente ley para los arrendamientos de vivienda.

2. Los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados a partir del 9 mayo 1985, que subsistan en la fecha de entrada en vigor de esta ley, continuarán rigiéndose por lo dispuesto en el art. 9 RDL 2/1985 de 30 abril y por lo dispuesto en el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964. En el caso de tácita reconducción conforme a lo dispuesto en el art. 1566 CC, el arrendamiento renovado se regirá por las normas de la presente ley relativas a los arrendamientos para uso distinto al de vivienda.

Lo dispuesto en el párrafo anterior será de aplicación a los contratos de arrendamiento asimilados al de inquilinato y al de local de negocio que se hubieran celebrado a partir del 9 mayo 1985 y que subsistan en la fecha de entrada en vigor de esta ley.”

b) Contratos celebrados antes del 9 de mayo de 1985.

Disposición Transitoria Segunda LAU 1994.

“A) Régimen normativo aplicable.

1. Los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados antes del 9 mayo 1985 que subsistan en la fecha de entrada en vigor de la presente ley, continuarán rigiéndose por las normas relativas al contrato de inquilinato del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, salvo las modificaciones contenidas en los apartados siguientes de esta disposición transitoria.

2. Será aplicable a estos contratos lo dispuesto en los arts. 12, 15 y 24 de la presente ley.

3. Dejará de ser aplicable lo dispuesto en el apartado 1 art. 24 TR LAU 1964.

¹⁰ La doctrina ha puesto de relieve la laguna que supone no regular el régimen transitorio de los contratos posteriores al 9 de mayo de 1985

No procederán los derechos de tanteo y retracto, regulados en el cap. VI TR LAU 1964, en los casos de adjudicación de vivienda por consecuencia de división de cosa común cuando los contratos de arrendamiento hayan sido otorgados con posterioridad a la constitución de la comunidad sobre la cosa, ni tampoco en los casos de división y adjudicación de cosa común adquirida por herencia o legado.

B) Extinción y subrogación.

4. A partir de la entrada en vigor de esta ley, la subrogación a que se refiere el art. 58 TR LAU 1964, sólo podrá tener lugar a favor del cónyuge del arrendatario no separado legalmente o de hecho, o en su defecto, de los hijos que conviviesen con él durante los dos años anteriores a su fallecimiento; en defecto de los anteriores, se podrán subrogar los ascendientes del arrendatario que estuviesen a su cargo y conviviesen con él con tres años, como mínimo, de antelación a la fecha de su fallecimiento.

El contrato se extinguirá al fallecimiento del subrogado, salvo que lo fuera un hijo del arrendatario no afectado por una minusvalía igual o superior al 65 por 100, en cuyo caso se extinguirá a los dos años o en la fecha en que el subrogado cumpla veinticinco años, si ésta fuese posterior.

No obstante, si el subrogado fuese el cónyuge y al tiempo de su fallecimiento hubiese hijos del arrendatario que conviviesen con aquél, podrá haber una ulterior subrogación. En este caso, el contrato quedará extinguido a los dos años o cuando el hijo alcance la edad de veinticinco años si esta fecha es posterior, o por su fallecimiento si está afectado por la minusvalía mencionada en el párrafo anterior.

5. Al fallecimiento de la persona que, a tenor de lo dispuesto en los arts 24,1 y 58 TR LAU 1964, se hubiese subrogado en la posición del inquilino antes de la entrada en vigor de la presente ley, sólo se podrá subrogar su cónyuge no separado legalmente o de hecho y, en su defecto, los hijos del arrendatario que habitasen en la vivienda arrendada y hubiesen convivido con él durante los dos años anteriores a su fallecimiento.

El contrato se extinguirá al fallecimiento del subrogado, salvo que lo fuera un hijo del arrendatario no afectado por una minusvalía igual o superior al 65 por 100, en cuyo caso se extinguirá a los dos años o cuando el hijo alcance la edad de veinticinco años si esta fecha es posterior.

No se autorizan ulteriores subrogaciones.

6. Al fallecimiento de la persona que de acuerdo con el art. 59 TR LAU 1964 ocupase la vivienda por segunda subrogación no se autorizan ulteriores subrogaciones.

7. Los derechos reconocidos en los apartados 4 y 5 de esta disposición al cónyuge del arrendatario, serán también de aplicación respecto de la persona que hubiera 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 tiempo del fallecimiento, salvo que hubieran tenido descendencia en común, en cuyo caso bastará la mera convivencia.

8. Durante los diez años siguientes a la entrada en vigor de la ley, si la subrogación prevista en los apartados 4 y 5 anteriores se hubiera producido a favor de hijos mayores de sesenta y cinco años o que fueren perceptores de prestaciones públicas por jubilación o invalidez permanente en grado de incapacidad permanente absoluta o gran invalidez, el contrato se extinguirá por el fallecimiento del hijo subrogado.

9. Corresponde a las personas que ejerciten la subrogación contemplada en los apartados 4, 5 y 7 de esta disposición probar la condición de convivencia con el arrendatario fallecido que para cada supuesto proceda.

La condición de convivencia con el arrendatario fallecido deberá ser habitual y darse necesariamente en la vivienda arrendada.

Serán de aplicación a la subrogación por causa de muerte regulada en los apartados 4 a 7 anteriores, las disposiciones sobre procedimiento y orden de prelación establecidas en el art. 16 de la presente ley.

En ningún caso los beneficiarios de una subrogación podrán renunciarla a favor de otro de distinto grado de prelación.

C) Otros derechos del arrendador.

10. Para las anualidades del contrato que se inicien a partir de la entrada en vigor de esta ley, el arrendador tendrá los siguientes derechos:

10.1 En el Impuesto sobre el Patrimonio, el valor del inmueble arrendado se determinará por capitalización al 4 por 100 de la renta devengada, siempre que el resultado sea inferior al que resultaría de la aplicación de las reglas de valoración de bienes inmuebles previstas en la Ley del Impuesto sobre el Patrimonio.

10.2 Podrá exigir del arrendatario el total importe de la cuota del Impuesto sobre Bienes Inmuebles que corresponda al inmueble arrendado. Cuando la cuota no estuviese individualizada se dividirá en proporción a la superficie de cada vivienda.

10.3 Podrá repercutir en el arrendatario el importe de las obras de reparación necesarias para mantener la vivienda en estado de servir para el uso convenido, en los términos resultantes del art 108 TR LAU 1964 o de acuerdo con las reglas siguientes:

1ª) Que la reparación haya sido solicitada por el arrendatario o acordada por resolución judicial o administrativa firme.

En caso de ser varios los arrendatarios afectados, la solicitud deberá haberse efectuado por la mayoría de los arrendatarios afectados o, en su caso, por arrendatarios que representen la mayoría de las cuotas de participación correspondientes a los pisos afectados.

2ª) Del capital invertido en los gastos realizados, se deducirán los auxilios o ayudas públicas percibidos por el propietario.

3ª) Al capital invertido se le sumará el importe del interés legal del dinero correspondiente a dicho capital calculado para un período de cinco años.

4ª) El arrendatario abonará anualmente un importe equivalente al 10 por 100 de la cantidad referida en la regla anterior, hasta su completo pago.

En el caso de ser varios los arrendatarios afectados, la cantidad referida en la regla anterior se repartirá entre éstos de acuerdo con los criterios establecidos en el apartado 2 art. 19 de la presente ley.

5ª) La cantidad anual pagada por el arrendatario no podrá superar la menor de las dos cantidades siguientes: cinco veces su renta vigente más las cantidades asimiladas a la misma o el importe del salario mínimo interprofesional, ambas consideradas en su cómputo anual.

10.4 Si el arrendador hubiera optado por realizar la repercusión con arreglo a lo dispuesto en el art. 108 antes citado, la repercusión se hará de forma proporcional a la superficie de la finca afectada.

10.5 Podrá repercutir en el arrendatario el importe del coste de los servicios y suministros que se produzcan a partir de la entrada en vigor de la ley.

Se exceptúa el supuesto en que por pacto expreso entre las partes todos estos gastos sean por cuenta del arrendador.

D) Actualización de la renta.

11. La renta del contrato podrá ser actualizada a instancia del arrendador previo requerimiento fehaciente al arrendatario.

Este requerimiento podrá ser realizado en la fecha en que, a partir de la entrada en vigor de la ley, se cumpla una anualidad de vigencia del contrato.

Efectuado dicho requerimiento, en cada uno de los años en que aplique esta actualización, el arrendador deberá notificar al arrendatario el importe de la actualización, acompañando certificación del Instituto Nacional de Estadística expresiva de los índices determinantes de la cantidad notificada.

La actualización se desarrollará de acuerdo con las siguientes reglas:

1ª) La renta pactada inicialmente en el contrato que dió origen al arrendamiento deberá mantener, durante cada una de las anualidades en que se desarrolle la actualización, con la renta actualizada, la misma proporción que el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo o que el Índice General Nacional o Índice General Urbano del Sistema de Índices de Costes de la Vida del mes anterior a la fecha del contrato con respecto al Índice correspondiente al mes anterior a la fecha de actualización¹¹.

En los arrendamientos de viviendas comprendidos en el art. 6,2 LAU 1964 celebrados con anterioridad al 12 mayo 1956, se tomará como renta inicial la revalorizada a que se refiere el art. 96,10 del citado texto refundido, háyase o no exigido en su día por el arrendador, y, como índice correspondiente a la fecha del contrato, el del mes de junio de 1964.

En los arrendamientos de viviendas no comprendidas en el art. 6,2, del citado texto refundido celebrados antes del 12 mayo 1956, se tomará como renta inicial, la que se viniera percibiendo en el mes de julio de 1954, y como índice correspondiente a la fecha del contrato el mes de marzo de 1954.

2ª) De la renta actualizada que corresponda a cada período anual calculada con arreglo a lo dispuesto en la regla anterior o en la regla 5ª, sólo será exigible al arrendatario el porcentaje que resulta de lo dispuesto en las reglas siguientes siempre que este importe sea mayor que la renta que viniera pagando el arrendatario en ese momento incrementada en las cantidades asimiladas a la renta.

En el supuesto de que al aplicar la tabla de porcentajes que corresponda resultase que la renta que estuviera pagando en ese momento fuera superior a la cantidad que corresponda en aplicación de tales tablas, se pasaría a aplicar el porcentaje inmediatamente superior, o en su caso el siguiente o siguientes que correspondan, hasta que la cantidad exigible de la renta actualizada sea superior a la que se estuviera pagando.

3ª) La renta actualizada absorberá las cantidades asimiladas a la renta desde la primera anualidad de la revisión.

Se consideran cantidades asimiladas a la renta a estos exclusivos efectos, la repercusión al arrendatario del aumento de coste de los servicios y suministros a que se refiere el art. 102 Texto Refundido de la LAU y la repercusión del coste de las obras a que se refiere el art. 107 del citado texto legal.

4ª) A partir del año en que se alcance el cien por cien de actualización, la renta que corresponda pagar podrá ser actualizada por el arrendador o por el arrendatario conforme a la variación porcentual experimentada en los doce meses anteriores por el Índice General del Sistema de

¹¹ Puede acudir a la dirección web: <http://www.igine.es/cgi-bin/calcula?L=0> en la que se ofrece una herramienta informática para el cálculo de actualización de las rentas.

Índices de Precios de Consumo, salvo cuando el contrato contuviera expreso otro sistema de actualización, en cuyo caso será éste de aplicación.

5ª) Cuando la renta actualizada calculada de acuerdo con lo dispuesto en la regla 1ª sea superior a la que resulte de aplicar lo dispuesto en el párrafo siguiente, se tomará como renta revisada esta última.

La renta a estos efectos se determinará aplicando sobre el valor catastral de la finca arrendada vigente en 1994, los siguientes porcentajes:

- El 12 por 100, cuando el valor catastral derivara de una revisión que hubiera surtido efectos con posterioridad a 1989.

- El 24 por 100 para el resto de los supuestos.

Para fincas situadas en el País Vasco se aplicará sobre el valor catastral el porcentaje del 24 por 100; para fincas situadas en Navarra se aplicará sobre el valor catastral el porcentaje del 12 por 100.

6ª) El inquilino podrá oponerse a la actualización de renta comunicándoselo fehacientemente al arrendador en el plazo de los treinta días naturales siguientes a la recepción del requerimiento de éste, en cuyo caso la renta que viniera abonando el inquilino hasta ese momento, incrementada con las cantidades asimiladas a ella, sólo podrá actualizarse anualmente con la variación experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo en los doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización.

Los contratos de arrendamiento respecto de los que el inquilino ejercite la opción a que se refiere esta regla, quedarán extinguidos en un plazo de ocho años, aun cuando se produzca una subrogación, contándose dicho plazo a partir de la fecha del requerimiento fehaciente del arrendador.

7ª) No procederá la actualización de renta prevista en este apartado cuando la suma de los ingresos totales que perciba el arrendatario y las personas que con él convivan habitualmente en la vivienda arrendada, no excedan de los límites siguientes:

Número de personas que convivan en la vivienda arrendada	Límite en veces el salario mínimo interprofesional
1 ó 2	2,5
3 ó 4	3
más de 4	3,5

Los ingresos a considerar serán la totalidad de los obtenidos durante el ejercicio impositivo anterior a aquel en que se promueva por el arrendador la actualización de la renta.

En defecto de acreditación por el arrendatario de los ingresos percibidos por el conjunto de las personas que convivan en la vivienda arrendada, se presumirá que procede la actualización pretendida.

8ª) En los supuestos en que no proceda la actualización, la renta que viniese abonando el inquilino, incrementada en las cantidades asimiladas a ella, podrá actualizarse anualmente a tenor de la variación experimentada por el Índice General de Precios al Consumo en los doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización.

9ª) La actualización de renta, cuando proceda, se realizará en los plazos siguientes:

a) En diez años, cuando la suma de los ingresos totales percibidos por el arrendatario y las personas que con él convivan habitualmente en la vivienda arrendada no exceda de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional.

En este caso, los porcentajes exigibles de la renta actualizada serán los siguientes:

Período anual de actualización a partir de la entrada en vigor de la ley	Porcentaje exigible de la renta actualizada
1º	10
2º	20
3º	30
4º	40
5º	50
6º	60
7º	70
8º	80
9º	90
10º	100

b) En cinco años, cuando la indicada suma sea igual o superior a 5,5 veces el salario mínimo interprofesional.

En este caso, los porcentajes exigibles de la renta actualizada serán el doble de los indicados en la letra a) anterior.

10ª) Lo dispuesto en el presente apartado sustituirá a lo dispuesto para los arrendamientos de vivienda en los núms. 1 y 4 art. 100 LAU 1964.”

2. Contratos de arrendamiento de local de negocio.

a) Celebrados a partir del 9 de mayo de 1985.

Estos contratos se regirán por lo dispuesto en el artículo 9 del RD Ley de 30 de abril de 1985, y por la LAU de 1964. En caso de tácita reconducción, el contrato renovado se regirá por las normas de la ley vigente (Disposición Transitoria 1ª.2).

b) Celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985.

1. Régimen aplicable. Se seguirán rigiendo por las normas relativas al contrato de arrendamiento de local de negocios del TR de la LAU de 1964.
2. Extinción y Subrogación. Los contratos que a la entrada en vigor de la ley se encuentren en situación de prórroga legal se extinguirán conforme a las siguientes reglas:

- ✓ Si el arrendatario es un empresario individual, el contrato se resuelve por su fallecimiento o jubilación, salvo subrogación del cónyuge que continúe con la misma actividad.

A falta de cónyuge que continúe la actividad o en caso de haberse subrogado éste, a la jubilación o fallecimiento, si en ese momento no hubiesen transcurrido 20 años a contar desde la aprobación de la ley, podrá subrogarse en el contrato un descendiente del arrendatario que continúe con la actividad desarrollada en el local. En este caso, la duración del contrato no puede sobrepasar el número de años que resten hasta completar dichos 20 años.

El arrendatario actual o su cónyuge subrogado podrán traspasar el local de negocio, de conformidad con el art. 32 de la LAU de 1964 por un plazo mínimo de 10 años, o por el número de años que queden hasta completar los 20 años desde la aprobación de la ley.

Estos plazos se incrementan en 5 años más si en los 10 años anteriores a la entrada en vigor de ley se hubiera producido el traspaso del local de negocio.

La fecha de la escritura pública en la que se formalice el traspaso, de acuerdo con el art. 32 LAU 1964, se tomará como fecha del traspaso.

- ✓ Si el arrendatario es una persona jurídica se aplicarán las reglas siguientes para la extinción del contrato:

Los arrendamientos de locales en que se desarrollen actividades comerciales¹² se extinguirán en 20 años, salvo si la superficie es superior a 2.500 m², en cuyo caso lo serán en 5.

Si la actividad desarrollada en el local es diferente, los contratos se extinguirán dependiendo de las cuotas del IAE en:

Cuotas IAE	Número de años
De menos de 85.000 ptas.	en 20 años
Entre 85.001 y 130.000 ptas.	en 15 años
Entre 130.001 y 190.000 ptas.	en 10 años
De más de 190.000 ptas.	en 5 años

La cuota será la correspondiente a 1994.

Los arrendamientos cuyo período de duración no haya transcurrido a la fecha de entrada en vigor continuarán vigentes por el período que resta hasta su finalización. Si fuese dicho período inferior al que resulte de aplicar las reglas de los párrafos precedentes, podrá pedir la prórroga por este período.

3. Actualización de la renta. Las reglas son prácticamente las mismas a las de los contratos de arrendamiento de vivienda, con 2 especialidades:

- ✓ Si el arrendamiento se extingue en un período de 5 ó 10 años, la renta se debe actualizar en 5 años con los porcentajes siguientes:

Actualización a partir de la entrada en vigor de la ley	Porcentaje exigible de la renta actualizada
1º	10
2º	20
3º	35
4º	60
5º	100

- ✓ Si el arrendamiento tiene un término de extinción de 15 ó 20 años, se rige por lo dispuesto en el arrendamiento de viviendas ([DT 2ª, punto 11, regla 9ª](#)).

¹² Se considerarán actividades comerciales a estos efectos las comprendidas en la división 6 de la Tarifa del Impuesto sobre Actividades Económicas.

El arrendatario persona física o jurídica con un período de resolución entre 15 ó 20 años podrá optar por la inaplicación de la actualización comunicándolo por escrito al arrendador en un plazo de 30 días. En este caso el contrato se extingue a los 5 años de la entrada en vigor de la ley.

4. Otros derechos del arrendatario según la Disposición Transitoria Tercera.

- ✓ Derecho de Indemnización, según el párrafo 10, en cuantía igual a 18 meses de la renta vigente al tiempo de la extinción del arrendamiento, cuando antes del transcurso de un año tras su terminación, se ejercita en el mismo inmueble por cualquier persona la misma actividad o similar que la que él realizaba, siempre y cuando pueda beneficiarse el nuevo ocupante (aunque sólo sea en parte) del inmueble y de la clientela captada por el antiguo arrendatario.
- ✓ Tanteo previo del antiguo arrendatario (párrafo 11 DT 3ª). El arrendador ha de comunicar al arrendatario su intención de celebrar un nuevo contrato de arrendamiento con distinto arrendatario antes del transcurso de 1 año a contar desde la resolución.

La comunicación fehaciente deberá contener las principales estipulaciones del contrato proyectado (renta, datos del nuevo arrendatario...) debiendo ejercitar el primitivo arrendatario su derecho preferente en el plazo de 30 días naturales a partir de la notificación, suscribiendo el contrato en dicho plazo.

Si no optara por esta posibilidad, el nuevo contrato debe de formalizarse dentro de los 120 días siguientes a la comunicación al anterior arrendatario.

Si el arrendador no cumple con la obligación, el primitivo arrendatario puede desahuciar al nuevo, subrogándose en el nuevo contrato. En cualquier caso, el arrendador deberá remitir copias auténticas del nuevo contrato celebrado dentro del año siguiente a la extinción del anterior.

Este derecho de subrogación es incompatible con la indemnización.

3. Contratos de arrendamiento asimilados celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985.

Según la Disposición Transitoria cuarta, se regirán por las normas del Texto Refundido de 1964 hasta su extinción, con las particularidades siguientes:

- ✓ Los arrendamientos asimilados al de inquilinato a que se refiere el art. 4.2 del TR de 1964¹³ se regirán por la Disposición Transitoria tercera, con un plazo de extinción de 10 años para los celebrados por la Iglesia Católica y corporaciones sin ánimo de lucro.
- ✓ Los arrendamientos asimilados a los de local de negocio (art. 5.2 del TR de 1964¹⁴) se regirán por la Disposición Transitoria tercera para los arrendamientos de locales a que se refiere la regla segunda del apartado 4 con una cuota superior a 190.000 ptas.

VII. DERECHOS DE ADQUISICIÓN PREFERENTE.

Aunque con carácter más limitado que el texto refundido de 1964, la vigente ley reconoce los derechos de tanteo y retracto a favor de los arrendatarios en el artículo 25, aplicable también a los contratos de arrendamiento para uso distinto del de vivienda (art.35 LAU 1994).

Así, a tenor del art. 25 de la LAU de 1994 “1. *En caso de venta de la vivienda arrendada tendrá el arrendatario derecho de adquisición preferente sobre la misma, en las condiciones previstas en los apartados siguientes.*

2. *El arrendatario podrá ejercitar un derecho de **tanteo** sobre la finca arrendada en un plazo de treinta días naturales a contar desde el siguiente en que se le notifique en forma fehaciente la decisión de vender la finca arrendada, el precio y las demás condiciones esenciales de la transmisión.*

¹³ Locales ocupados por la Iglesia Católica, Provincia, Municipio, Entidades benéficas, Asociaciones piadosas, Sociedades o Entidades deportivas comprendidas en el art. 32 Ley de Educación Física, Corporaciones de Derecho público y, en general, cualquier otra que no persiga lucro...

14 1º) El de los locales ocupados por las personas a que se refiere el art. 4 núm. 2, cuando estén destinados al ejercicio de actividades económicas.

2º) El de los depósitos y almacenes, en todo caso, aunque el arrendatario sea una de las personas señaladas en el art. 4 núm. 2.

3º) El de los locales destinados a escritorios y oficinas cuando el arrendatario se valga de ellos para ejercer actividad de comercio, de industria o de enseñanza con fin lucrativo, o para el desarrollo de las actividades mencionadas en el apartado 1º de este número, aunque dichos locales no se hallaren abiertos al público

Los efectos de la notificación prevenida en el párrafo anterior caducarán a los ciento ochenta días naturales siguientes a la misma.

3. En el caso a que se refiere el apartado anterior podrá el arrendatario ejercitar el derecho de **retracto**, con sujeción a lo dispuesto en el art. 1518 del Código Civil, cuando no se le hubiese hecho la notificación prevenida o se hubiese omitido en ella cualquiera de los requisitos exigidos, así como cuando resultase inferior el precio efectivo de la compraventa o menos onerosas sus restantes condiciones esenciales. 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 normalizada.

4. 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.

5. Para inscribir en el Registro de la Propiedad los títulos de venta de viviendas arrendadas deberá justificarse que han tenido lugar, en sus respectivos casos, las notificaciones prevenidas en los apartados anteriores, con los requerimientos en ellos exigidos.

6. Cuando la venta recaiga, además de sobre la vivienda arrendada, sobre los demás objetos alquilados como los accesorios de la vivienda por el mismo arrendador a que se refiere el art. 3, no podrá el arrendatario ejercitar los derechos de adquisición preferente sólo sobre la vivienda.

7. No habrá lugar a los derechos de tanteo y retracto 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 se forma conjunta por distintos propietarios a un mismo comprador la totalidad de los pisos y locales del inmueble.

Si en el inmueble sólo existiera una vivienda, el arrendatario tendrá los derechos de tanteo y retracto previstos en este artículo.

8. El pacto por el cual el arrendatario renuncia a los derechos de tanteo y retracto será válido en contratos de duración pactada superior a cinco años.¹⁵”

VIII. LA FIANZA.

La Fianza viene regulada en el artículo 36 de la Ley, que establece la fianza obligatoria tanto en los arrendamientos de vivienda como en los de uso distinto al de

¹⁵Es criticado el mantenimiento de estos derechos ya que el principal fin de la ley es fomentar el mercado de viviendas en arriendo, y no ²⁸propiedad, y porque además se establecen arrendamientos de duración no muy larga.

vivienda. Las cantidades a entregar son de una y dos mensualidades de renta en metálico respectivamente, aún cuando las partes puedan establecer los medios de aseguramiento y garantía adicionales que estimen convenientes.

La fianza se actualizará únicamente a partir del quinto año de contrato, momento en el que se actualizará con cada prórroga del mismo, hasta completar una o dos mensualidades, según sea de vivienda o no, de la renta vigente al momento de la prórroga.

En cuanto a la determinación de la actualización, rige el principio de la autonomía de la voluntad de las parte, aunque la ley establece que en defecto de pacto, *“lo acordado sobre actualización de la renta se presumirá querido también para la actualización de la fianza”*.

Esta fianza, o el saldo de la misma, deberá restituirse en metálico al arrendatario a la finalización del contrato, generando para el arrendatario el interés legal pasado un mes desde la entrega de las llaves al arrendador.

Según la Disposición Adicional Tercera de la Ley, *“Las Comunidades Autónomas podrán establecer la obligación de que los arrendadores de finca urbana sujetos a la presente ley, depositen el importe de la fianza regulada en el art. 36,1 de esta ley, sin devengo de interés, a disposición de la Administración autonómica o del ente público que se designe hasta la extinción del correspondiente contrato. Si transcurrido un mes desde la finalización del contrato, la Administración autonómica o el ente público competente no procediere a la devolución de la cantidad depositada, ésta devengará el interés legal correspondiente”*.

IX. ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS: NORMAS GENERALES.

El artículo 2 de la LAU de 24 de noviembre de 1994, considera como arrendamiento de vivienda al que *“recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario”*. Y por analógica relación de dependencia, las normas del arrendamiento de vivienda se aplicarán *“al mobiliario, trasteros, plazas de garaje y cualesquiera otras dependencias, espacios arrendados o servicios cedidos como accesorios de la finca por el mismo arrendador”*. Finalmente, el art. 7 añade que *“el arrendamiento de vivienda no pierde su condición por el hecho de que 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”*.

En cuanto a su regulación, le son aplicables de forma imperativa los Títulos I, IV y V de la Ley (ámbito, finaza y forma y procesos arrendaticios. Estos últimos modificados por Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil).

En lo demás, se registrarán por el Título II de la ley, en su defecto por la voluntad de las partes y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

Como colofón del régimen marcadamente imperativo establecido para los arrendamientos de vivienda, el art. 6 señala que *“serán nulas y se tendrán por no puestas, las estipulaciones que modifiquen, en perjuicio del arrendatario, las normas del Título II, salvo los casos en que la propia norma expresamente lo autorice”*.

A diferencia de la Ley de 1964, no se declaran irrenunciables los derechos concedidos al arrendatario y así se permite, por ejemplo, que en contratos de duración superior a 5 años, el arrendatario pueda renunciar a los derechos de tanteo y retracto.

Dentro del capítulo relativo a normas generales, regula la LAU (art. 8), el subarriendo y la cesión de contrato:

1. **El subarriendo:** En la nueva LAU, a diferencia del texto refundido de 1964, se prohíbe el subarriendo total de la vivienda arrendada. Tan sólo se admite el subarriendo parcial y previo consentimiento del arrendador.

Subsiste por tanto, la relación arrendaticia entre arrendador y arrendatario y se crea otra relación entre el arrendatario, en concepto de subarrendador, y el subarrendatario. Esta segunda relación es otro arrendamiento que se superpone al primero y que se registrará por las normas del arrendamiento de vivienda cuando la parte de la finca subarrendada se destine por el subarrendatario a satisfacer su necesidad permanente de vivienda. De no darse esta condición, se registrará por lo pactado por las partes. Por lo demás:

- ✓ El derecho del subarrendatario se extinguirá, en todo caso, cuando lo haga el del arrendatario que subarrendó.
 - ✓ El precio del subarriendo no podrá exceder, en ningún caso, del que corresponda al arrendamiento.
 - ✓ El subarriendo inconsciente es causa de resolución del contrato de arrendamiento.
 - ✓ Cabe la acción directa del arrendador contra el subarrendatario, por aplicación directa de los arts. 1551 y 1552 del Código Civil.
2. **La cesión del contrato.** La Ley señala que el contrato no podrá ser objeto de cesión intervivos sin el consentimiento escrito del arrendador, de modo que la cesión inconsciente es causa de resolución del contrato primitivo. Rechaído dicho consentimiento, el arrendatario cedente queda liberado, subrogándose en su lugar el cesionario.

X. DURACIÓN DEL CONTRATO.

Dedica la Ley los artículos 9 a 11 a tratar el tema de la duración de los contratos posteriores a 1 de enero de 1995.

En principio, la duración del contrato es la libremente pactada. No obstante, el plazo mínimo de duración del contrato es de 5 años y, caso de pactarse un plazo inicial inferior, llegado el vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales, hasta cumplir el término mínimo de de 5 años, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con un plazo mínimo de 30 días de antelación a la fecha de finalización del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, su resolución de no renovarlo.

Añade la ley una presunción, sobre al que no admite prueba en contrario, mediante la cual, los contratos sin consignación expresa de término, se entenderán celebrados por un año, sin perjuicio del derecho a las prórrogas señaladas.

El plazo se contará desde la fecha del contrato o desde la puesta a disposición del inmueble al arrendatario si esta fuera posterior, siendo a cargo del arrendatario la prueba de la fecha de dicha puesta a disposición.

No obstante, no procederá la prórroga, si en el contrato se recoge de forma expresa la necesidad del arrendador de ocupar la vivienda antes de los 5 años para destinarla a vivienda permanente para sí. Ahora bien, se establece la salvaguarda legal de que, si transcurridos 3 meses desde la extinción del contrato, el arrendador no hubiera ocupado la vivienda, deberá reponer al arrendatario por un nuevo período de hasta 5 años e indemnizarle en la forma prevista en la ley.

No obstante, se ha visto un peligro en esa necesidad de plasmación de esa causa de denegación de la prórroga en el mismo contrato. Así, se ha puesto de manifiesto que puede inducir a que se acabe convirtiendo en una cláusula de estilo de los contratos para el caso que sea necesario su juego. Probablemente este puede ser uno de los grandes motivos de disputa entre arrendadores y arrendatarios: si estos se niegan a abandonar la vivienda al entender que no hay causa de necesidad, nos veremos abocados a resolver la cuestión en vía judicial.

Si vencido el contrato, y transcurridos 5 años como mínimo, ninguna de las partes ha notificado a la otra con un mes de antelación su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de 3 años más, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato¹⁶.

16 No es pacífica la doctrina en cuanto a si esta prórroga es aplicable a los contratos de duración inicial pactada superior a 5 años: Para algunos autores, dicha prórroga no es aplicable a estos contratos, mientras que para otros la letra del ~~29~~cepto es concluyente y, por tanto, dicha prórroga será aplicable a cualquier tipo de contrato.

Finalmente, en los contratos de duración pactada superior a 5 años, podrá el arrendatario desistir del contrato siempre que el mismo hubiese durado, al menos, 5 años, y preavise al arrendador con una antelación mínima de dos meses. En tal caso, las partes podrán pactar en el contrato una indemnización, a cargo del arrendatario, de un mes de renta por cada año que reste por cumplir.

Tiene sentido esta limitación de la facultad de desistir a los contratos de duración pactada superior a 5 años, por cuanto en los de duración igual o inferior a dicho plazo se reconoce la facultad del arrendatario de manifestar su voluntad de no continuar al términos de cada uno de los plazos anuales.

XI. LA SUBROGACIÓN.

La subrogación consiste en la sustitución de una de las partes contratantes por un tercero, que asume sus derechos y obligaciones. Vamos a distinguir entre la subrogación en la persona del arrendador y en la del arrendatario.

1. Subrogación en caso del arrendador (art.14).

En la nueva ley:

- a. *“El adquirente de vivienda arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador durante los 5 primeros años de vigencia del contrato, de no haber transcurrido éstos. Y ello, pese a que el arrendamiento no figure inscrito en el Registro de la Propiedad y el adquirente tenga la condición de tercero protegido por el art. 34 Ley Hipotecaria”.* (En opinión de Blanquer Uberos, la remisión al art. 34 L.H. es errónea, ya que no se trata aquí de una excepción al principio de fe pública registral, sino de una excepción al principio de inoponibilidad del art. 32 L.H., es decir, del principio de que lo no escrito no perjudica al tercero).
- b. Caso de que el arrendamiento se hubiere pactado por plazo superior a 5 años, el adquirente quedará subrogado por todo el plazo pactado, salvo que concurran en el los requisitos del art. 34 L.H. En consecuencia:
 - ✓ Inscrito el arrendamiento de vivienda de duración superior a 5 años, es oponible a tercero, le cual quedará subrogado por todo el plazo pactado.
 - ✓ El adquirente a título oneroso y de buena fe de vivienda, cuyo arrendamiento, con duración pactada superior a 5 años, no hubiese sido inscrito, se subroga en la posición del arrendador por el tiempo que reste hasta 5 años, pero una vez transcurridos, tiene derecho a que termine el arriendo, debiendo el₃₀ transmitente, y

anterior arrendador, a indemnizar al arrendatario con un mes de renta por cada año de contrato que restare por cumplir tras el transcurso de los 5 años iniciales.

Finalmente, señala la ley que cuando las partes –se entiende que del contrato de arrendamiento- hayan estipulado que la enajenación de la vivienda extinguirá el arrendamiento, el adquirente sólo deberá soportar el arrendamiento durante el tiempo que reste para el transcurso de 5 años.

c. Junto a los supuestos de enajenación de la finca arrendada, regula la ley (art. 13) otros supuestos de cambio de titularidad de la vivienda arrendada, como consecuencia de la resolución del derecho del arrendador, distinguiéndose:

- ✓ Arrendamientos otorgados por usufructuarios, superficiarios y por quienes tengan un derecho análogo de goce sobre el inmueble; tales contratos se extinguirán al término del derecho del arrendador.

- ✓ *“Si durante los 5 primeros años de duración del contrato el derecho del arrendador quedara resuelto por un*
 - *retracto convencional,*
 - *la apertura de una sustitución fideicomisaria¹⁷,*
 - *la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial o*
 - *por el ejercicio de un derecho de opción de compra,*

el arrendatario tendrá derecho, en todo caso, a continuar con el arriendo hasta que se cumplan los 5 años”.

Se ponen por tanto punto final a las dudas que habían venido originando determinada jurisprudencia del Tribunal Supremo, que afirma que la ejecución hipotecaria no era causa de extinción de los contratos de arrendamiento concertados con posterioridad a la hipoteca. Por su parte, el Tribunal Constitucional, en sentencia de 16 de enero de 1992, ha declarado, sin entrar en el fondo del asunto, que el procedimiento del art. 131 de la Ley Hipotecaria no es procedimiento hábil para discutir sobre la subsistencia o no del arrendamiento posterior a la hipoteca, ya que el arrendatario no ha podido ser oído en dicho procedimiento y que, en consecuencia, el tema habrá que dilucidarlo en el correspondiente juicio declarativo.

¹⁷ Las sustituciones fideicomisarias son, de acuerdo al art. 781 del CC, aquellas en cuya virtud se encarga al heredero que conserve y transmita a un tercero el todo o parte de una herencia.

- ✓ En contratos de más de 5 años, si transcurridos los 5 primeros años, el derecho del arrendador quedara resuelto por cualquiera de las causas reseñadas en el punto anterior, el arrendamiento quedará extinguido, salvo que figure inscrito en el Registro de la Propiedad con anterioridad al hecho determinante de la resolución, en cuyo caso, subsistirá por la duración pactada.
- d. Finalmente, durarán 5 años los arrendamientos de vivienda ajena concertados por arrendatario de buena fe con arrendador aparente. Se trata aquí de un supuesto de adquisición a non domino del arrendamiento.

2. Subrogación en la posición del arrendatario.

Inter vivos: (arts 12 y 15 LAU 1994).

- a. Desistimiento del cónyuge titular del arrendamiento sin consentimiento del otro cónyuge que conviva con dicho titular.

En este caso, el cónyuge no titular podrá subrogarse en la posición del otro. El arrendador tendrá la facultad de requerir al cónyuge optante, quien, de no responder en el plazo de 15 días, perderá su derecho a la subrogación, además de verse obligado a satisfacer la renta pendiente de pago hasta la extinción del contrato.

- b. Abandono de la vivienda familiar, sin desistimiento expreso, por parte del titular.

En este caso, el arrendamiento podrá continuar en beneficio del cónyuge del titular, si conviviera con el, siempre que en un plazo de 1 mes, desde dicho abandono, notifique por escrito al arrendador su voluntad de subrogarse.

En ambos supuestos, la referencia al cónyuge es aplicable a quien hubiere convivido con el arrendatario de forma análoga a un cónyuge, con independencia de su orientación sexual, durante, al menos, los dos años anteriores al desistimiento o abandono, salvo descendencia común, en cuyo caso bastará la mera convivencia.

- c. Separación, nulidad o divorcio del matrimonio del arrendatario.

En este caso el cónyuge no titular podrá continuar con el uso de la vivienda arrendada, cuando le sea atribuida por adjudicación judicial o por convenio, con obligación de notificar al arrendador, en el plazo de 2 meses, a contar desde la notificación de la resolución judicial.

Mortis causa (art. 16 LAU 1994).

La Exposición de Motivos de la nueva Ley justifica su mantenimiento en el hecho de que el derecho del subrogado a continuar en el uso de la vivienda sólo se conserva hasta la terminación del plazo contractual.

En el caso de muerte, la nueva ley establece una enumeración de personas con derecho a subrogarse en el contrato, cuyos derechos tendrán el mismo orden de prelación (a falta de acuerdo unánime y caso de pretender el derecho más de una) que el que se utiliza, seguidamente, para su enumeración, salvo que los padres septuagenarios serán preferidos a los descendientes; entre los ascendientes y descendientes serán preferidos los más próximos en grado y entre los hermanos, el de doble vínculo sobre el de vínculo sencillo:

- a. El cónyuge conviviente a la fecha del fallecimiento.
- b. La persona que hubiere convivido con el arrendatario, de forma análoga a un cónyuge, con independencia de su orientación sexual, durante, al menos, los dos años anteriores al fallecimiento, salvo que hubiera descendencia común, en cuyo caso bastará la mera convivencia.
- c. Los descendientes bajo la patria potestad o tutela del arrendatario o que hubieren convivido con él durante los 2 años anteriores al fallecimiento.
- d. Los ascendientes, con el mismo plazo de convivencia.
- e. Personas distintas de las anteriores, que sufran una minusvalía igual o superior al 65%, siempre que sean parientes hasta el tercer grado colateral con el arrendatario y hayan convivido con el durante los dos años anteriores al fallecimiento.

Caso de que se produzca una solicitud de personas de igual grado en la prelación, será preferido el que tuviese minusvalía igual o superior al 65%; en su defecto, quien tenga mayores cargas familiares; y, finalmente, el descendiente de mayor edad, el ascendiente de mayor edad o el hermano más joven.

El arrendamiento se extinguirá si en el plazo de 3 meses desde el fallecimiento del arrendatario, el arrendador no recibe notificación escrita del hecho del fallecimiento, con certificación registral de defunción, y de la identidad del subrogado, indicando su parentesco y ofreciendo, en su caso, un principio de prueba.

Finalmente, la nueva ley prevé la posibilidad, en contratos por plazo superior a 5 años, de excluir el derecho de subrogación mortis causa, mediante pacto, cuando el fallecimiento tenga lugar transcurridos los 5 primeros años o que el arrendamiento se extinga a los 5 años cuando el fallecimiento hubiera sido anterior.

XII. CONTENIDO: LA RENTA.

1. Régimen de reparaciones, obras y mejoras.

Regula la Ley, en su capítulo IV , los derechos y obligaciones de las partes. Vamos a examinar aquí en concreto el régimen de reparaciones, obras y mejoras (arts. 21 a 24).

- a. **Obras de conservación.** El arrendador está obligado a realizar, sin derecho a elevar la renta, todas las reparaciones necesarias para conservar la finca en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido. La Ley establece 3 excepciones a dicho deber:
- ✓ Que el deterioro sea imputable al arrendatario o a las personas de su casa.
 - ✓ Que se halla producido la destrucción de la vivienda, por causa no imputable al arrendador.
 - ✓ Que se trate de pequeñas reparaciones, derivadas del uso ordinario, en cuyo caso serán de cuenta del arrendatario.

El arrendatario deberá poner en conocimiento del arrendador la necesidad de las reparaciones y estará obligado a soportar las obras cuando su ejecución no pueda diferirse hasta la conclusión del contrato, aunque le sean muy molestas o se vea privado de parte de la vivienda. Si la obra dura más de veinte días, el arrendatario tendrá derecho a una reducción de la renta, proporcional a la parte de vivienda de que se vea privado.

- b. **Obras de mejora.** El arrendatario debe consentir las obras de mejora cuya ejecución no pueda diferirse hasta la conclusión del contrato. No obstante, la Ley establece tres mecanismos de protección para el arrendatario:
- ✓ Un derecho de desistimiento, ejercitable en el plazo de 1 mes desde que el arrendador le notifique la intención de realizar las mejoras y su naturaleza. El arrendamiento se extinguirá en el plazo de 2 meses a contar desde el desistimiento, durante los cuales no podrán comenzar las obras.
 - ✓ Un derecho de reducción de la renta, en proporción a las partes de la vivienda de la que se vea privado y de indemnización de los gastos que se le ocasionen.

- ✓ Un derecho de oposición a soportar las obras que puedan diferirse hasta la conclusión del contrato.

- c. **Obras del arrendatario.** El arrendatario no puede realizar, sin el consentimiento del arrendador, obras que modifiquen la configuración de la vivienda o de sus accesorios, o que disminuyan su seguridad o estabilidad. A falta de autorización, el arrendador puede resolver el contrato y/o exigir del arrendatario que, a su costa, reponga la vivienda a su estado natural.

No obstante, basta notificación escrita al arrendador si la obra persigue adaptar la vivienda a la condición de minusválido del arrendatario, su cónyuge, persona con quien conviva en análoga relación de afectividad, con independencia de su orientación sexual, o familiares que con él convivan. El arrendador podrá exigir, al fin del contrato, que se reponga la vivienda a su estado primitivo.

2. La renta. (arts. 17 a 20)

El propósito del legislador de que las rentas reflejen la realidad del mercado se pretende conseguir a través de 4 mecanismos:

- a. La consagración del principio de libertad de pacto en cuanto a la determinación de la renta. Dicha libertad se extiende también a la forma, lugar y procedimiento de pago.

No obstante, la ley establece, por un lado, ciertas obligaciones a cargo del arrendador, que no pueden ser derogadas y, por otro, otorga cobertura legal en supuestos en que las partes no hayan acordado nada.

En ningún caso podrá el arrendador exigir más de una mensualidad de renta de forma anticipada y, además, deberá entregar al arrendatario recibo o cualquier otro documento acreditativo del pago, siendo de cuenta de aquel los gastos que se originen al arrendatario para dejar constancia del pago.

En defecto de pacto, la renta será mensual, deberá satisfacerse en los 7 primeros días del mes, en metálico y en la vivienda arrendada.

- b. Estableciendo un sistema de actualización de la misma. Durante el plazo legal mínimo de 5 años, la renta sólo podrá actualizarse anualmente según la variación porcentual experimentada por el índice de precios al consumo (IPC). A partir del sexto año se actualizará del mismo modo, salvo que las partes hayan pactado otra cosa.

- c. Gastos generales. Se establece que los gastos para el adecuado sostenimiento del inmueble (gastos de comunidad), así como los servicios, tributos, cargas y responsabilidades, puedan ser repercutidos al arrendatario, siempre que el pacto figure por escrito. Durante los 5 primeros años, la suma que el arrendatario haya de abonar por tales conceptos, con excepción de los Tributos, sólo podrá incrementarse anualmente y nunca en un porcentaje superior al doble de la variación experimentada por el IPC.
- d. Elevación por mejoras. La realización por el arrendador de mejoras, transcurridos los 5 primeros años de duración del contrato, le dará derecho, salvo pacto en contrario, a elevar la renta, en la forma prevista en la Ley, sin que el aumento pueda exceder del 20% de la renta anual vigente en el momento de terminarse las obras.

XIII. SUSPENSIÓN, RESOLUCIÓN Y EXTINCIÓN.

Por lo que se refiere a la **suspensión**, señala el art. 26 que *“cuando la ejecución de la vivienda arrendada de obras de conservación o de obras acordadas por una autoridad competente la hagan inhabitable, tendrá el arrendatario la opción de suspender el contrato o desistir del mismo, sin indemnización alguna. La suspensión del contrato supondrá, hasta la finalización de las obras, la paralización del contrato y la suspensión de la obligación de pago de la renta”*.

El art. 27 sienta el principio general de que *el incumplimiento, por cualquiera de las partes, de las obligaciones resultantes del contrato dará derecho a la parte cumplidora a exigir el cumplimiento o la resolución del contrato, en los términos del art.1124 CC.*

A **instancia del arrendador**, podrá **resolverse** el contrato:

- ✓ Por falta de pago de la renta, de la fianza o de cualquier otra cantidad cuyo pago corresponda al arrendatario.
- ✓ El subarriendo o cesión in consentidos.
- ✓ La realización de daños causados dolosamente de obras no consentidas cuando dicho consentimiento sea necesario.
- ✓ Cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
- ✓ Cuando la vivienda deje de estar destinada de forma primordial a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario.

A **instancia del arrendatario**, podrá **resolverse** el contrato:

- ✓ Por la no realización por el arrendador de las reparaciones a que viniera obligado.

- ✓ Por la perturbación de hecho o de derecho que realice el arrendador en la utilización de la vivienda.

Aparte de las causas generales de extinción, añade el art. 28 dos causas más de **extinción**:

- ✓ La pérdida de la finca arrendada por causa no imputable al arrendador.
- ✓ La declaración firme de ruina acordada por autoridad.

XIV. ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA.

Conforme al art. 3. *“Se considera arrendamiento para uso distinto del de vivienda aquél que, recayendo sobre una edificación, tenga por destino primordial uno que no sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario.*

Como modalidades de estos arrendamientos señala la ley *“los arrendamientos de temporada y los destinados a ejercer en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, recreativa, asistencial, cultural o docente”.*

En cuanto a su **regulación**, le son aplicables de forma imperativa los títulos I, IV y V de la Ley (ámbito, fianza y forma y procesos arrendaticios. Estos últimos modificados por Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil).

En lo demás, se regirán por lo pactado, en su defecto por lo dispuesto específicamente para ellos en el título III y, supletoriamente, por el CC (art. 4 LAU).

Por tanto, las normas que seguidamente vamos a analizar, sólo regirán en defecto de pacto entre arrendador y arrendatario.

1. **Duración y renta.** La ley consagra el principio de absoluta libertad de pacto en cuanto a duración, renta y forma, lugar y procedimiento de pago de la misma.
2. **Subrogación. (art.29 y 33)**
 - a. **En la persona del arrendador:** *“El adquirente de la finca arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador, salvo que concurran en el adquirente los requisitos del artículo 34 de la LH”.*

b. **En la persona del arrendatario.** *“En caso de fallecimiento del arrendatario, cuando en el local se ejerza una actividad empresarial o profesional, el heredero o legatario que continúe el ejercicio de la actividad podrá subrogarse en los derechos y obligaciones del arrendatario hasta la extinción del contrato. La subrogación deberá notificarse por escrito al arrendador dentro de los dos meses siguientes a la fecha del fallecimiento del arrendatario”.*

3. **Derecho de adquisición preferente.** Según el art. 31, lo dispuesto en el art. 25 para el arrendamiento de viviendas, será de aplicación a los arrendamientos para uso distinto del de vivienda.

4. **Cesión y subarriendo. (art.32)**

Conforme al art.1205 CC, el subarriendo o la cesión del contrato requieren el previo consentimiento del arrendador. No obstante, cuando en la finca arrendada se ejerza una actividad empresarial o profesional, el arrendatario podrá subarrendar o ceder el contrato sin necesidad de contar con el consentimiento del arrendador, pero con la obligación de notificar, de forma fehaciente, el hecho del subarriendo o de la cesión, al arrendador, en el plazo de 1 mes desde que aquéllos se hubieran concertado.

El arrendador tiene derecho a una elevación de la renta del 10% en caso de subarriendo parcial, y del 20% en caso de subarriendo total o cesión del negocio.

No se reputará cesión el cambio producido en la persona del arrendatario por consecuencia de la cesión, transformación o escisión de la sociedad arrendataria, pero el arrendador tendrá derecho a la elevación de la renta prevista en el párrafo anterior.

Ha desaparecido pues, en la nueva ley, el derecho de traspaso como tal, y para compensar dicha desaparición, se concede al arrendatario el derecho a ser indemnizado, en la cuantía señalada por la ley cuando:

- ✓ Se produzca la extinción del contrato por el transcurso del plazo pactado.
- ✓ En la finca arrendada se haya venido ejerciendo, durante los últimos 5 años, una actividad comercial de venta al público.
- ✓ El arrendatario haya manifestado con cuatro meses de antelación a la expiración del plazo, su voluntad de renovar el contrato por un mínimo de 5 años más y por una renta de mercado.
- ✓ Que el arrendador o un nuevo arrendatario pudiera beneficiarse de la clientela obtenida por el antiguo arrendatario.

Se trata pues de una especie de “fondo de comercio”, parecido al que en su día, justificó la existencia del derecho de traspaso.

5. Obras de conservación y de mejora.

Según el art. 30, rigen las mismas normas que las del arrendamiento de vivienda, salvo lo previsto para los arrendatarios con minusvalía.

6. Resolución.

El art. 35 establece que el arrendador podrá resolver el contrato por falta de pago de la renta, fianza o cantidades a cargo del arrendatario; cuando se realicen actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas e ilícitas; y finalmente, por la cesión o subarriendo verificados con incumplimiento de la ley.
