

5. Cambios de arrendatario	III	73
5.1. FORMA DEL CONTRATO		73

SUMARIO

1. Efectos entre las partes	74
2. Efectos frente a terceros	76
A) Concesión	76
B) Requisitos	77
C) Efectos	77
5.1.2. Por cesión del contrato	78
A) Concesión	78
B) Requisitos	79
C) Efectos	79

Página

ABREVIATURAS	23
I	

EL ARRENDAMIENTO URBANO Y SUS TIPOS

1. Introducción	25
2. Arrendamientos de vivienda	27
3. Arrendamientos para uso distinto del de vivienda	31
4. Supuestos excluidos de la LAU	34
4.1. Exclusiones legales	35
4.2. Otros supuestos excluidos	37

II

NORMATIVA APLICABLE Y NATURALEZA DE LAS NORMAS

1. Introducción	41
2. Naturaleza de las normas	42
3. Normativa aplicable	46

III

FORMA DEL CONTRATO

1. Efectos entre las partes	49
2. Efectos frente a terceros	51

IV

**SUJETOS DEL CONTRATO.
CAMBIOS EN LOS TITULARES
DE LA RELACIÓN ARRENDATICIA**

1. Arrendatario	53
2. Arrendador	54
3. Modificaciones en los titulares de la relación arrendaticia	57
4. Cambios de arrendador	57
4.1. <i>Inter vivos</i>	57
4.1.1. Por resolución del derecho del arrendador	58
A) Regulación legal	59
a) Resolución del derecho de propiedad	59
b) Resolución del derecho del usufructuario, su- perficiario o análogo	63
c) Arrendador sin derecho a arrendar	64
B) Aportación jurisprudencial: facultad de extinción (no automática)	64
C) Régimen anterior al 6 de junio de 2013	65
4.1.2. Por enajenación de la vivienda arrendada	67
A) Supuesto de hecho	67
B) Consecuencias	68
C) Régimen anterior al 6 de junio de 2013	70
4.2. <i>Mortis causa</i>	73

5. Cambios de arrendatario	73
5.1. <i>Inter vivos</i>	73
5.1.1. Por subarrendamiento	74
A) Concepto	74
B) Requisitos	76
C) Efectos	77
5.1.2. Por cesión del contrato de arrendamiento	78
A) Concepto	78
B) Requisitos	78
C) Consecuencias	79
D) Supuestos problemáticos	82
5.1.3. Por desistimiento unilateral o por abandono del arren- datario	86
A) Supuestos de hecho	87
B) Requisitos	89
C) Efectos	90
5.1.4. Por nulidad del matrimonio, separación judicial o di- vorcio	92
A) Supuestos de hecho	92
B) Requisitos	93
C) Efectos	94
5.2. <i>Mortis causa</i>	96
5.2.1. Supuestos de hecho	96
5.2.2. Requisitos	97
5.2.3. Prelación	99
5.2.4. Efectos	100

V

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

1. Elenco de obligaciones	103
---------------------------------	-----

	Página
2. La renta	105
2.1. Concepto y requisitos	105
2.2. Cuantía, tiempo, lugar y modo de pago	106
2.3. Obligados al pago	109
2.4. Prueba del pago y gastos	109
2.5. Consecuencias del impago	110
2.6. Variaciones de la renta inicial	115
2.6.1. Actualización de la renta	116
A) Libertad de pactos	116
B) Criterio subsidiario	118
C) Requisitos para exigir la actualización	119
D) Actualización incorrecta	121
2.6.2. Elevación de la renta por mejoras	123
A) Supuesto de hecho	123
B) Efectos	124
3. Otros gastos	127
4. Derecho transitorio	131
4.1. Régimen de los contratos posteriores al 1 de enero de 1995 y anteriores al 6 de junio de 2013	131
4.2. Régimen de los contratos posteriores al 9 de mayo de 1985 y anteriores al 1 de enero de 1995	132
4.3. Régimen de los contratos anteriores al 9 de mayo de 1985	132
5. Fianza	135
5.1. Finalidades	135
5.2. Obligación de entrega y exigencia	135
5.3. Devolución de la fianza	137
5.4. Actualización	138

	Página
6. Obras, reformas y reparaciones	139
6.1. Tipos de obras	139
6.2. Obras de conservación	140
6.2.1. Concepto	140
6.2.2. Sujeto obligado a realizar las obras de conservación	141
6.2.3. Obligación de soportar	144
6.2.4. Obligación de comunicación	145
6.2.5. Obras urgentes	145
6.2.6. Límites a la obligación de conservación	146
6.2.7. Casuística	149
6.3. Obras de mejora	150
6.3.1. Concepto	151
6.3.2. Requisitos para su realización por el arrendador	152
6.3.3. Opciones del arrendatario: desistir del contrato o soportar las obras	153
6.3.4. Casuística	155
6.4. Obras del arrendatario	156
6.4.1. Regla general	156
6.4.2. Límites	158
A) Obras que disminuyen la estabilidad o seguridad de la vivienda	158
B) Obras que modifican la configuración de la vivienda	159
6.5. Eliminación de barreras arquitectónicas	162
7. Derechos de adquisición preferente	164
7.1. Ámbito de aplicación	165
7.2. Modalidades: tanteo y retracto	166
7.2.1. Derecho de tanteo	167
7.2.2. Derecho de retracto	168

	Página
VI	
DURACIÓN DEL ARRENDAMIENTO	
1. Duración inicial y prórrogas	171
1.1. Plazo inicial	171
1.2. Prórrogas forzosas	173
1.3. Prórroga legal	177
2. Tácita reconducción	179
3. Supuestos de acortamiento de la duración pactada	182
3.1. Extinción anticipada por nuevo acuerdo	182
3.2. Facultad de exigir unilateralmente la extinción: supuestos contemplados por la ley	183
3.2.1. Recuperación de la finca por el arrendador	183
3.2.2. Desistimiento del arrendatario	187
4. Otros supuestos que inciden en la duración del contrato	188
4.1. Contexto	188
4.2. Resolución del derecho del arrendador (artículo 13 LAU)	190
4.3. Transmisión de la finca arrendada (artículo 14 LAU)	190
4.4. Arrendamiento concertado por un falso propietario (artículo 9.4 LAU)	191
5. Derecho transitorio	191
5.1. Duración de los contratos posteriores al 1 de enero de 1995 y anteriores al 6 de junio de 2013	191
5.2. Duración de los contratos posteriores al 9 de mayo de 1985 y anteriores al 1 de enero de 1995	195
5.3. Duración de los contratos anteriores al 9 de mayo de 1985	196
6. Duración de los arrendamientos para uso distinto del de vivienda	198

	Página
7. Suspensión o desistimiento del contrato: inhabilitación de la vivienda arrendada	201
7.1. Introducción	201
7.2. Requisitos	201
7.2.1. Inhabilitación de la finca arrendada	201
7.2.2. De carácter temporal	204
7.2.3. Por obras de conservación o acordadas por autoridad competente	204
A) Obras de conservación	204
B) Obras acordadas por la autoridad competente	206
7.2.4. No imputable a las partes	206
7.2.5. Comunicación de la necesidad de las obras	207
7.2.6. Comunicación de la decisión de suspender o desistir	207
7.3. Efectos: opciones del arrendatario e improcedencia de la indemnización	207
7.3.1. Del arrendatario: suspensión o desistimiento del contrato	207
7.3.2. Improcedencia de indemnización	211
8. Resolución: incumplimiento de las obligaciones del contrato de arrendamiento	211
8.1. Consideraciones generales: concepto, supuestos que pueden provocar la resolución del contrato y sus efectos	211
8.1.1. Concepto	211
8.1.2. Supuestos	212
8.1.3. Efectos	214
8.2. Causas específicas de resolución a instancia del arrendador	215
8.2.1. La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario	215
A) Impago de la renta	215

Página	Página
B) Impago de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario	221
8.2.2. La falta de pago del importe de la fianza o de su actualización	221
8.2.3. El subarriendo o la cesión in consentidos	223
8.2.4. La realización de daños causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas por el arrendador, cuando el consentimiento de éste sea necesario	226
A) Daños causados dolosamente	226
B) Obras in consentidas	228
8.2.5. Que en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas	231
A) Las actividades han de ser continuadas o al menos frecuentes, en el sentido de que sean habituales y persistentes, con exclusión de los actos aislados o esporádicos	231
B) Las actividades que permiten resolver el contrato pueden desarrollarse en el interior de la vivienda, pero también en las dependencias accesorias y en las comunales	232
C) Las referidas actividades deben ser reputadas como molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas	232
8.2.6. Que la vivienda deje de estar destinada a la necesidad de alojamiento del arrendatario o de quien la ocupara	236
8.3. Causas específicas de resolución a instancia del arrendatario	239
8.3.1. La no realización por el arrendador de las reparaciones a que se refiere el artículo 21 LAU	239
8.3.2. La perturbación de hecho o de derecho que realice el arrendador en la utilización de la vivienda	239
8.4. Resolución de los arrendamientos para uso distinto del de vivienda	242

Página	Página
9. Extinción del contrato de arrendamiento	243
9.1. Supuestos	243
9.1.1. Por expiración del plazo contractual o legal del contrato de arrendamiento de vivienda (artículos 9 y 10 LAU)	244
9.1.2. Por el ejercicio por el arrendatario del derecho de adquisición preferente	244
9.1.3. Por desistimiento unilateral del arrendatario en los casos previstos en la Ley	244
A) Desistimiento antes de la finalización del contrato	244
B) Por obras de mejora no consentidas en la vivienda	245
C) En casos de inhabilitación de la vivienda	245
9.1.4. Por abandono de la vivienda	245
9.1.5. Por fallecimiento del arrendatario de la vivienda	246
9.1.6. Por resolución del derecho del arrendador de la vivienda	246
9.1.7. Enajenación de la vivienda arrendada	249
9.1.8. Mutuo disenso	251
9.2. Pérdida de la finca	251
9.2.1. Concepto y clases de pérdida	251
A) Pérdida física	251
B) Pérdida jurídica	255
C) Total o parcial	255
9.2.2. Efectos	255
A) Según los agentes causantes de la pérdida	255
B) Temporales	256
9.3. Declaración de ruina	256
9.3.1. Diferencia entre ruina y pérdida	256

	Página
9.3.2. Requisitos	257
A) La previa declaración de ruina	257
B) Declarada en resolución firme	258
C) Declarada por la autoridad competente	258
9.3.3. Efectos	259
9.4. Extinción de los arrendamientos para uso distinto del de vivienda	259
VII	
PROCESOS ARRENDATICIOS	
1. Introducción: proceso civil y proceso penal	265
2. Proceso civil	266
2.1. Incumplimiento de la obligación de pagar la renta o cantidades asimiladas	266
2.2. Incumplimiento de la obligación del arrendatario de desalojar la finca arrendada cuando haya expirado el plazo legal o contractual	267
2.3. Otros incumplimientos o pretensiones	268
3. Procedimiento monitorio	268
3.1. Ámbito	268
3.2. Fases procedimentales	268
3.2.1. Petición	269
3.2.2. Admisión de la petición y requerimiento de pago	270
3.2.3. Respuestas del deudor	270
4. Procedimiento ordinario	272
4.1. Ámbito	272
4.2. Fases procedimentales	272
4.2.1. Interposición de la demanda	273
4.2.2. Contestación a la demanda	274

	Página
4.2.3. Audiencia previa al juicio	275
4.2.4. Juicio	275
5. Especial referencia al juicio verbal: reclamación de cantidades y/o desahucio	275
5.1. Ámbito	275
5.2. Fases procedimentales	275
5.2.1. Demanda	276
A) Juzgado competente	276
a) Competencia objetiva	276
b) Competencia territorial	276
c) Control de la competencia	277
d) Arbitraje	277
B) ¿Quiénes pueden demandar? Legitimación activa	277
a) Pluralidad de propietarios	277
b) Transmisión de la finca	278
c) Subarrendamiento	278
d) Usufructo	278
C) ¿A quiénes se puede demandar? Legitimación pasiva	279
a) Fallecimiento del arrendatario	279
b) Pluralidad de arrendatarios	279
c) Matrimonio	280
D) Abogado y procurador	281
E) Justicia gratuita	281
F) Cuantía de la demanda	286
G) Contenido de la demanda	287
H) Pretensiones de la demanda. Acumulación de acciones	290
I) Documentos que han de acompañar a la demanda	291

	Página
J) Tasa judicial	292
5.2.2. Resolución judicial tras la presentación de la demanda	294
A) Inadmisión de la demanda	294
B) Admisión	294
a) Citación a juicio	295
b) Requerimiento de pago y desalojo	296
5.2.3. Enervación del desahucio (artículo 22.4 y 5 LEC)	300
A) Ámbito. Contratos a los que es aplicable	301
B) Requisitos	301
a) Cantidades que hay que pagar	301
b) Modos de hacerse la enervación	301
c) ¿A partir de cuándo se considera un pago enervatorio?	302
d) ¿Hasta cuándo se puede hacer el pago enervatorio?	302
e) ¿Es necesario acudir con abogado y procurador para enervar?	302
f) Inexistencia de una previa enervación o requerimiento de pago	303
C) Efectos	307
a) Conformidad del arrendador	307
b) Oposición a la enervación	307
c) Costas procesales	308
d) Enervación cautelar (<i>ad cautelam</i>)	308
e) Concurso del arrendatario	309
5.2.4. Reconvención	310
5.2.5. Compensación	312
5.2.6. Vista	313
A) Inasistencia de las partes (artículos 440 y 442 LEC)	313
a) Del actor	313

	Página
b) Del demandado	314
c) De ambas partes	314
B) Ratificación de la demanda	314
C) Contestación a la demanda	315
D) Proposición, admisión y práctica de pruebas	315
E) Carácter sumario del desahucio por impago de rentas o cantidades asimiladas	315
5.2.7. Sentencia	319
A) Plazo	319
B) Allanamiento e incomparecencia del demandado	319
C) Efectos. Cosa juzgada	320
D) Costas procesales	322
E) Condena de futuro	325
F) Notificación al demandado rebelde	325
6. Apelación	326
6.1. Requisitos para recurrir	326
6.1.1. Sentencias recurribles	326
6.1.2. Plazo de interposición	326
6.1.3. Tasa para recurrir	327
6.1.4. Depósito para recurrir	327
6.1.5. Consignación de rentas	328
6.2. Procedimiento	329
7. Ejecución	331
7.1. Incumplimiento del demandado de la resolución condenatoria: ejecución provisional y ejecución definitiva	331
7.2. Ejecución provisional	332
7.2.1. Pronunciamiento de condena al pago de una cantidad de dinero	333
7.2.2. Pronunciamiento de desahucio	333

	Página
7.3. Ejecución definitiva	335
7.3.1. Requisitos	335
A) Resolución condenatoria firme	335
B) Instancia de parte	335
C) Plazo de espera	337
D) Incumplimiento	337
7.3.2. Procedimiento	337
A) Instancia de parte	337
B) Competencia	337
C) Abogado y procurador	338
D) Despacho de ejecución	338
E) Oposición a la ejecución	338
F) Costas procesales	340
G) Especialidades en los desahucios	340
a) Ejecución automática	340
b) Plazo legal de espera	341
c) Cosas en el inmueble que no sean objeto del contrato	341
d) Delegación del secretario judicial	341
e) Desperfectos	342
f) Acta del estado en que se encuentre la finca	342
g) Finca ocupada por terceras personas	342
7.4. Ejecución hipotecaria y desahucio del arrendatario	343

VIII

FORMULARIOS

1. Modelos de contratos y comunicaciones entre las partes	347
1.1. Contrato de arrendamiento de vivienda	347
1.2. Contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda	352

	Página
1.3. Comunicación por el arrendatario al arrendador de la necesidad de realizar determinadas obras de conservación	357
1.4. Comunicación por el arrendatario al arrendador de la realización de obras de conservación urgentes	357
1.5. Comunicación por el arrendador al arrendatario de la realización de obras de mejora	358
2. Modelos de formularios procesales ante cuestiones litigiosas	359
2.1. Procedimiento monitorio	359
2.1.1. Petición inicial	359
2.1.2. Escrito de oposición	360
2.2. Procedimiento ordinario	360
2.2.1. Demanda	360
2.2.2. Contestación	362
2.3. Juicio verbal	364
2.3.1. Demanda de desahucio por falta de pago y de reclamación de rentas y cantidades debidas	364
2.3.2. Demanda de desahucio por falta de pago	368
2.3.3. Demanda de desahucio por expiración de plazo	372
2.3.4. Demanda de reclamación de rentas y cantidades debidas	374
2.3.5. Escrito de oposición a la demanda de juicio de desahucio por falta de pago	377
2.4. Apelación (interposición de recurso)	377
2.5. Ejecución	378
2.5.1. Demanda de ejecución de condenas dinerarias	378
2.5.2. Escrito de oposición genérico a la demanda de ejecución	381
ÍNDICE ANALÍTICO	383
BIBLIOGRAFÍA	389