

Esquema básico e índice general del libro

Copyright y cláusula de exención de responsabilidad
Dedicatoria
Libros publicados por el autor, José Alfredo Caballero Gea
Abreviaturas utilizadas en el libro

Esquema básico del libro

I. Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos	35
Título I. Ámbito de la ley, arts. 1 a 5 LAU	35
A.a) Ámbito de la aplicación, art. 1 LAU.....	35
A.b) Arrendamientos, Código Civil	37
B) Arrendamiento de vivienda, art. 2 LAU	45
C) Arrendamiento para uso distinto del de vivienda, art. 3 LAU	47
D) Régimen aplicable, art. 4 LAU	53
E) Arrendamientos excluidos, art. 5 LAU	55
Título II. De los arrendamientos de vivienda, arts. 6 a 28 LAU	57
Capítulo I. Normas generales, arts. 6 a 8 LAU	57
A.a) Naturaleza de las normas, art. 6 LAU.....	57
A.b) Eficacia general de las normas jurídicas, arts. 6 y 7 CC	57
A.c) De las obligaciones, arts. 1088 a 1230 CC	67
A.d) De los contratos, arts. 1254 a 1314 CC.	71
A.e) De las transacciones, arts. 1809 a 1819 CC	79
A.f) Del cobro de lo indebido, repetición, arts. 1895 a 1901 CC	79
B) Condición y efectos frente a terceros del arrendamiento de vivienda, art. 7 LAU ...	81
C.a) Cesión del contrato y subarriendo, art. 8 LAU.....	83
C.b) Arrendamientos sujetos a la LAU 64, Transitorias LAU 94	87
Capítulo II. De la duración del contrato, arts. 9 a 16 LAU.....	93
A.a) Plazo mínimo, art. 9 LAU	93
A.b) Arrendamientos sujetos a la LAU 64, Transitorias LAU 94	105
B.a) Prórroga del contrato, art. 10 LAU	109
B.b) Arrendamientos sujetos a la LAU 64, Transitorias LAU 94	119
C) Desistimiento del contrato, art. 11 LAU	123
D) Desistimiento y vencimiento en caso de matrimonio o convivencia del arrendatario, art. 12 LAU	135
E.a) Resolución del derecho del arrendador, art. 13 LAU.....	139
E.b) Arrendamientos sujetos a la LAU 64, Transitorias LAU 94	143
F) Enajenación de la vivienda arrendada, art. 14 LAU.....	147
G) Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario, art. 15 LAU ..	151
H) Muerte del arrendatario, art. 16 LAU	157

Capítulo III. De la renta, arts. 17 a 20 LAU.....	167
A) Determinación de la renta, art. 17 LAU	167
B.a) Actualización de la renta, art. 18 LAU.....	171
B.b) Arrendamientos sujetos a la LAU 1964, Transitorias LAU 1994	177
C) Elevación de renta por mejoras, art. 19 LAU	187
D.a) Gastos generales y de servicios individuales, art. 20 LAU.....	189
D.b) Arrendamientos sujetos a la LAU 1964, DTrans. 2.ª LAU 1994.....	193
Capítulo IV.	
De los derechos y obligaciones de las partes, arts. 21 a 25 LAU.....	197
A.a) Conservación de la vivienda, art. 21 LAU.....	197
A.b) Conservación de la vivienda, Código Civil.....	207
B) Obras de mejora, art. 22 LAU.....	215
C) Obras del arrendatario, art. 23 LAU	219
D) Arrendatarios con minusvalía, art. 24 LAU.....	225
E.a) Derecho de adquisición preferente, art. 25 LAU.....	227
E.b) Arrendamientos sujetos a LAU 1964, Transitorias LAU 1994.....	237
Capítulo V. De la suspensión, resolución y extinción del contrato, arts. 26 a 28 LAU.....	253
A.a) Habitabilidad de la vivienda, art. 26 LAU	253
A.b) Arrendamientos sujetos a la LAU 64, Transitorias LAU 94	257
B.a) Incumplimiento de obligaciones, art. 27 LAU	261
B.b) Incumplimiento por cualquiera de las partes, art. 27 1 LAU.....	263
B.c1) Resolución: falta pago rentas, asimiladas, arts. 27.2.a) LAU.....	267
B.c2) Arrendamientos sujetos a la LAU 64, Transitorias LAU 94	277
B.d) Resolución: falta de pago fianza, art. 27.2.b) LAU	287
B.e) Resolución: subarriendo o cesión in consentidos, art. 27.2.c) LAU	289
B.f1) Resolución: daños dolosos, obras no consentidas, art. 27.2.d) LAU	289
B.f2) Arrendamientos sujetos a la LAU 64, Transitorias LAU 94	293
B.g) Resolución: actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas, art. 27.2.e) LAU	299
B.h1) Resolución: la vivienda deja de estar destinada a tal fin, arts. 27.2.f) LAU	303
B.h2) Arrendamientos sujetos a LAU 1964, Transitorias LAU 1994.....	303
B.h2.1.1) Vivienda no esté ocupada durante más de seis meses	303
B.h2.1.2) Local no ocupado o cerrado durante más de seis meses.....	307
B.h2.2) Cuando el inquilino ocupe dos o más viviendas.....	313
B.h2.3) Cuando el inquilino tenga otra vivienda a su disposición	319
C.a) Extinción del arrendamiento, art. 28 LAU.....	321
C.b) Arrendamientos sujetos a LAU 1964, Transitorias LAU 1994.....	325
Título III. De los arrendamientos para uso distinto del de vivienda, arts. 29 a 35 LAU.....	327
A) Libertad de las partes para diseñar el contrato	327
B) Duración de los arrendamientos no de vivienda, locales	327

C) Desistimiento, resolución unilateral	337
D) Local negocio, actualización renta, DTrans. 3.ª, C) 6.1ª LAU	347
E) Enajenación de la finca arrendada, art. 29 LAU	351
F) Conservación, mejora y obras del arrendatario, art. 30 LAU.....	355
G.a) Derecho de adquisición preferente, art. 31 LAU.....	365
G.b) Arrendamientos sujetos a la LAU 64, Transitorias LAU 94.....	371
H) Cesión del contrato y subarriendo, art. 32 LAU.....	377
I.a) Muerte del arrendatario, art. 33 LAU.....	383
I.b) Arrendamientos sujetos a la LAU 64, Transitorias LAU 94.....	389
J) Indemnización al arrendatario, art. 34 LAU.....	405
K.a) Resolución de pleno derecho, art. 35 LAU 1994	409
K.b) Arrendamientos sujetos a la LAU 64, Transitorias LAU 94	413
Título IV. Disposiciones comunes, arts. 36 y 37 LAU.....	415
A) Fianza, art. 36 LAU.....	415
B) Formalización del arrendamiento, art. 37 LAU	425
Disposiciones Adicionales Primera, renta de las VPO, y Décima, prescripción, LAU.....	427
A) Rentas viviendas de protección oficial, DAdic. 1.ª, 5 LAU.....	427
B) Prescripción derechos, obligaciones, acciones arrendaticias	429
Disposiciones transitorias, art. 9 RDL 2/1985, derogatoria, vigencia y modificaciones LAU	435
A) Disposiciones transitorias de la LAU y art. 9 RDL 2/1985.....	435
B) Disposición derogatoria de la Ley de Arrendamientos Urbanos.....	437
C) Ley de Arrendamientos Urbanos, vigencia y modificaciones.....	437
II. Juicio verbal, artículos 437 a 447, y 22, 164, 220, 449, 497, 549, 703 Ley Enjuiciamiento Civil.....	439
A) Competencia territorial, art. 52.1.7ª LEC.....	439
B) Arrendamientos, procedimientos, arts. 249.6ª y 250.1.1ª LEC	441
C) Forma de la demanda, art. 437 LEC, contenido, efectos.....	445
D) Reconvención y acumulación objetiva y subjetiva de acciones, art. 438 LEC.....	451
E.a) Inadmisión de la demanda en casos especiales, art. 439.3 LEC.....	457
E.b) Caso especial de enervación del desahucio, art. 22.4 y 5 LEC	459
F) Admisión y traslado de la demanda sucinta y citación para vista, art. 440 LEC	465
G) Actuaciones previas a la vista, casos especiales, art. 441 LEC	477
H) Inasistencia de las partes a la vista, art. 442 LEC.....	477
I) Desarrollo de la vista, art. 443 LEC	477
J) Reglas especiales sobre contenido de la vista, art. 444 LEC	479
K) Prueba y presunciones en los juicios verbales, art. 445 LEC.....	495
L) Resoluciones sobre la prueba y recursos, art. 446 LEC.....	497

LL) Sentencia. Ausencia de cosa juzgada en casos especiales, art. 447 LEC	499
M) Derecho a recurrir en casos especiales, art. 449 LEC	505
N) Régimen de notificaciones, art. 497 LEC	511
O) Demanda ejecutiva. Contenido, art. 549 LEC	513
P) Entrega de bienes inmuebles, art. 703 LEC	515

III. Ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas	517
---	------------

Índice general del libro

I. Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos	35
Título I. Ámbito de la ley, arts. 1 a 5 LAU	35
A.a) Ámbito de la aplicación, art. 1 LAU	35
a) Texto del artículo 1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos	35
b) Concordancias	35
c) «Se destinen a vivienda o a usos distintos...», art. 1 LAU	35
d) Pacto: destinar el inmueble exclusivamente a vivienda	36
A.b) Arrendamientos, Código Civil	37
a) Contrato de arrendamiento, naturaleza	37
b) Clases de arrendamientos	37
c) Arrendamiento: disposición, administración, art. 1548 CC	38
d) Obligaciones del arrendador, art. 1554 CC	39
1 Obligaciones del arrendador, consideraciones generales	39
2. Entregar al arrendatario la cosa objeto del contrato, art. 1554.1 CC	40
3. Hacer todas las reparaciones necesarias, art. 1554.2.º CC	41
e) Obligaciones del arrendatario, art. 1555 CC	42
1 Pagar el precio del arrendamiento, art. 1555.1.º CC	42
2. Usar la cosa según el destino pactado, art. 1555.2.º CC	43
B) Arrendamiento de vivienda, art. 2 LAU	45
a) Texto del artículo 2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos	45
b) Se considera arrendamiento de vivienda, art. 2.1 LAU	45
c) Vivienda familiar, edificación habitable, habitabilidad, art. 2.1 LAU	45
1 Vivienda familiar, concepto, requisitos, art. 2.1 LAU	45
2. Edificación habitable, habitabilidad, art. 2.1 LAU	46
C) Arrendamiento para uso distinto del de vivienda, art. 3 LAU	47
a) Texto del artículo 3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos	47
b) Uso distinto del de vivienda, art. 3.1 LAU	47
1 Consideraciones generales, art. 3.1 LAU	47
2. Arrendamientos de vivienda o local de negocio y el de solar	48

c) Arrendamiento vivienda por temporada, art. 3.2 LAU	48
d) Arrendamiento de industria, art. 3.2 LAU	50
1. Arrendamientos de local de negocio y de industria, diferencias	50
2. Arrendamiento industria, retracto. Doctrina jurisprudencial	51
e) Arrendamiento complejo	52
D) Régimen aplicable, art. 4 LAU	53
a.1) Texto del artículo 4 de la Ley de Arrendamientos Urbanos	53
a.2) Reforma por Ley 4/2013, 4 junio, art. 4 LAU	53
b) Arrendamientos para uso distinto del de vivienda, art. 4.3 LAU	54
E) Arrendamientos excluidos, art. 5 LAU	55
a.1) Texto del artículo 5 de la Ley de Arrendamientos Urbanos	55
a.2) Reforma por Ley 4/2013, 4 junio, art. 5 LAU	55
b) Concordancias	55
c) Contratos, aprovechamiento por turno, uso turístico	56
Título II. De los arrendamientos de vivienda, arts. 6 a 28 LAU	57
Capítulo I. Normas generales, arts. 6 a 8 LAU	57
A.a) Naturaleza de las normas, art. 6 LAU	57
a) Texto del artículo 6 de la Ley de Arrendamientos Urbanos	57
A.b) Eficacia general de las normas jurídicas, arts. 6 y 7 CC	57
a) Renuncia de derechos, actos nulos, fraude de ley, art. 6 CC	57
1. Renuncia de derechos arrendaticios, art. 6.2 CC	58
2. Acuerdos contrarios a las normas, art. 6.3 CC	60
3. Actos realizados en fraude de ley, art. 6.4 CC	60
b) Buena fe; abuso del derecho, art. 7 CC	61
1 Los derechos deberán ejercitarse..., buena fe, art. 7.1 CC	62
1.1 Principio de la buena fe, ejercicio de derechos, art. 7.1 CC	62
1.2. Doctrina de los actos propios, art. 7.1 CC	62
2. Abuso del derecho, art. 7.2 CC	63
2.1. Abuso del derecho, consideraciones generales, art. 7.2 CC	63
2.2. La teoría del levantamiento del velo, art. 7.2 CC	65
c) Enriquecimiento injusto	65
A.c) De las obligaciones, arts. 1088 a 1230 CC	67
a) Contrato con cláusula penal, moderación, arts. 1152 y 1154 CC	67
1 Cláusula penal, doble función reparadora y punitiva	67
2. La moderación de la pena, art. 1154 CC	67
b) Consignación, arts. 1176, 1177 y 1178 CC	68
c) Novación subjetiva, asunción deudas, arts. 1203.2.º y 1205 CC	70

A.d) De los contratos, arts. 1254 a 1314 CC.....	71
a) Responsabilidad contractual, legitimación, art. 1257 CC.....	71
b) Dolo civil, maquinaciones fraudulentas, art. 1269 CC.....	71
c) Contratos, simulación, arts. 1274-1275 CC.....	72
d) Contratos: negocio fiduciario «cum amico».....	73
e) De la interpretación de los contratos, arts. 1281-1289 CC.....	75
1 Normas o reglas de interpretación, arts. 1281 a 1289 CC.....	75
2. Contratos: la calificación de las partes no vincula al Tribunal.....	76
3. Interpretación, Juzgado 1ª Instancia, Tribunal de Instancia.....	76
f) Contratos: principio conservación del contrato, art. 1284 CC.....	76
g) De la nulidad de los contratos, arts. 1300-1314 CC.....	77
1. Contratos: nulidad, requisitos básicos, arts. 1300-1314 CC.....	77
h) Cláusula «rebus sic stantibus». Doctrina jurisprudencial.....	77
i) Excepciones contrato incumplido (non adimpleti contractus).....	78
 A.e) De las transacciones, arts. 1809 a 1819 CC.....	 79
 A.f) Del cobro de lo indebido, repetición, arts. 1895 a 1901 CC.....	 79
 B) Condición de arrendamiento de vivienda, art. 7 LAU.....	 81
a.1) Texto del artículo 7 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.....	81
a.2) Reforma por Ley 4/2013, 4 junio, art. 7 LAU.....	81
b) Arrendamiento vivienda, comentario, doctrina legal, art. 7 LAU.....	81
 C.a) Cesión del contrato y subarriendo, art. 8 LAU.....	 83
a) Texto del artículo 8 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.....	83
b) Concordancias.....	83
c) Novación del contrato Doctrina jurisprudencial.....	83
d) Vivienda, consentimiento escrito del arrendador, art. 8.1 LAU.....	84
1 Consideraciones generales, resolución, arts. 8, 27.2.c) LAU.....	84
 C.b) Arrendamientos sujetos a la LAU 64, Transitorias LAU 94.....	 87
a) Similitud entre los arts. 8 LAU 1994 y 114.5.ª LAU 1964.....	87
b) Vivienda, designar domicilio social. Doctrina jurisprudencial.....	88
c) Cedida la vivienda, el cedente no la abandona.....	91
 Capítulo II. De la duración del contrato, arts. 9 a 16 LAU.....	 93
 A.a) Plazo mínimo, art. 9 LAU.....	 93
a.1) Texto del artículo 9 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.....	93
a.2) Reforma por Ley 4/2013, 4 junio, art. 9 LAU.....	94
b) Duración del arrendamiento, libremente pactada, art. 9.1 LAU.....	96
1 Contratos, autonomía voluntad, art. 1278 CC.....	96
2. Libertad de pacto aparente, art. 9.1 LAU.....	96
3 Duración pactada inferior a cinco o tres años, art. 9.1 LAU.....	97
4. Salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, art. 9.1 LAU.....	97

c) No se haya estipulado plazo o sea indeterminado, art. 9.2 LAU.....	98
1 Goce o uso por tiempo determinado y precio cierto, art. 1543 CC.....	98
2. Por tiempo determinado, arts. 1543, 1554.3º y 1569.1ª CC.....	98
3. Por tiempo indefinido, art. 1543 CC, prórroga forzosa.....	98
4. Tácita reconducción, arts. 1543, 1554.3º y 1569.1ª 1566 CC.....	101
d) No procederá la prórroga obligatoria del contrato, art. 9.3.1 LAU.....	102
1 Después de la reforma por Ley 4/2013, art. 9.3.1 LAU.....	102
2. Antes de la reforma por Ley 4/2013, art. 9.3.1 LAU.....	103
e) Salvo que la ocupación no haya tenido lugar, art. 9.3.2 LAU.....	104
1 Fuerza mayor, concepto.....	104
 A.b) Arrendamientos sujetos a la LAU 64, Transitorias LAU 94.....	 105
a) Arrendamientos desde 9-5-1985 al 31-12-1994, DTrans. 1ª LAU 94.....	105
b) Arrendamientos anteriores al 9-5-1985, DTrans. 2ª LAU 1994.....	105
1 Textos de los artículos 62.1 y 114.11 LAU 1964.....	105
2. Resolución de la prórroga forzosa por causa de necesidad.....	105
3. Deseo de vivir independiente, arts. 62.1, 114.11 LAU 1964.....	106
4. Necesidad, requerimiento arrendador, arts. 65, 114.11ª LAU 64.....	107
5. Necesidad, no ocupación, retorno, art. 68, 114.11ª LAU 64.....	108
 B.a) Prórroga del contrato, art. 10 LAU.....	 109
a.1) Texto del artículo 10 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.....	109
a.2) Reforma por Ley 4/2013, 4 junio, art. 10 LAU.....	109
b) Prórroga forzosa, evolución, abandono definitivo.....	110
c) Prórroga de los contratos de arrendamientos.....	111
1. Arrendamientos después reforma por Ley 4/2013, art. 10 LAU.....	111
2. Arrendamientos antes reforma por Ley 4/2013, art. 10 LAU.....	111
2.1 Transcurridos 5 años, requisitos prórroga legal, art. 10 LAU.....	111
2.2. Si ninguna de las partes ha notificado a la otra, art. 10 LAU.....	112
1º) Notificación, forma de realizarla, recepción.....	112
2º) Cómputo inicial del plazo para la notificación, art. 10 LAU.....	112
3º) Ampliación y reducción del plazo para la notificación.....	113
2.3. Después de las prórrogas, no se hace manifestación alguna.....	114
2.4. Después prórrogas, el inquilino sigue ocupando la vivienda.....	115
2.5. Contrato prorrogado, sigue siendo de aplicación, art. 10 LAU.....	117
 B.b) Arrendamientos sujetos a la LAU 64, Transitorias LAU 94.....	 119
a) Arrendamientos desde 9-5-1985 al 31-12-1994, DTrans. 1ª LAU 94.....	119
1. Sometimiento a prórroga forzosa. Doctrina jurisprudencial.....	119
2. Tiempo indefinido no equivale a prórroga forzosa, RDL 2/1985.....	121
b) Arrendamientos anteriores al 9-5-1985, DTrans. 2ª LAU 1994.....	122
 C) Desistimiento del contrato, art. 11 LAU.....	 123
a.1) Texto del artículo 11 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.....	123
a.2) Reforma por Ley 4/2013, 4 junio, art. 11 LAU.....	123
b) Desistimiento del contrato, doctrina general.....	124

1 Los contratos pueden quedar sin efecto por mutuo disenso	124
2. Desistimiento y manifestación unilateral de resolver un contrato	124
3. No al arbitrio de uno de los contratantes, art. 1256 CC	124
c) El art. 11 LAU solo es aplicable a los arrendamientos vivienda.....	129
d) LAU 1994: no contiene precepto semejante al art. 56 LAU 1964.....	129
e) Arrendamientos después reforma por Ley 4/2013, art. 11 LAU	131
f) Arrendamientos antes reforma por Ley 4/2013, art. 11 LAU	131
1. Desistimiento contrato por arrendatario, requisitos, art. 11 LAU	131
2. Arrendamiento mancomunado, desistimiento de uno de ellos	134
D) Desistimiento y vencimiento en caso de matrimonio o convivencia del arrendatario, art. 12 LAU	135
a) Texto del artículo 12 de la Ley de Arrendamientos Urbanos	135
b) Concordancias	135
c) Arrendatario no renueva o abandona, art. 12.1 LAU	135
d) Requerimiento al cónyuge del arrendatario, art. 12.2 LAU	136
e) Abandono de vivienda sin manifestación expresa, art. 12.3 LAU.....	136
f) Convivientes more uxorio, coarrendatarios, art. 12.4 LAU	138
E.a) Resolución del derecho del arrendador, art. 13 LAU.....	139
a.1) Texto del artículo 13 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.....	139
a.2) Reforma por Ley 4/2013, 4 junio, art. 13 LAU.....	139
b) Opción de compra, art. 13.1 LAU	140
c) Arrendamientos otorgados por usufructuario, art. 13.2 LAU.....	141
1. Arrendamientos por usufructuario, extinción, art. 13.2 LAU	141
2. Extinción usufructo, efectos tácita reconducción, art. 13.2 LAU.....	142
E.b) Arrendamientos sujetos a la LAU 64, Transitorias LAU 94	143
a) Extinción usufructo, arts. 57 y 114.12.ª LAU 1964.....	143
b) Comunidad hereditaria, arrendador, art. 114.12.ª LAU 1964.....	144
F) Enajenación de la vivienda arrendada, art. 14 LAU.....	147
a.1) Texto del artículo 14 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.....	147
a.2) Reforma por Ley 4/2013, 4 junio, art. 14 LAU.....	147
b) Concordancias	148
c) Principio de fe pública registral, art. 34 LH.	148
G) Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario, art. 15 LAU ..	151
a.1) Texto del artículo 15 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.....	151
a.2) Reforma por Ley 4/2013, 4 junio, art. 15 LAU.....	151
b) Concordancias	152
c) El cónyuge no arrendatario podrá continuar en el uso, art. 15.1	152
d) Continuación en la vivienda del cónyuge no arrendatario, art. 15.1	152

e) La voluntad del cónyuge de continuar en el uso, art. 15.2 LAU.....	155
1 Consideraciones generales, art. 15.2 LAU.....	155
2. Falta de notificación, no es causa de resolución, art. 15.2 LAU	156
H) Muerte del arrendatario, art. 16 LAU	157
a.1) Texto del artículo 16 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.....	157
a.2) Reforma por Ley 4/2013, 4 junio, art. 16 LAU.....	158
b) Muerte del arrendatario de vivienda, subrogación, art. 16 LAU.....	159
1 Concepto y requisitos, art. 16 LAU.....	159
2. Han de cumplirse los requisitos. Doctrina jurisprudencial.....	159
3. Muerte titular, subrogación, no ganancial. Doctrina jurisprudencial.....	162
Capítulo III. De la renta, arts. 17 a 20 LAU.....	167
A) Determinación de la renta, art. 17 LAU	167
a.1) Texto del artículo 17 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.....	167
a.2) Reforma por Ley 4/2013, 4 junio, art. 17 LAU.....	168
b) Pago de la renta: lugar y procedimiento, art. 17.3 LAU	168
1. Pago renta, a falta pacto: en metálico y en vivienda arrendada	168
2. Pago de la renta: domiciliación bancaria, art. 17.3 LAU	168
c) Pago de la renta: entrega de recibo, art. 17.4 LAU.....	168
1 Domiciliación bancaria: excluye el recibo, art. 17.4 LAU	168
2. Recibo, obligación de entregarlo, omisión, carga de la prueba	169
3. Recibos posteriores no acreditan el pago de anteriores.....	170
B.a) Actualización de la renta, art. 18 LAU.....	171
a.1) Texto del artículo 18 de la Ley de Arrendamientos Urbanos	171
a.2) Reforma por Ley 4/2013, 4 junio, art. 18 LAU.....	171
b) Actualización de la renta, art. 18 LAU	172
1 Consideraciones globales, art. 18 LAU.....	172
2. Actualización de la renta, derecho facultativo, art. 18 LAU	173
3. Cláusulas de estabilización de la renta	174
c) Incremento de rentas, notificación por escrito, art. 18.3 LAU	175
B.b) Arrendamientos sujetos a la LAU 1964, Transitorias LAU 1994	177
a) Texto de la DTrans. 2.ª, ap. D) 11, LAU	177
b) Previo requerimiento fehaciente. Doctrina jurisprudencial.....	177
c) Realizado el requerimiento, posturas del arrendatario, efectos.....	180
d) Actualización renta, regla 9.ª Doctrina jurisprudencial.....	181
e) Procedencia o no, definitivo. Doctrina jurisprudencial	185
C) Elevación de renta por mejoras, art. 19 LAU	187
a.1) Texto del artículo 19 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.....	187
a.2) Reforma por Ley 4/2013, 4 junio, art. 19 LAU.....	187
b) Concordancias	188

D.a) Gastos generales y de servicios individuales, art. 20 LAU.....	189
a.1) Texto del artículo 20 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.....	189
a.2) Reforma por Ley 4/2013, 4 junio, art. 20 LAU.....	189
b) Gastos generales y de servicios individuales, art. 20 LAU.....	190
1. Las partes podrán pactar que los gastos generales, art. 20.1 LAU.....	190
2. En edificios en régimen de propiedad horizontal, art. 20.1 LAU.....	192
D.b) Arrendamientos sujetos a la LAU 1964, DTrans. 2.ª LAU 1994.....	193
a) Repercudir servicios y suministros. Doctrina jurisprudencial.....	193
Capítulo IV.	
De los derechos y obligaciones de las partes, arts. 21 a 25 LAU.....	197
A.a) Conservación de la vivienda, art. 21 LAU.....	197
a) Texto del artículo 21 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.....	197
b) Concordancias.....	198
c) Obras: conservación, mejora, adaptación o modificación.....	198
d) Mantenimiento, reparación, arts. 21.1 LAU, 1563 y 1564 CC.....	199
e) Arrendador, obligado a realizar obras necesarias, art. 21.1 LAU.....	201
1. Obras necesarias, arrendador, arts. 21 LAU, 1554.2.º CC.....	201
2. Obras necesarias, límites de la obligación del arrendador.....	202
3. Salvo deterioro imputable al arrendatario, art. 21.1 LAU.....	203
f) Reparaciones urgentes por arrendatario, arts. 21.3 y 30 LAU.....	203
g) Devolverla como la recibió, pequeñas reparaciones, art. 21.4 LAU.....	205
A.b) Conservación de la vivienda, Código Civil.....	207
a) Incumplimiento arrendador, daños y perjuicios, art. 1101 CC.....	207
b) Daños materiales, responsabilidades, Código Civil.....	207
1. Daños, arts. 1555.2.º, 1561-1564 CC.....	207
c) Incendios, arrendamientos, responsabilidades, art. 1563 CC.....	209
d) Obligaciones nacen de culpa o negligencia, arts. 1902-1910 CC.....	210
1. Filtraciones agua, arts. 1902, 1910, 1554.2, 1559.2 CC.....	210
2. Calda de maceta. responsabilidad en general y del inquilino.....	212
B) Obras de mejora, art. 22 LAU.....	215
a) Texto del artículo 22 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.....	215
b) Concordancias.....	215
c) Realización de obras de mejora por el arrendador, art. 22 LAU.....	216
1. Concepto de las mejoras e innovaciones.....	216
d) El arrendatario que soporte las obras..., art. 22.3 LAU.....	217
1. Derecho a una reducción de la renta, art. 22.3 LAU.....	217
e) Realización de obras de mejora por el arrendatario.....	217
C) Obras del arrendatario, art. 23 LAU.....	219
a.1) Texto del artículo 23 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.....	219
a.2) Reforma por Ley 4/2013, 4 junio, art. 23 LAU.....	219

b) Concordancias.....	220
c) Concepto de obra, art. 23.1 LAU.....	220
d) Concepto de configuración, art. 23.1 LAU.....	220
e) El arrendador podrá exigir la reposición, art. 23.2 LAU.....	224
D) Arrendatarios con minusvalía, art. 24 LAU.....	225
a.1) Texto del artículo 24 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.....	225
a.2) Reforma por Ley 4/2013, 4 junio, art. 24 LAU.....	225
b) Disposición adicional novena. Minusvalía, LAU.....	226
c) Contratos viviendas anteriores al 9-5-1985, DTrans. 2.ª A 2 LAU.....	226
E.a) Derecho de adquisición preferente, art. 25 LAU.....	227
a.1) Texto del artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.....	227
a.2) Reforma por Ley 4/2013, 4 junio, art. 25 LAU.....	228
b) Concordancias.....	228
c) En caso de venta de la vivienda arrendada, art. 25.1 LAU.....	228
1. Arrendatario, derecho de adquisición preferente, art. 25.1 LAU.....	228
d) Arrendatario, podrá ejercitar un derecho de tanteo, art. 25 LAU.....	230
1. Tanteo, notificación al arrendatario, art. 25.2 LAU 1994.....	230
2. Tanteo, perfección de la compraventa. Doctrina jurisprudencial.....	231
e) Podrá el arrendatario ejercitar el retracto, art. 25.3 LAU.....	232
1. Plazo, notificación, basta el conocimiento, art. 25.3 LAU.....	232
2. Retracto, caduca a los 30 días naturales, art. 25.3 LAU.....	233
3. Precio real pagado por el comprador. Doctrina jurisprudencial.....	234
E.b) Arrendamientos sujetos a LAU 1964, Transitorias LAU 1994.....	237
a) Derecho de tanteo y de retracto, arts. 47-48 LAU 1964.....	237
1. Identidad, cosa vendida y sujeta a retracto, arts. 47-48 LAU 1964.....	237
2. Concepto de finca independiente.....	242
3. Retracto, transmisión onerosa; títulos gratuitos, excluidos.....	243
4. Retracto, subasta judicial, art. 48.2 LAU 64, Trans. 2.ª A) LAU 94.....	243
5. Venta conjunta, un solo precio. Doctrina jurisprudencial.....	244
6. Unidad registral y derechos de tanteo y retracto.....	245
b) Tanteo, transmisión, impugnación, art. 51 LAU 1964.....	245
1. A instancia de parte perjudicada, art. 51.2 LAU 1964.....	246
2. Prescripción de la acción, art. 51 LAU 1964.....	247
c) Impugnación de la transmisión, art. 53 LAU 1964.....	247
1. Vigencia del art. 53 LAU 1964. Doctrina jurisprudencial.....	247
Capítulo V. De la suspensión, resolución y extinción del contrato, arts. 26 a 28 LAU.....	253
A.a) Habitabilidad de la vivienda, art. 26 LAU.....	253
a) Texto del artículo 26 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.....	253
b) Concordancias.....	254
c) Arrendatario, opción de suspender o desistir, art. 26 LAU.....	254

d) Si el arrendatario no ejercita la opción, efectos, art. 26 LAU	254
e) Decisión unilateral de no abonar rentas, art. 26 LAU	255
A.b) Arrendamientos sujetos a la LAU 64, Transitorias LAU 94	257
a) Vivienda, derribo para reedificar, excepción prórroga forzosa	257
1. Arts. 62.2.º, 87, 114.11.ª LAU 1964, Trans. 2.ª, A) LAU 1994	257
b) Obras impuestas por autoridad competente, art. 119 LAU 1964.....	260
B.a) Incumplimiento de obligaciones, art. 27 LAU	261
a.1) Texto del artículo 27 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.....	261
a.2) Reforma por Ley 4/2013, 4 junio, art. 27 LAU.....	262
c) Concordancias	262
B.b) Incumplimiento por cualquiera de las partes, art. 27.1 LAU	263
a) Resolución de contrato por incumplimiento	263
b) Remisión al art. 1124 CC, efectos, requisitos, art. 27.1 LAU.....	263
c) Causas de resolución no tasadas, art. 27.1 LAU.....	265
B.c1) Resolución: falta pago rentas, asimiladas, arts. 27.2.a) LAU	267
a) Concordancias	267
b) Pagar la renta, obligación correlativa al uso y disfrute.....	267
c) El impago no se justifica por el mero abandono de la vivienda	267
d) Entrega de las llaves y obligación de pagar la renta	268
1. Pagar hasta la devolución del inmueble, entrega de las llaves.....	268
2. Entrega de las llaves, no basta el mero desalojo.....	269
3. Rehusar la entrega de las llaves, efectos	269
e) Resolución, impagos que la justifican.....	271
1. Desahucio por impago de una sola mensualidad de renta	271
1.1. Vivienda. Doctrina jurisprudencial.....	271
1.2. Local de negocio. Doctrina jurisprudencial.....	272
1.3. Resolución, no exige en el impago voluntad de incumplimiento.....	273
f) Pago posterior a extinción de la relación arrendaticia, efectos.....	275
B.c2) Arrendamientos sujetos a la LAU 64, Transitorias LAU 94	277
a) Resolución, impago cantidades asimiladas, art. 114.1.º LAU 1964.....	277
b.1) Impago costes, servicios, suministros. Doctrina jurisprudencial	278
b.2) Impagos a comunidad propietarios. Doctrina jurisprudencial.....	280
c) Resolución por impago del IBI. Doctrina jurisprudencial.....	281
B.d) Resolución: falta de pago fianza, art. 27.2.b) LAU	287
a) Concordancias	287
b) Impago fianza: consideraciones generales, art. 27.2.b) LAU	287
c) Fianza, renunciable, pero la renuncia ha de ser probada	288
d) Resolución por impago fianza y reclamación, incompatible	288
B.e) Resolución: subarriendo o cesión incontinentes, art. 27.2.c) LAU	289

B.f1) Resolución: daños dolosos, obras no consentidas, art. 27.2.d) LAU	289
a) Concordancias	289
b) Resolución contrato: daños dolosos, art. 27.2.d) LAU.....	289
c) Resolución: obras no consentidas, art. 27.2.d) LAU.....	290
1. Arrendatario, obras sin consentimiento, art. 27.2.d) LAU	290
B.f2) Arrendamientos sujetos a la LAU 64, Transitorias LAU 94	293
a) Vivienda o local, resolución, art. 114.7.ª LAU 1964	293
b) Consentimiento tácito, art. 114.7.ª LAU 1964.....	295
c) Prescripción de la acción resolutoria, art. 114.7 LAU 1964	296
d) Aire acondicionado.....	297
B.g) Resolución: actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas, art. 27.2.e) LAU	299
a) Concordancias	299
b) Molestias y daños causados por inmisiones medioambientales	299
c) Resolución, arts. 27.2.e) LAU 1994 y art. 114.8 LAU 1964	301
d) Licencias administrativas, efectos, arts. 27.2.e) y 30 LAU	302
B.h1) Resolución: la vivienda deja de estar destinada a tal fin, arts. 27.2.f) LAU	303
B.h2) Arrendamientos sujetos a LAU 1964, Transitorias LAU 1994.....	303
B.h2.1.1) Vivienda no esté ocupada durante más de seis meses	303
a) Arts. 62.3.º, 114.11 TRef. LAU 1964, DTrans. 2.ª, A) LAU 1994.....	303
B.h2.1.2) Local no ocupado o cerrado durante más de seis meses.....	307
a) Arts. 62.3.º, 114.11 TRef. LAU 1964, DTrans. 3.ª, A) LAU 1994.....	307
b) Concepto de cierre, interpretación.....	307
c) Justa causa, concepto, art. 62.3.ª LAU 1964	309
d) Justa causa, transformación en almacén. Doctrina jurisprudencial.....	310
B.h2.2) Cuando el inquilino ocupe dos o más viviendas	313
a) Arts. 62.4.º, 114.11 TRef. LAU 1964, DTrans. 2.ª, A) LAU 1994.....	313
b) Interpretación del término «ocupación».....	314
c) Interpretación del término «localidad»	316
d) Prescripción, ocupación dos o más viviendas, DAdic. 10.ª LAU 94	317
B.h2.3) Cuando el inquilino tenga otra vivienda a su disposición	319
a) Arts. 62.5.º, 114.11 TRef. LAU 1964, DTrans. 2.ª, A) LAU 1994.....	319
b) Cómputo de plazo de seis meses.....	320
C.a) Extinción del arrendamiento, art. 28 LAU.....	321
a) Texto del artículo 28 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.....	321
b) Concordancias	321
c) Extinción por pérdida de la finca. concepto, art. 28 a) LAU	321

d) Pérdida por causa no imputable al arrendador, art. 28.a) LAU	322
e) Declaración de ruina, efectos, art. 28.b) LAU	324
C.b) Arrendamientos sujetos a LAU 1964, Transitorias LAU 1994.....	325
a) Desaparición, ruina, arts. 28.a) y b) LAU 94, 118.1, 114.10 LAU 64	325
b) Reconstrucción, 50%, art. 118.2 LAU 64, Trans. 2ª y 3ª LAU 94	325
c) Ruina técnica de un edificio, valoración, art. 118 LAU 1964.....	325
Título III. De los arrendamientos para uso distinto del de vivienda, arts. 29 a 35 LAU.....	327
A) Libertad de las partes para diseñar el contrato; pagos.....	327
B) Duración de los arrendamientos no de vivienda, locales	327
a) Duración arrendamientos a partir del 1-1-1995, LAU 1994	327
1. Arrendamiento local negocio: no comprendido en art. 9.1 LAU.....	327
2. Pacto duración indefinida; arrendatario persona jurídica, 30 años	329
b) Arrendamientos del 9-5-1985 al 31-12-1994, DTrans. 1.ª, 2 LAU	332
1. Arrendamiento local negocio, RDL 2/1985, DTrans. 1.ª, 2 LAU 1994	332
2. Locales, duración indefinida, máximo 30 años, RDL 2/1985	334
c) Arrendamientos sujetos a LAU 1964, DTrans. 3.ª, A) LAU 1994.....	334
1 Local negocio antes 9-5-1985, duración, DTrans. 3.ª B.4.2.ª LAU	334
1.1 Impuesto Actividades Económicas. Doctrina jurisprudencial.....	334
C) Desistimiento, resolución unilateral	337
a) Desistimiento unilateral de la arrendataria	337
b) Resolución unilateral de arrendamiento de local de negocio.....	342
1 Lucro cesante de futuro. Doctrina jurisprudencial.....	342
2. Indemnización, art. 56 LAU 1964 DTrans. 3.ª A y B.4 LAU 1994	345
D) Local negocio, actualización renta, DTrans. 3.ª, C) 6.1ª LAU	347
a) IPC, 12 meses, anterior actualización. Doctrina jurisprudencial.....	347
E) Enajenación de la finca arrendada, art. 29 LAU	351
a) Texto del artículo 29 de la Ley de Arrendamientos Urbanos	351
b) Uso distinto vivienda, enajenación, subrogación, arts. 4.3 y 29 LAU	351
F) Conservación, mejora y obras del arrendatario, art. 30 LAU.....	355
a) Texto del artículo 30 de la Ley de Arrendamientos Urbanos	355
b) Concordancias	355
c.1) Obras de conservación del local, arts. 21, 30 LAU	355
1 Reparaciones necesarias, arts. 21, 30 LAU	355
2. Reparaciones, indemnizaciones, arts. 21. 30 LAU	357
2.1 Local, daños, Propiedad Horizontal. Doctrina jurisprudencial.....	357
2.2 Obligación de reparar, incumplimiento, daños y perjuicios	358

c.2) Arrendamientos sujetos a la LAU 1964, Transitorias LAU 1994	358
1 Obras de adaptación y conservación, art. 107 LAU 1964.....	358
d) Obras de mejora, arts. 22, 30 LAU	360
1 Desalojado por obras: indemnización, arts. 22.3 y 30 LAU	360
e.1) Obras del arrendatario, arts. 23, 30 LAU	361
1. Arrendatario: devolver local como lo recibió, arts. 23, 30 LAU	361
2. Obras del arrendatario, consentimiento, arts. 23, 30 LAU	362
e.2) Arrendamientos sujetos a la LAU 1964, Transitorias LAU 1994.....	362
1 Obras adaptación del local, DTrans. 3.ª A) LAU.....	362
f) Suspensión del contrato por obras, arts. 26, 30 LAU	363
G.a) Derecho de adquisición preferente, art. 31 LAU	365
a) Texto del artículo 31 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.....	365
b) Concordancias	365
c) Pacto de renuncia a los derechos de tanteo y retracto	365
d) Caducidad de la acción de retracto ejercitada, art. 25.3 LAU.....	366
e) Requisito de ocupación, posesión propia del arrendamiento	367
f) Falta de consignación del precio, retracto	368
G.b) Arrendamientos sujetos a la LAU 1964, Transitorias LAU 1994.....	371
a) Renuncia anticipada al retracto arrendaticio, LAU 1964.....	371
b) Retracto: ocupación efectiva por arrendatario, art. 48.1 LAU 1964.....	375
c) Piso, extensible a los locales de negocio, art. 51.1 LAU 1964.....	376
H) Cesión del contrato y subarriendo, art. 32 LAU.....	377
a) Texto del artículo 32 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.....	377
b) Concordancias	377
c) Novación contractual, consideraciones generales.....	377
d) Actividad empresarial o profesional, art. 32.1 LAU	378
e) Cesión o subarriendo, sin consentimiento, art. 32.1 LAU.....	379
f) Fusión de sociedad, arts. 32.3 LAU 1994, 31.4.ª LAU 1964.....	380
g) Transformación sociedades, art. 32.3 LAU.....	381
h) Notificación fehaciente al arrendador, art. 32.4 LAU	381
I.a) Muerte del arrendatario, art. 33 LAU.....	383
a) Texto del artículo 33 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.....	383
b) Muerte arrendatario concordancias, evolución legislativa	383
c) Muerte arrendatario, subrogación mortis causa, art. 33 LAU	385
d) Subrogación mortis causa, notificación, art. 33.2 LAU	387
I.b) Arrendamientos sujetos a la LAU 1964, Transitorias LAU 1994.....	389
a) Texto de la DTrans. 3.ª B) 3 LAU 1994. Extinción y subrogación.....	389
b) Subrogación, jubilación arrendatario. DTrans. 3.ª B) 3 LAU.....	389
1 Jubilación, nueva causa resolutoria no retroactiva	389
2. Jubilación laboral, administrativa: efectos, DTrans. 3.ª B 3 LAU	391
3. Jubilación, subrogación, notificación. Doctrina jurisprudencial.....	394

c) Subrogación por fallecimiento del arrendatario, LAU 1964.....	397
1 Fallecimiento, mancomunidad, solidaridad tácita, art. 114.5 LAU 1964	397
2. Subrogación en favor del cónyuge, art. 60.1 LAU 1964.....	400
3. Subrogación descendiente en defecto cónyuge art. 60 LAU 1964	400
4. Un único descendiente del fallecido. Doctrina jurisprudencial	401
5. Más de dos subrogaciones, prohibido, DTrans. 3.ª B) 3 LAU.....	403
J) Indemnización al arrendatario, art. 34 LAU.....	405
a) Texto del artículo 34 de la Ley de Arrendamientos Urbanos	405
b) Concordancias	405
c) Indemnización al arrendatario: gastos por traslado, art. 34 LAU	406
K.a) Resolución de pleno derecho, art. 35 LAU.....	409
a.1) Texto del artículo 35 de la Ley de Arrendamientos Urbanos	409
a.2) Reforma por Ley 4/2013, 4 junio, art. 35 LAU.....	409
b) Obras no consentidas por el arrendador, art. 27.2.d) LAU	411
c) Cesión o subarriendo local incumpliendo el art. 32, art. 35 LAU	411
1 Resolución no cesión o subarriendo, sino incumplir art. 32 LAU	411
2. Resolución por falta notificación, arts. 32.4 y 35 LAU.....	412
K.b) Arrendamientos sujetos a la LAU 1964, Transitorias LAU 1994	413
a) Introducir personas físicas o jurídica, art. 114.2.ª y 5.ª LAU 1964.....	413
b) Resolución, subarriendo, art. 117 LAU 64, DTrans. 1ª y 3.ª LAU 94.....	414
Título IV. Disposiciones comunes, arts. 36 y 37 LAU	415
A) Fianza, art. 36 LAU.....	415
a.1) Texto del artículo 36 de la Ley de Arrendamientos Urbanos	415
a.2) Reforma por Ley 4/2013, 4 junio, art. 36 LAU	416
b) Concordancias	416
c) Fianza, consideraciones generales, art. 36 LAU.....	416
d) Fianza, a resultas del cumplimiento del contrato, art. 36 LAU.....	419
e) Pluralidad de fiadores, la cofianza, art. 36 LAU	419
f) Fianza, extinción, prórrogas voluntaria y legal.....	421
g) Fianza, actualización, art. 36.3 LAU.....	421
h) Fianza, restitución, compensación, art. 36.4 LAU.....	422
1 Fianza, finalidad, restitución, art. 36.4 LAU.....	422
2. Fianza, compensación, art. 36.4 LAU	423
i) Las partes podrán pactar cualquier garantía, art. 36.5 LAU	423
j) Fianza, moderación de la cláusula penal, art. 36.5 LAU	423
B) Formalización del arrendamiento, art. 37 LAU	425
a) Texto del artículo 37 de la Ley de Arrendamientos Urbanos	425
b) Concordancias	425
c) Las partes podrán compelerse a la formalización, art. 37 LAU	425

Disposiciones Adicionales Primera, renta de las VPO, y Décima, prescripción, LAU.....	427
A) Rentas viviendas de protección oficial, DAdic. 1ª, 5 LAU.....	427
a) Texto del apartado 5 de la Disposición adicional primera	427
b) Renta de las VPO. Doctrina jurisprudencial.....	427
B) Prescripción derechos, obligaciones, acciones arrendaticias	429
a) Texto de la Disposición adicional décima LAU 1994	429
b) Reclamación de rentas, prescripción, DAdic. 10.ª LAU	429
1 Reclamación de rentas, obligaciones de pago, prescripción	429
2. Repercusión del IBI, plazo de prescripción	430
c) Acción resolutoria del arrendamiento, prescripción	430
d) Arrendamientos: prescripción, arts. 1969 y 1973 CC	431
1. Arrendamientos: prescripción, cómputo inicial, art. 1969 CC	431
2. Arrendamientos: prescripción, interrupción, art. 1973 CC	433
Disposiciones transitorias, art. 9 RDL 2/1985, derogatoria, vigencia y modificaciones LAU	436
A) Disposiciones transitorias de la LAU y art. 9 RDL 2/1985.....	435
a.1) Disposición transitoria primera Contratos celebrados a partir del 9-5-1985.....	435
a.2) Texto del artículo 9 del Real Decreto-ley 2/1985, de 30 abril, sobre Medidas de Política Económica	436
b) Disposición transitoria segunda. Contratos de arrendamiento de vivienda celebrados con anterioridad al 9-5-1985.....	436
c) Disposición transitoria tercera. Contratos de arrendamiento de local de negocio, celebrados antes del 9-5-1985.....	436
d) Disposición transitoria cuarta. Contratos de arrendamiento asimilados celebrados con anterioridad al 9-5-1985.....	436
e) Disposición transitoria quinta. Arrendamientos de viviendas de protección oficial	437
B) Disposición derogatoria de la Ley de Arrendamientos Urbanos.....	437
C) Ley de Arrendamientos Urbanos, vigencia y modificaciones	437
II. Juicio verbal, artículos 437 a 447, y 22, 164, 220, 449, 497, 549, 703 Ley Enjuiciamiento Civil.....	439
A) Competencia territorial, art. 52.1.7º LEC.....	439
B) Arrendamientos, procedimientos, arts. 249.6.º y 250.1.1º LEC	441
a) Ámbito del juicio ordinario, art. 249.1 6.º LEC	441

b) Ámbito del juicio verbal, reclamación rentas, art. 250.1 1.º LEC	441
c) Inadecuación del procedimiento	442
d) Cuantía del juicio, arts. 251.9.ª y 252.2.ª LEC	442
1. Cuantía demanda, una anualidad de renta, art. 251.9.ª LAU	442
2. Determinación de la renta por acuerdo verbal	443
3. Cuantía, acciones acumuladas, art. 252.2.ª LEC	444
C) Forma de la demanda, art. 437 LEC, contenido, efectos	445
a) Texto del artículo 437 de la Ley de Enjuiciamiento Civil	445
b) Juicio verbal, demanda, art. 437.1 LEC	445
c) Demanda en impreso normalizado, art. 437.2 LEC	446
d) Litispendencia, con la interposición de la demanda, art. 410 LEC	447
e) Mora, intereses: demanda, condena	449
1. Consecuencia de la presentación de la demanda	449
2. Brocardo «in illiquidis non fit mora», matización	450
3. Solicitar condena: pago «con los intereses que correspondan»	450
D) Reconvención	
y acumulación objetiva y subjetiva de acciones, art. 438 LEC	451
a) Texto del artículo 438 de la Ley de Enjuiciamiento Civil	451
b) Reconvención, art. 438.1 LEC	452
c) Compensación, art. 438.2 y 408 LEC	452
d) Acumulación de acciones, arts. 438.3.3.ª LEC	454
1. Desahucio por falta de pago y por expiración del plazo	454
2. Desahucio por falta de pago y reclamación de rentas o cantidades asimiladas, acumulación	455
3. Acumulación desahucio falta pago y cumplimiento contrato	456
E.a) Inadmisión demanda en casos especiales, art. 439.3 LEC	457
a) Texto del artículo 439.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil	457
b) Demanda: indicar posibilidad o no de enervar, art. 439.3 LEC	457
E.b) Caso especial de enervación del desahucio, art. 22.4 y 5 LEC	459
a 1) Texto del artículo 22.4 y 5 de la Ley de Enjuiciamiento Civil	459
a 2) Reforma por Ley 4/2013, 4 junio, art. 22.4 LEC	459
b) Enervación del desahucio, concepto, finalidad, art. 22.4 LEC	460
c) Enervación «ad cautelam»	460
d) Arrendamiento de industria: no procede la enervación	461
e) Requerimiento de pago, contenido, art. 22.4 y 5 LEC	462
f) Para enervar: pagar o consignar rentas y cantidades adeudada	462
g) No, si hubiera enervado en una ocasión anterior, art. 22.4 LEC	462
h) Enervación, costas, art. 22.5 LEC	463
F) Admisión y traslado de la demanda sucinta y citación para vista, art. 440 LEC	465
a 1) Texto del artículo 440 Ley de Enjuiciamiento Civil	465

a 2) Reforma por Ley 4/2013, 4 junio, art. 440.3 y 4 LEC	467
(1) Texto del artículo 155.3 Ley de Enjuiciamiento Civil	468
(2.1) Texto del artículo 164, últ. párr. Ley de Enjuiciamiento Civil	469
(2.2) Reforma por Ley 4/2013, 4 junio, art. 164, últ. párr. LEC	469
b) Una sola citación para vista, «ficta confessio», art. 440.1 LEC	470
c) Vista: citación rigurosa, apercibimiento, art. 440.3 LEC	472
G) Actuaciones previas a la vista, casos especiales, art. 441 LEC	477
a) Texto del artículo 441.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil	477
H) Inasistencia de las partes a la vista, art. 442 LEC	477
a) Texto del artículo 442 de la Ley de Enjuiciamiento Civil	477
I) Desarrollo de la vista, art. 443 LEC	477
a) Texto del artículo 443 de la Ley de Enjuiciamiento Civil	477
J) Reglas especiales sobre contenido de la vista, art. 444 LEC	479
a) Texto del artículo 444.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil	479
b) Desahucio impago rentas, alegaciones posibles, art. 444.1 LEC	479
c) Desahucio impago rentas, cuestiones complejas, art. 444.1 LEC	481
d) Desahucio expiración plazo, cuestiones complejas, art. 444.1 LEC	483
e) Legitimación activa, alegable en el juicio verbal	484
1. Desahucio por falta de pago, legitimación activa	484
2. Arrendador, legitimación activa	484
3. Comprador del inmueble, legitimación activa	485
4. Comunero, legitimación activa	485
5. Comunidad herederos del arrendador, legitimación activa	487
6. Presidente Comunidad Propietarios, legitimación activa	487
f) Legitimación pasiva, alegable en el juicio verbal	488
1. Legitimación pasiva en general	488
2. Cónyuge arrendatario, responsabilidad del otro	488
3. Pluralidad de arrendatarios	489
4. Arrendamiento, litisconsorcio pasivo necesario	490
5. Meros detentadores, legitimación pasiva	490
g) Prejudicialidad civil	491
h) Prejudicialidad penal	492
i) Nulidad de las actuaciones procesales	493
j) Ausencia de soporte audiovideográfico	493
K) Prueba y presunciones en los juicios verbales, art. 445 LEC	495
a) Texto del artículo 445 de la Ley de Enjuiciamiento Civil	495
b) Carga de la prueba, art. 217 LEC	495
c) Prueba de presunciones	496

L) Resoluciones sobre la prueba y recursos, art. 446 LEC.....	497
a) Texto del artículo 446 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.....	497
b) Denegación de prueba, relevancia. Doctrina jurisprudencial.....	497
LL) Sentencia. Ausencia de cosa juzgada en casos especiales, art. 447 LEC	499
a) Texto del artículo 447.1 y 2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.....	499
b) Sentencia, congruencia.....	499
c) Desahucio por falta pago, cosa juzgada, art. 447.2 LEC.....	500
d) Condenas de futuro, art. 220 LEC.....	501
1. Texto del artículo 220 Ley de Enjuiciamiento Civil.....	501
2. Reforma por Ley 4/2013, 4 junio, art. 220.2 LEC.....	501
e) Costas, arts. 394 y 395 LEC.....	501
M) Derecho a recurrir en casos especiales, art. 449 LEC.....	505
a) Texto del artículo 449 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.....	505
b) Recursos, tener satisfechas las rentas, art. 449.1 LEC.....	505
c) Acreditación documental, subsanación, art. 449.6 LEC.....	508
d) Acumulación de desahucio y reclamación de rentas.....	509
N) Régimen de notificaciones, art. 497 LEC.....	511
a.1) Texto del artículo 497 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.....	511
a.2) Reforma por Ley 4/2013, 4 junio, art. 497.3 LEC.....	512
O) Demanda ejecutiva. Contenido, art. 549 LEC.....	513
a.1) Texto del artículo 549 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.....	513
a.2) Reforma por Ley 4/2013, 4 junio, art. 549.3 LEC.....	513
P) Entrega de bienes inmuebles, art. 703 LEC.....	515
a.1) Texto del artículo 703 Ley de Enjuiciamiento Civil.....	515
a.2) Reforma por Ley 4/2013, 4 junio, art. 703.1 LEC.....	515
III. Ley de medidas de flexibilización y fomento	
del mercado del alquiler de viviendas	517