

Sumario

	Página
ABREVIATURAS.....	21
PRÓLOGO A LA SEXTA EDICIÓN.....	25
ESTUDIO DE LAS DISPOSICIONES DE LA LEY 4/2013, DE 4 DE JUNIO, DE MEDIDAS DE FLEXIBILIZACIÓN Y FOMENTO DEL MERCADO DEL ALQUILER DE VIVIENDAS. EN PARTICULAR, NOVEDADES DEL JUICIO DE DESAHUCIO, REGISTRO DE ARRENDATARIOS MOROSOS Y RÉGIMEN TRANSITORIO.....	27
SUSANA QUICIOS MOLINA <i>Profesora Titular de Derecho Civil. Universidad Autónoma de Madrid</i>	

LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

TÍTULO I

ÁMBITO DE LA LEY

Artículo 1. Ámbito de aplicación	59
EVELVINA VALLADARES RASCÓN <i>Catedrática de Derecho Civil. Universidad de León</i>	
MARTA ORDÁS ALONSO <i>Profesora Titular de Derecho Civil. Universidad de León</i>	
Artículo 2.1. Arrendamiento de vivienda	63
EVELVINA VALLADARES RASCÓN <i>Catedrática de Derecho Civil. Universidad de León</i>	
MARTA ORDÁS ALONSO <i>Profesora Titular de Derecho Civil. Universidad de León</i>	
Artículo 2.2. Arrendamiento de vivienda	93
EVELVINA VALLADARES RASCÓN <i>Catedrática de Derecho Civil. Universidad de León</i>	
MARTA ORDÁS ALONSO <i>Profesora Titular de Derecho Civil. Universidad de León</i>	

	Página
Artículo 3. Arrendamiento para uso distinto del de vivienda	99
EETELVINA VALLADARES RASCÓN	
<i>Catedrática de Derecho Civil. Universidad de León</i>	
MARTA ORDÁS ALONSO	
<i>Profesora Titular de Derecho Civil. Universidad de León</i>	
Artículo 4.1. Régimen aplicable	119
EETELVINA VALLADARES RASCÓN	
<i>Catedrática de Derecho Civil. Universidad de León</i>	
MARTA ORDÁS ALONSO	
<i>Profesora Titular de Derecho Civil. Universidad de León</i>	
Artículo 4.2. Régimen aplicable	123
MARTA ORDÁS ALONSO	
<i>Profesora Titular de Derecho Civil. Universidad de León</i>	
Artículo 4.3. Régimen aplicable	129
RODRIGO BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO	
<i>Catedrático de Derecho Civil. Universidad Autónoma de Madrid</i>	
Artículo 4.4. Régimen aplicable	135
EETELVINA VALLADARES RASCÓN	
<i>Catedrática de Derecho Civil. Universidad de León</i>	
MARTA ORDÁS ALONSO	
<i>Profesora Titular de Derecho Civil. Universidad de León</i>	
Artículo 4.5. Régimen aplicable	137
MARTA ORDÁS ALONSO	
<i>Profesora Titular de Derecho Civil. Universidad de León</i>	
Artículo 4.6. Régimen aplicable	155
MARTA ORDÁS ALONSO	
<i>Profesora Titular de Derecho Civil. Universidad de León</i>	
Artículo 5. Arrendamientos excluidos	163
EETELVINA VALLADARES RASCÓN	
<i>Catedrática de Derecho Civil. Universidad de León</i>	
MARTA ORDÁS ALONSO	
<i>Profesora Titular de Derecho Civil. Universidad de León</i>	

	Página
TÍTULO II	
DE LOS ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA	
CAPÍTULO I	
Normas generales	
Artículo 6. Naturaleza de las normas	195
L. FERNANDO REGLERO CAMPOS	
<i>Catedrático de Derecho Civil. Universidad de Castilla-La Mancha</i>	
LUCÍA COSTAS RODAL	
<i>Profesora Titular de Derecho Civil. Universidad Rey Juan Carlos</i>	
Artículo 7.1. Condición y efectos frente a terceros del arrendamiento de viviendas	223
EETELVINA VALLADARES RASCÓN	
<i>Catedrática de Derecho Civil. Universidad de León</i>	
MARTA ORDÁS ALONSO	
<i>Profesora Titular de Derecho Civil. Universidad de León</i>	
Artículo 7.2. Condición y efectos frente a terceros del arrendamiento de viviendas	231
ANA M ^a COLÁS ESCANDÓN	
<i>Profesora Titular de Derecho Civil. Universidad Autónoma de Madrid</i>	
Artículo 8. Cesión del contrato y subarriendo	243
L. FERNANDO REGLERO CAMPOS	
<i>Catedrático de Derecho Civil. Universidad de Castilla-La Mancha</i>	
LUCÍA COSTAS RODAL	
<i>Profesora Titular de Derecho Civil. Universidad Rey Juan Carlos</i>	
CAPÍTULO II	
De la duración del contrato	
Artículo 9. Plazo mínimo	277
JUAN JOSÉ MARÍN LÓPEZ	
<i>Catedrático de Derecho Civil. Universidad de Castilla-La Mancha</i>	
ANA M ^a COLÁS ESCANDÓN	
<i>Profesora Titular de Derecho Civil. Universidad Autónoma de Madrid</i>	
Artículo 10. Prórroga del contrato	361

	<u>Página</u>
JUAN JOSÉ MARÍN LÓPEZ <i>Catedrático de Derecho Civil. Universidad de Castilla-La Mancha</i>	
ANA M ^a COLÁS ESCANDÓN <i>Profesora Titular de Derecho Civil. Universidad Autónoma de Madrid</i>	
Artículo 11. Desistimiento del contrato.....	383
ÁNGEL CARRASCO PERERA <i>Catedrático de Derecho Civil. Universidad de Castilla-La Mancha</i>	
Artículo 12. Desistimiento y vencimiento en caso de matrimonio o convivencia del arrendatario	401
ÁNGEL CARRASCO PERERA <i>Catedrático de Derecho Civil. Universidad de Castilla-La Mancha</i>	
Artículo 13. Resolución del derecho del arrendador.....	431
JUAN JOSÉ MARÍN LÓPEZ <i>Catedrático de Derecho Civil. Universidad de Castilla-La Mancha</i>	
ANA M ^a COLÁS ESCANDÓN <i>Profesora Titular de Derecho Civil. Universidad Autónoma de Madrid</i>	
Artículo 14. Enajenación de la vivienda arrendada.....	493
JUAN JOSÉ MARÍN LÓPEZ <i>Catedrático de Derecho Civil. Universidad de Castilla-La Mancha</i>	
ANA M ^a COLÁS ESCANDÓN <i>Profesora Titular de Derecho Civil. Universidad Autónoma de Madrid</i>	
Artículo 15. Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arren- datario.....	517
ÁNGEL CARRASCO PERERA <i>Catedrático de Derecho Civil. Universidad de Castilla-La Mancha</i>	
Artículo 16. Muerte del arrendatario.....	535
ÁNGEL CARRASCO PERERA <i>Catedrático de Derecho Civil. Universidad de Castilla-La Mancha</i>	

CAPÍTULO III

De la renta

Artículo 17. Determinación de la renta.....	563
ISABEL GONZÁLEZ PACANOWSKA <i>Catedrática de Derecho Civil. Universidad de Murcia</i>	

	<u>Página</u>
Artículo 18. Actualización de la renta	601
ISABEL GONZÁLEZ PACANOWSKA <i>Catedrática de Derecho Civil. Universidad de Murcia</i>	
Artículo 19. Elevación de renta por mejoras	625
JOAQUÍN ATAZ LÓPEZ <i>Catedrático de Derecho Civil. Universidad de Murcia</i>	
Artículo 20. Gastos generales y de servicios individuales.....	657
JOAQUÍN ATAZ LÓPEZ <i>Catedrático de Derecho Civil. Universidad de Murcia</i>	
CAPÍTULO IV	
De los derechos y obligaciones de las partes	
Artículo 21. Conservación de la vivienda	689
FEDERICO RODRÍGUEZ MORATA <i>Catedrático de Derecho Civil. Universidad de Castilla-La Mancha</i>	
Artículo 22. Obras de mejora	731
FEDERICO RODRÍGUEZ MORATA <i>Catedrático de Derecho Civil. Universidad de Castilla-La Mancha</i>	
Artículo 23. Obras del arrendatario.....	755
FEDERICO RODRÍGUEZ MORATA <i>Catedrático de Derecho Civil. Universidad de Castilla-La Mancha</i>	
Artículo 24. Arrendatarios con discapacidad	789
FEDERICO RODRÍGUEZ MORATA <i>Catedrático de Derecho Civil. Universidad de Castilla-La Mancha</i>	
Artículo 25. Derecho de adquisición preferente	809
FEDERICO RODRÍGUEZ MORATA <i>Catedrático de Derecho Civil. Universidad de Castilla-La Mancha</i>	

CAPÍTULO V

De la suspensión, resolución y extinción del contrato

Artículo 26. Habitabilidad de la vivienda	861
LUIS FELIPE RAGEL SÁNCHEZ <i>Catedrático de Derecho Civil</i>	

	<u>Página</u>
Artículo 27. Incumplimiento de obligaciones.....	877
LUIS FELIPE RAGEL SÁNCHEZ <i>Catedrático de Derecho Civil</i>	
Artículo 28. Extinción del arrendamiento	953
LUIS FELIPE RAGEL SÁNCHEZ <i>Catedrático de Derecho Civil</i>	
TÍTULO III	
DE LOS ARRENDAMIENTOS PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA	
Artículo 29. Enajenación de la finca arrendada	969
RODRIGO BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO <i>Catedrático de Derecho Civil. Universidad Autónoma de Madrid</i>	
Artículo 30. Conservación, mejora y obras del arrendatario.....	975
RODRIGO BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO <i>Catedrático de Derecho Civil. Universidad Autónoma de Madrid</i>	
Artículo 31. Derecho de adquisición preferente	985
RODRIGO BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO <i>Catedrático de Derecho Civil. Universidad Autónoma de Madrid</i>	
Artículo 32. Cesión del contrato y subarriendo.....	987
RODRIGO BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO <i>Catedrático de Derecho Civil. Universidad Autónoma de Madrid</i>	
Artículo 33. Muerte del arrendatario.....	1001
RODRIGO BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO <i>Catedrático de Derecho Civil. Universidad Autónoma de Madrid</i>	
Artículo 34. Indemnización al arrendatario.....	1011
RODRIGO BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO <i>Catedrático de Derecho Civil. Universidad Autónoma de Madrid</i>	
Artículo 35. Resolución de pleno derecho.....	1027
RODRIGO BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO <i>Catedrático de Derecho Civil. Universidad Autónoma de Madrid</i>	

	<u>Página</u>
TÍTULO IV	
DISPOSICIONES COMUNES	
Artículo 36. Fianza.....	1039
JOAQUÍN ATAZ LÓPEZ <i>Catedrático de Derecho Civil. Universidad de Murcia</i>	
Artículo 37. Formalización del arrendamiento	1065
L. FERNANDO REGLERO CAMPOS <i>Catedrático de Derecho Civil. Universidad de Castilla-La Mancha</i>	
LUCÍA COSTAS RODAL <i>Profesora Titular de Derecho Civil. Universidad Rey Juan Carlos</i>	
TÍTULO V	
PROCESOS ARRENDATICIOS	
Derogado por la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil.....	
1073	
DISPOSICIONES ADICIONALES	
Disposición adicional primera. Régimen de las viviendas de protección oficial en arrendamiento	1077
L. FERNANDO REGLERO CAMPOS <i>Catedrático de Derecho Civil. Universidad de Castilla-La Mancha</i>	
LUCÍA COSTAS RODAL <i>Profesora Titular de Derecho Civil. Universidad Rey Juan Carlos</i>	
Disposición adicional segunda. Modificación de la Ley Hipotecaria	1101
JUAN JOSÉ MARÍN LÓPEZ <i>Catedrático de Derecho Civil. Universidad de Castilla-La Mancha</i>	
ANA M ^a COLÁS ESCANDÓN <i>Profesora Titular de Derecho Civil. Universidad Autónoma de Madrid</i>	
Disposición adicional tercera. Depósito de fianzas	1143
JOAQUÍN ATAZ LÓPEZ <i>Catedrático de Derecho Civil. Universidad de Murcia</i>	
Disposición adicional cuarta. Ayudas para acceso a vivienda	1155
ÁNGEL CARRASCO PERERA <i>Catedrático de Derecho Civil. Universidad de Castilla-La Mancha</i>	

	<u>Página</u>
Disposición adicional quinta. Modificación de la Ley de Enjuiciamiento Civil.....	1157
Derogada por la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil.....	1157
Disposición adicional sexta. Censo de arrendamientos urbanos.....	1159
JUAN JOSÉ MARÍN LÓPEZ <i>Catedrático de Derecho Civil. Universidad de Castilla-La Mancha</i>	
ANA M ^a COLÁS ESCANDÓN <i>Profesora Titular de Derecho Civil. Universidad Autónoma de Madrid</i>	
Disposición adicional séptima. Modificación Ley 36/1988, de 5 de diciembre, de Arbitraje.....	1167
Derogada por la Ley 60/2003, de Arbitraje.....	1167
Disposición adicional octava. Derecho de retorno.....	1169
JUAN JOSÉ MARÍN LÓPEZ <i>Catedrático de Derecho Civil. Universidad de Castilla-La Mancha</i>	
ANA M ^a COLÁS ESCANDÓN <i>Profesora Titular de Derecho Civil. Universidad Autónoma de Madrid</i>	
Disposición adicional novena. Declaración de la situación de minusvalía.....	1183
JUAN JOSÉ MARÍN LÓPEZ <i>Catedrático de Derecho Civil. Universidad de Castilla-La Mancha</i>	
ANA M ^a COLÁS ESCANDÓN <i>Profesora Titular de Derecho Civil. Universidad Autónoma de Madrid</i>	
Disposición adicional décima. Prescripción.....	1193
L. FERNANDO REGLERO CAMPOS <i>Catedrático de Derecho Civil. Universidad de Castilla-La Mancha</i>	
LUCÍA COSTAS RODAL <i>Profesora Titular de Derecho Civil. Universidad Rey Juan Carlos</i>	

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Disposición transitoria primera.1. Contratos celebrados a partir del 9 de mayo de 1985.....	1209
EVELVINA VALLADARES RASCÓN <i>Catedrática de Derecho Civil. Universidad de León</i>	
MARTA ORDÁS ALONSO <i>Profesora Titular de Derecho Civil. Universidad de León</i>	

	<u>Página</u>
Disposición transitoria primera.2. Contratos celebrados a partir del 9 de mayo de 1985.....	1219
RODRIGO BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO <i>Catedrático de Derecho Civil. Universidad Autónoma de Madrid</i>	
Disposición transitoria segunda.A).1. Contratos de arrendamiento de vivienda celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985.....	1225
JUAN JOSÉ MARÍN LÓPEZ <i>Catedrático de Derecho Civil. Universidad de Castilla-La Mancha</i>	
ANA M ^a COLÁS ESCANDÓN <i>Profesora Titular de Derecho Civil. Universidad Autónoma de Madrid</i>	
Disposición transitoria segunda.A).2. Contratos de arrendamiento de vivienda celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985.....	1229
ÁNGEL CARRASCO PERERA <i>Catedrático de Derecho Civil. Universidad de Castilla-La Mancha</i>	
Disposición transitoria segunda.A).3. Contratos de arrendamiento de vivienda celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985.....	1233
ÁNGEL CARRASCO PERERA <i>Catedrático de Derecho Civil. Universidad de Castilla-La Mancha</i>	
Disposición transitoria segunda.B).4. Contratos de arrendamiento de vivienda celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985.....	1239
ÁNGEL CARRASCO PERERA <i>Catedrático de Derecho Civil. Universidad de Castilla-La Mancha</i>	
Disposición transitoria segunda.B).5. Contratos de arrendamiento de vivienda celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985.....	1245
ÁNGEL CARRASCO PERERA <i>Catedrático de Derecho Civil. Universidad de Castilla-La Mancha</i>	
Disposición transitoria segunda.B).6. Contratos de arrendamiento de vivienda celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985.....	1249
ÁNGEL CARRASCO PERERA <i>Catedrático de Derecho Civil. Universidad de Castilla-La Mancha</i>	
Disposición transitoria segunda.B).7. Contratos de arrendamiento de vivienda celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985.....	1251
ÁNGEL CARRASCO PERERA <i>Catedrático de Derecho Civil. Universidad de Castilla-La Mancha</i>	

	<u>Página</u>
Disposición transitoria segunda.B).8. Contratos de arrendamiento de vivienda celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985.....	1255
ÁNGEL CARRASCO PERERA <i>Catedrático de Derecho Civil. Universidad de Castilla-La Mancha</i>	
Disposición transitoria segunda.B).9. Contratos de arrendamiento de vivienda celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985.....	1257
ÁNGEL CARRASCO PERERA <i>Catedrático de Derecho Civil. Universidad de Castilla-La Mancha</i>	
Disposición transitoria segunda.C).10, 10.1 y 10.2. Contratos de arrendamiento de vivienda celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985.....	1261
ALEJANDRO MENÉNDEZ MORENO <i>Catedrático de Derecho Financiero y Tributario. Universidad de Valladolid</i>	
Disposición transitoria segunda.C).10.3 a 10.5. Contratos de arrendamiento de vivienda celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985.....	1285
JOAQUÍN ATAZ LÓPEZ <i>Catedrático de Derecho Civil. Universidad de Murcia</i>	
Disposición transitoria segunda.D).11. Contratos de arrendamiento de vivienda celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985.....	1333
ISABEL GONZÁLEZ PACANOWSKA <i>Catedrática de Derecho Civil. Universidad de Murcia</i>	
Disposición transitoria tercera.A).1. Contratos de arrendamiento de local de negocio, celebrados antes del 9 de mayo de 1985.....	1395
RODRIGO BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO <i>Catedrático de Derecho Civil. Universidad Autónoma de Madrid</i>	
Disposición transitoria tercera.B).2 a 5. Contratos de arrendamiento de local de negocio, celebrados antes del 9 de mayo de 1985.....	1399
RODRIGO BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO <i>Catedrático de Derecho Civil. Universidad Autónoma de Madrid</i>	
Disposición transitoria tercera.C).6 a 8. Contratos de arrendamiento de local de negocio, celebrados antes del 9 de mayo de 1985.....	1423
RODRIGO BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO <i>Catedrático de Derecho Civil. Universidad Autónoma de Madrid</i>	

	<u>Página</u>
Disposición transitoria tercera.D).9. Contratos de arrendamiento de local de negocio, celebrados antes del 9 de mayo de 1985.....	1447
RODRIGO BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO <i>Catedrático de Derecho Civil. Universidad Autónoma de Madrid</i>	
Disposición transitoria tercera.E).10 a 12. Contratos de arrendamiento de local de negocio, celebrados antes del 9 de mayo de 1985.....	1449
RODRIGO BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO <i>Catedrático de Derecho Civil. Universidad Autónoma de Madrid</i>	
Disposición transitoria cuarta. Contratos de arrendamiento asimilados celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985.....	1459
RODRIGO BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO <i>Catedrático de Derecho Civil. Universidad Autónoma de Madrid</i>	
Disposición transitoria quinta. Arrendamientos de viviendas de protección oficial.....	1467
L. FERNANDO REGLERO CAMPOS <i>Catedrático de Derecho Civil. Universidad de Castilla-La Mancha</i>	
LUCÍA COSTAS RODAL <i>Profesora Titular de Derecho Civil. Universidad Rey Juan Carlos</i>	
Disposición transitoria sexta. Procesos judiciales.....	1473
DISPOSICIÓN DEROGATORIA	
Disposición derogatoria única. Disposiciones que se derogan.....	1477
JUAN JOSÉ MARÍN LÓPEZ <i>Catedrático de Derecho Civil. Universidad de Castilla-La Mancha</i>	
ANA M ^a COLÁS ESCANDÓN <i>Profesora Titular de Derecho Civil. Universidad Autónoma de Madrid</i>	
DISPOSICIONES FINALES	
Disposición final primera. Naturaleza de la Ley.....	1505
RODRIGO BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO <i>Catedrático de Derecho Civil. Universidad Autónoma de Madrid</i>	
Disposición final segunda, párrs. 1º y 2º. Entrada en vigor.....	1509
ÁNGEL CARRASCO PERERA <i>Catedrático de Derecho Civil. Universidad de Castilla-La Mancha</i>	

