



UNIVERSIDAD DE JAÉN
Facultad de Ciencias Sociales y Jurídicas

Trabajo Fin de Grado

LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS Y SU MODIFICACIÓN POR LA LEY 4/2013

Alumno: M^a Carmen Velasco Sánchez

Mayo, 2017

ÍNDICE

ABREVIATURAS	4
1. INTRODUCCIÓN	6
2. ARRENDAMIENTOS URBANOS.....	7
2.1 CONCEPTO	7
2.2 CARACTERÍSTICAS.....	7
2.3 ELEMENTOS PRINCIPALES	8
2.3.1 OBJETO.....	8
2.3.2 ELEMENTOS PERSONALES.....	9
2.3.3 OBLIGACIONES DE LAS PARTES.....	10
2.3.4 EXTINCIÓN	11
3. RÉGIMEN GENERAL DE ARRENDAMIENTOS URBANOS	12
3.1 LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS DE 24 DE DICIEMBRE DE 1964...	13
3.2 LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS DE 1994.....	13
4. LAU 1994: ARRENDAMIENTOS URBANOS REGULADOS.	14
4.1 DISPOSICIONES COMUNES PARA AMBOS ARRENDAMIENTOS	14
a) FIANZA.....	14
b) FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.....	15
c) PROCESOS ARRENDATICIOS	15
4.2 ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA	16
4.2.1 DURACIÓN DEL CONTRATO	17
4.2.2 RENTA	18
4.2.3 FINALIZACIÓN DEL CONTRATO	20
a) SUSPENSIÓN	21
b) EXTINCIÓN.....	21
c) RESOLUCIÓN	22
4.3 ARRENDAMIENTO DE USO DISTINTO A LA VIVIENDA.	24
5. LEY 4/2013, DE 4 DE JUNIO, MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN LA LAU	26
5.1 RÉGIMEN TRANSITORIO	26
5.2 MODIFICACIONES EN EL RÉGIMEN APLICABLE GENERAL DE	26
ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA	26
5.3 OTRAS MODIFICACIONES DEL ART. 4 LAU	27

5.4	MODIFICACIONES EN LA DURACIÓN DEL CONTRATO.....	28
5.4.1	PRÓRROGA OBLIGATORIA PARA EL ARRENDATARIO.....	29
5.4.2	PRÓRROGA TÁCITA DEL CONTRATO.....	30
5.4.3	DERECHO DE DESISTIMIENTO DEL ARRENDATARIO.....	31
5.4.4	EFFECTOS DE LA RESOLUCIÓN DEL DERECHO DEL ARRENDADOR .	32
5.4.5	EFFECTOS DE LA ENAJENACIÓN DE LA VIVIENDA.....	32
5.4.6	SEPARACIÓN, DIVORCIO O NULIDAD DE ARRENDAMIENTO	33
5.4.7	FALLECIMIENTO DEL ARRENDATARIO.....	34
5.5	MODIFICACIONES DEL RÉGIMEN APLICABLE DE LA RENTA, LA FIANZA Y LOS GASTOS GENERALES.....	34
5.6	OTRAS NOVEDADES EN LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS.....	36
5.6.1	MODIFICACIONES EN MATERIA DE OBRAS DEL ARRENDATARIO CON DISCAPACIDAD.....	36
5.6.2	MODIFICACIONES EN MATERIA DE RENUNCIA DEL DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE.....	37
5.7	MODIFICACIONES DE LOS ARTÍCULO 27 Y 35 LAU.....	38
6.	CONCLUSIONES	39
7.	LEGISLACIÓN	42
8.	JURISPRUDENCIA	42
8.1	TRIBUNAL SUPREMO	42
8.2	AUDIENCIAS PROVINCIALES	43
9.	BIBLIOGRAFÍA.....	43
10.	WEBGRAFÍA	44

ABREVIATURAS

ART.....	Artículo
BOE.....	Boletín Oficial del Estado
CC.....	Código Civil
IPC.....	Índice de Precios al Consumo
LAU.....	Ley de Arrendamientos Urbanos
LH.....	Ley de Hipotecas
LPH.....	Ley de Patrimonio Histórico
RAE.....	Real Academia Española
RD.....	Real Decreto
SAP.....	Sentencia Audiencia Provincial
STS.....	Sentencia del Tribunal Supremo

RESUMEN

La Ley 29/1994, de 24 de noviembre recoge la normativa vigente en materia de arrendamientos urbanos. La presente ley tiene dos ámbitos de aplicación las fincas rústicas destinadas a uso como vivienda habitual y aquellas que son de uso distinto.

En primer lugar debemos puntualizar que la figura del arrendamiento está recogida en el Código Civil, siendo por tanto la Ley de Arrendamientos Urbanos una legislación específica para un tipo concreto de arrendamiento, como es el urbano.

En el presente trabajo se aborda la reforma que ha llevado la Ley 4/2013, de 4 de junio, sobre la Ley de arrendamiento con la intención de establecer medidas para flexibilizar y fomentar el mercado del alquiler de vivienda.

ABSTRACT

Law 29/1994, 24 November picks up the existing urban lease regulations. This Act has two fields of application farms country houses intended for use as a residence and those that are of different use.

First we must point out that the figure of the lease is covered by the Civil Code, being therefore the urban lease law specific to a particular type of tenancy legislation, as it is the urban.

In the present work deals with the reform which has led law 4/2013, June 4, on the law on lease with the intention to establish measures to ease and promote the housing rental market.

1. INTRODUCCIÓN

En virtud de lo establecido en el RD 1393/2007 de 29 de octubre *“por el que se establece la ordenación de las enseñanzas universitaria oficiales”*, modificado por el RD 861/2010 de 2 de julio, en el artículo 12.3 y 7, se desarrolla que las enseñanzas universitarias pondrán fin a sus Grados con el desarrollo, elaboración y defensa de un trabajo de fin de Grado, siendo este una aplicación práctica de las materias recibidas en el Grado correspondiente.

De esta manera y con el objetivo de finalizar mis estudios de Doble Grado, hemos realizado el actual trabajo poniendo de manifiesto las capacidades aprendidas durante el desarrollo de la etapa universitaria.

El presente trabajo, fruto de numerosas dudas sobre el tema a abordar, ha sido escogido sobre un tema de especial relevancia en la sociedad. Siendo un asunto poco profundizado y novedoso, el trabajo nace bajo un extenso periodo de tiempo de trabajo.

Los factores objeto del trabajo surgen tras la reforma sufrida por la Ley de Arrendamientos Urbanos en 2013 por la Ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de vivienda, por la cual se modifica y amplía la legislación hasta ese momento vigente. Hemos tratado de darle una visión general a estas modificaciones o reformas, de manera que fuera una aplicación práctica de lo aprendido en la etapa universitaria sobre materia civil.

El trabajo comienza en el punto 2 con un acercamiento al concepto de arrendamiento urbano, ya que antes de abordar la reforma, consideramos de especial interés unas nociones previas sobre este tipo de contrato, así como sus características, objeto, elementos personales, obligaciones de las partes que forman el contrato y la extinción del mismo, para facilitar la comprensión y valoración posterior del trabajo.

Del mismo modo en el punto 3 lo hemos dedicado al régimen general de aplicación al arrendamiento urbano, ya que actualmente encontramos tres tipos de legislación vigente para una misma figura. Así bien, hemos realizado una pequeña aproximación tanto a la Ley de 1964 como a la de 1994. Esta última considerada de régimen general, ya que a pesar de las modificaciones sigue vigente, ha sido desarrollada en el punto 4.

Por consiguiente, después de realizar la aproximación al concepto de arrendamiento urbano, siendo este objeto principal de la Ley, la cual es caso de estudio en nuestro trabajo, en el punto 5 hemos desarrollado todas las modificaciones que la Ley 4/2013 ha realizado sobre la Ley de Arrendamiento Urbanos, siendo algunas de ellas, tales como el régimen transitorio y el régimen general del arrendamiento urbano, modificaciones sobre la duración, las prorrogas, sobre la renta o algunas modificaciones nuevas sobre artículos de especial relevancia.

2. ARRENDAMIENTOS URBANOS

El trabajo está enfocado a analizar la Ley de Arrendamientos Urbanos y sus sucesivas reformas, pero antes es necesario conocer el encuadramiento legislativo que tiene la figura del arrendamiento urbano. Así bien podemos encontrar la definición y nociones básicas sobre este en el Código Civil, en el primer capítulo del VI título del Libro IV.

Siguiendo el artículo 1542 CC cabe decir que el arrendamiento se puede revestir de diferentes modalidades, siendo estas por obras, cosas o servicios. Así bien será caso de estudio el arrendamiento de cosa inmueble urbana.

2.1 CONCEPTO

Para comenzar la definición del arrendamiento urbano tenemos que partir de la aproximación que hace el Código Civil sobre el arrendamiento en el artículo 1543, así pues, arrendar una cosa es cuando una de las partes queda obligada a dar o ceder el disfrute y uso de una cosa durante un tiempo determinado y por un precio.

De la definición anterior se desprende el arrendamiento urbano, considerando a este como aquel que tiene por objeto el arrendamiento de una vivienda, es decir el contrato recae sobre una edificación habitable, siendo el destino principal de esta satisfacer la necesidad principal del arrendatario de vivienda.

2.2 CARACTERÍSTICAS

El arrendamiento urbano tiene características comunes al resto de arrendamientos por el hecho de ser un tipo dentro de este contrato. Estas características son las siguientes, es un contrato bilateral, es decir, es un negocio jurídico que nace del acuerdo de dos partes. Las cuales están obligadas a la realización de diferentes actos para la perfección del contrato tal y

como dice el Código Civil en el artículo 1546 *“Se llama arrendador al que se obliga a ceder el uso de la cosa, ejecutar la obra o prestar el servicio, y arrendatario al que adquiere el uso de la cosa o el derecho a la obra o servicio que se obliga a pagar”*.

De esto se desprende también que el contrato de arrendamiento es un contrato consensual, es decir, la regulación no contempla ningún formalismo para la celebración del contrato siempre que se den los elementos esenciales de este, recogido en el art. 1261 CC¹. El consentimiento puede ser tácito o expreso, ya que como se contempla en lo definido por la STS del 28 de octubre de 2003 en su fundamento jurídico segundo, no es solamente obligatoria la manifestación del consentimiento de forma expresa.

El contrato de arrendamiento urbano está considerado como oneroso ya que supone utilidad para ambas partes de él, además de gravamen y beneficio. Así bien es conmutativo ya que las partes se consideran equivalente, suponiendo esto que a lo que está obligado a entregar o ceder una parte es tanto o igual de equivalente que lo que tiene que pagar la otra parte por ella.

La última característica básica y común al resto de arrendamientos, es que es un contrato temporal, es decir, tiene una duración establecida. La cual será objeto de estudio de este trabajo con la reforma 4/2013 de la LAU.

2.3 ELEMENTOS PRINCIPALES

Los elementos son aspectos esenciales necesarios para poder celebrar este tipo de contrato, los cuales contienen quienes son las partes, el objeto, las obligaciones de cada parte, así como la extinción del mismo.

2.3.1 OBJETO

Siguiendo el art. 1542 CC pueden ser objeto del contrato todo aquello que sea cosa, mueble, inmueble, específica o genérica. Del mismo modo, el art. 1545 CC nos aclara que no podrá ser objeto las cosas que sean consumibles por su uso ordinario salvo que se pacte el no consumirla.

¹ O’Callaghan, X.; *Compendio de derecho civil, T.II Derecho de Obligaciones*, 6ª ed., Dijusa, Madrid, 2009, pág. 440.

En caso de tener un derecho personalísimo, este no podrá ser objeto del contrato. Pudiendo ser aquellos derechos de carácter futuro. Interpretando así los objetos del contrato definidos en el art.1271 CC² en la STS del 23 febrero.

La forma del contrato forma parte del objeto de este, pudiendo las partes elegirla. Así bien rige el principio de libertad de forma, contando con la excepción del arrendamiento de bienes inmuebles con una duración superior a seis años. Siendo necesario hacerlo constar en documento público.³

Referente al precio del objeto, el Código civil nos obliga a que este sea cierto. Pudiendo ser tanto en dinero como en otra contraprestación, de manera periódica o de una sola vez.

2.3.2 ELEMENTOS PERSONALES.

Para poder celebrar el contrato tiene que presentarse dos figuras, el arrendador y el arrendatario. Siendo el primero el que cede el uso de la cosa y el segundo quien paga el precio por el uso de la cosa.⁴ Así bien bastara con la capacidad general para contratar para poder celebrar el contrato.

En caso de que nos encontremos ante un supuesto de menor de edad, a lo cual hace referencia el art. 1548 CC, los padres o tutores sobre los bienes pertenecientes a los menores a su cargo, no podrán celebrar contratos de arrendamiento de un tiempo superior a seis años, salvo tenencia de un poder especial.

Así bien nos encontramos el caso de que el arrendador no sea el propietario, podrá celebrar un contrato de arrendamiento siempre que sea titular de un derecho de uso no personalísimo⁵.

²Art. 1271 CC referente a los objetos del contrato. *“Pueden ser objeto de contrato todas las cosas que no están fuera del comercio de los hombres, aun las futuras. Sobre la herencia futura no se podrá, sin embargo, celebrar otros contratos que aquéllos cuyo objeto sea practicar entre vivos la división de un caudal y otras disposiciones particionales”*

³Art. 1280 CC. *“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. (...)”*

⁴Art. 1546 CC. *“Se llama arrendador al que se obliga a ceder el uso de la cosa, ejecutar la obra o prestar el servicio; y arrendatario al que adquiere el uso de la cosa o el derecho a la obra o servicio que se obliga a pagar.”*

⁵Fundamento Jurídico Tercero STS del 21 Diciembre de 2006. *“El contrato de arrendamiento se extinguirá además de por las causas generales, cuando se extinga el derecho de usufructo”*

2.3.3 OBLIGACIONES DE LAS PARTES

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

Las obligaciones del arrendador se dividen en cuatro grandes bloques, siendo estas las más importantes, de manera que tienen que ser cumplidas para desarrollar el contrato de forma efectiva.

Para comenzar, el art. 1554 CC en su párrafo 1º hace referencia al deber que tiene el arrendador de entregar a la otra parte, arrendatario, la cosa que es objeto del contrato. Siendo esto el proporcionarle el goce de la cosa arrendada de acuerdo con la naturaleza de lo pactado.

En el caso de reparaciones de las cosas arrendadas el CC afirma que son necesarias para conservar la cosa. Es decir, el arrendador deberá realizar las reparaciones para garantizar el correcto goce de la cosa por parte del arrendatario. Siendo posible pactar lo contrario. Si es cierto que existen varias excepciones como el caso de que las reparaciones sean necesarias por daños atribuidos al arrendatario. Si están a cargo del arrendador los vicios ocultos de la cosa arrendada.⁶

En tercer lugar, se desprende de esta última, el derecho a la información. Así bien el arrendatario tiene la obligación de informar con el mayor tiempo posible de la necesidad de reparaciones en caso de tener algún daño la cosa objeto del contrato.

Por último, la obligación de ceder el uso y el goce de la cosa objeto del contrato de manera pacífica. Siendo esto el deber de mantener el objeto en pleno estado para su utilización, así como el deber de estar informado de todo lo referente a este objeto.

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

Las obligaciones principales del arrendatario se desprenden del art. 1555 CC, siendo tres las de obligado cumplimiento.

El pago de la renta es la obligación principal del arrendatario, siempre realizado de la manera pactada. En caso de incumplimiento de esta obligación el arrendador cuenta con elementos legales para proceder al cumplimiento de la acción. A este punto hace referencia el art.1558 CC el cual dice que el precio del arrendamiento se puede ver minorado por la

⁶Art. 1553 CC “Son aplicables al contrato de arrendamiento las disposiciones sobre saneamientos contenidas en el título de la compraventa.” Haciendo referencia al art. 1484 CC

necesidad de la realización de obras de reparación que no permitan al arrendatario disfrutar de la cosa en más de 40 días, además de proceder al impago en caso de no poder utilizar la cosa.

Del punto 2 de art. 1555 CC se desprende que el arrendatario deberá usar la cosa de la manera pactada, es decir, destinarla al uso que se había acordado. En el caso de no estar pactado al uso que derive de la naturaleza de la cosa.

Por último, se hace referencia al pago de las costas y gastos ocasionados de la escritura, que deberán ser pagados por el arrendatario. En caso de no existir pacto contrario.

Otras de las obligaciones con las que cuenta el arrendatario se encuentra en el art. 1561 CC, siendo esta la obligación de devolver la cosa arrendada en el momento que se extinga el contrato. Deberá hacerlo en el mismo estado en el que la recibió. No podrá ser devuelta antes del tiempo pactado, a no ser que conlleve una indemnización para el arrendador. Así como ser una devolución sin defectos.

Y como ya fue descrito en las obligaciones del arrendador, siendo esta un derecho para él. El arrendatario deberá informar y poner en conocimiento de la otra parte, cualquier perturbación o reparaciones necesarias para la conservación de la cosa arrendada.

2.3.4 EXTINCIÓN

La extinción hace referencia al momento en el que se concluye o pone fin al contrato. Siendo el motivo de esto diferentes causas que recogidas en el Código Civil.

Como establece el art. 1565 CC, la principal causa de extinción que podemos encontrar es el vencimiento. Siendo este el cumplimiento del plazo pactado para la duración del contrato. Llegado este tiempo el contrato se da por finalizado sin necesidad de darse algún otro elemento.⁷

La excepción del vencimiento la encontramos en el caso de que el arrendamiento continúe durante 15 días con el consentimiento del arrendador, en este caso, se presumirá que

⁷ Art. 1565 CC *“Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye el día prefijado sin necesidad de requerimiento.”*

existe un nuevo contrato, salvo que se haga un requerimiento notarial de la cosa por parte del arrendador.⁸

Otra de las causas de extinción es por incumplimiento del contrato por cualquiera de las partes, pudiendo la otra poner fin a esta relación. Se encuentra regulada en el art. 1556 CC. Si es cierto que el mero incumplimiento no tiene por qué poner fin al contrato, siendo objeto de indemnización para alguna de las partes por daños y perjuicios. Siempre tenemos que tener en cuenta las obligaciones que han sido pactadas con anterioridad y el resultado de las mismas. Ya que estas pueden dar una de las dos consecuencias del incumplimiento.⁹

Por último, encontramos el art.1568 CC que contempla la resolución del contrato en caso de pérdida de la cosa arrendada por causas ajenas a la voluntad de las partes. Se da por extinguido el contrato ya que no es posible el desarrollo del mismo por falta del principal del contrato que es el objeto arrendado.

3. RÉGIMEN GENERAL DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

El régimen general de nuestro contrato se encuentra actualmente con la convivencia de tres tipos de legislación aplicable a una misma figura legal. Así pues, encontramos que dependiendo del periodo donde ha nacido el arrendamiento le corresponderá una regulación determinada. Siendo la fecha un aspecto clave, podemos observar tres legislaciones:

- LAU¹⁰ 64: regirá los contratos celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985
- LAU 64 a causa del Real Decreto-Ley 27/1985 de 30 de abril: para los celebrados entre 9 de mayo de 1985 y 1 de enero de 1995.¹¹
- Ley 29/1994 de 24 de noviembre, Ley de Arrendamientos Urbanos: siendo la última legislación aprobada, regulará los celebrados posteriormente al 1 de enero de 1995

⁸Art. 1566 CC “Si al terminar el contrato, permanece el arrendatario disfrutando quince días de la cosa arrendada, se entiende que hay tácita reconducción por el tiempo que establecen los artículos 1.577 y 1.581, a menos que haya precedido requerimiento”

⁹ STS 26 de junio 1952 Fundamento Jurídico primero. Hace referencia a la resolución del contrato por causas de las obligaciones establecidas en ella. No dando por ello la resolución de un contrato.

¹⁰Ley de Arrendamientos Urbanos. Ley 24/1994. Vigor 1 enero 1995

¹¹ 30 de abril de 1985 entra en vigor el Real Decreto-Ley 2/1985. El cual aprueba el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Conlleva modificaciones referentes a la duración y actualización de la renta entre otras.

3.1 LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS DE 24 DE DICIEMBRE DE 1964

Como ya ha sido nombrado, regula los contratos celebrados con anterioridad a 9 de mayo de 1985. Sigue vigente su aplicación, ya que la Disposición Transitoria Segunda de la actual Ley de Arrendamientos Urbanos le otorga vigencia, siempre que cumpla las modificaciones que le afectan en materia de duración del contrato y actualización de la renta.

Tiene capacidad para seguir regulando en materia de contratos de vivienda, locales de negocios y asimilados. Así mismo tiene excepciones recogidas en el art.2 de la LAU 64, como son los contratos de temporada, el uso de vivienda por razones del cargo, la casa-habitación de una finca rustica y el contrato de arrendamiento de local para casino o circulo de recreo.

3.2 LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS DE 1994

Es de aplicación a los contratos celebrados desde el 1 de enero de 1995, siendo esta la fecha de entrada en vigor, siendo cierto que fue aprobada el 24 de noviembre de 1994. Tiene consideración de Régimen General, ya que pese a las modificaciones posteriores es la legislación actual en materia de arrendamiento urbano.

Esta legislación establece dos tipos de arrendamiento urbano, dependiendo del destino que tenga el contrato. Siendo así los dos tipos, uno para los arrendamientos para la necesidad de vivienda primaria, estando recogido esto en el Título I y IV de la LAU junto con el CC. Así pues, el segundo tipo se encuentra en el Título III junto con el CC siendo este para los contratos de arrendamiento con uso distinto al anterior.¹²

Además de estos dos tipos de contrato la LAU actualmente vigente recoge también aquellos contratos que quedan excluidos del ámbito de aplicación de ella. Así los define el art.

¹² Art. 4 LAU: “Régimen aplicable: 1. Los arrendamientos regulados en la presente Ley se someterán de forma imperativa a lo dispuesto en los títulos I y IV 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 regirán por los pactos, cláusulas y condiciones determinados por la voluntad de las partes, en el marco de lo establecido en el título II de la presente ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil. 3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1, los arrendamientos para uso distinto 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.”

5 de la LAU¹³. Los contratos excluidos tanto en esta ley como en la LAU 64 están regulados en otras leyes especiales, leyes civiles autonómicas o como último recurso el Código Civil.

4. LAU 1994: ARRENDAMIENTOS URBANOS REGULADOS.

Siguiendo con lo definido en el apartado anterior, nos encontramos con dos tipos de arrendamientos regulados en esta Ley, siendo uno para el arrendamiento de vivienda y otro para aquellos que son de uso diferente al de vivienda. Así bien, esta ley contiene una serie de disposiciones que son de aplicación para ambos modelos de arrendamiento.

Por lo tanto, en este apartado se hace referencia tanto a las disposiciones de aplicación general, como aquellos aspectos que son para la regulación de cada tipo.

4.1 DISPOSICIONES COMUNES PARA AMBOS ARRENDAMIENTOS

Es de aplicación a ambos arrendamientos lo referido por LAU en el Título IV, siendo los aspectos regulados la fianza, la formalización del contrato, los procesos arrendaticios y la inscripción en el registro de la propiedad. De manera individual cada uno corresponde a una parte fundamental de estos contratos.

a) FIANZA

La primera referencia que hace la LAU de los aspectos comunes es la fianza, siendo esta la cantidad de dinero que debe entregar el arrendatario al arrendador, para asegurar el

¹³Art. 5 LAU: "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 específica. **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. **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. **e)** La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial."

cumplimiento del contrato de arrendamiento. Es de carácter obligatorio para las dos partes, tanto la exigencia de ella como la entrega efectiva de la misma.¹⁴

El art.36 hace referencia a la prestación de la fianza, así como a su carácter obligatorio. Expresa también que debe ser equivalente a una mensualidad del arrendamiento de vivienda y dos si se trata de un arrendamiento distinto al de vivienda.

En su punto 2 este artículo pone en énfasis la actualización de la fianza, de manera que esta no es exigible en los 3 primeros años del contrato. Pero cada vez que el contrato se vea ampliado se podrá exigir una variación incremental de la fianza, salvo pacto contrario. En caso de faltar este pacto la actualización de la fianza se hará acorde con la actualización de la renta.

b) FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

Entendiendo el término formalizar como la manera de dar a un pacto un carácter legal. Así bien es de aplicación a los dos arrendamientos, de manera que la LAU establece la formalización con el principio de libertad de forma¹⁵. Este principio no es imperativo, teniendo excepciones como la recogida en el art. 20 LAU que exige formalidad en alguno de los contratos de arrendamiento, haciendo referencia a casos en los que el arrendatario tiene que hacer frente al pago de los gastos de manera individual.

c) PROCESOS ARRENDATICIOS

Otra de las disposiciones comunes son los procesos arrendaticios, entendidos estos como aquellos recursos legales que tiene el arrendador para ejercer sus derechos frente al arrendatario. Estos procedimientos están recogidos en dos tipos: juicio ordinario o juicio verbal de desahucio.

El juicio ordinario está recogido en la Ley de Enjuiciamiento Criminal en su art.249.1.6, estableciendo que se desarrollaran por este tipo independientemente de las cuantías aquellos aspectos referidos a *“cualesquiera asuntos relativos a arrendamientos*

¹⁴Art.36.1 LAU: *“A la celebración del contrato será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en metálico en cantidad equivalente a una mensualidad de renta en el arrendamiento de viviendas y de dos en el arrendamiento para uso distinto del de vivienda”*

¹⁵Art. 37 LAU: *“Formalización del arrendamiento: Las partes podrán compelerse recíprocamente a la formalización por escrito del contrato de arrendamiento”*

urbanos o rústicos de bienes inmuebles, salvo que se trate de reclamaciones de rentas o cantidades debidas por el arrendatario o del desahucio por falta de pago o por extinción del plazo de la relación arrendaticia.”

El segundo tipo, juicio verbal de desahucio, ampara las situaciones en las que el arrendador tiene la intención de recuperar la posesión del inmueble arrendado por incumplimiento del contrato, ya sea este por impago o por cumplirse el plazo máximo establecido. Este tipo contempla que con el impago de una sola mensualidad ya se podrá ejercer la acción de este juicio, sin tener en cuenta la cantidad debida.

4.2 ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

El arrendamiento de vivienda está recogido en el Código Civil, pero con una legislación específica en la Ley de Arrendamientos Urbanos. Esta ley se centra fundamentalmente en este tipo de arrendamiento, aunque contenga legislación en menor medida para el otro tipo. Así bien regula el uso de una finca urbana como vivienda.

Lasarte Álvarez¹⁶ y Agudo Zamora¹⁷ aclaran el porqué de esta especialización de la ley en materia de arrendamientos urbanos, diciendo que se debe a que la vivienda es un elemento material esencial en la vida de las personas y por ello instrumento de la sociedad, así podemos observar como la misma Constitución Española lo protege en su art. 47, diciendo que es a los poderes públicos a quienes se les atribuye la promoción de las normas y condiciones necesarias para hacer efectivo el derecho de una vivienda. Así bien el segundo de estos autores nos aclara que se configura la vivienda como factor del bienestar y de la intimidad mínima para el desarrollo de la vida familiar e individual.

La LAU¹⁸ no hace definición específica de que es un arrendamiento urbano, si va estableciendo en sus diferentes artículos los elementos esenciales que debe de tener este tipo de contrato para que sea considerado como tal. Así bien en su art.1 define cual es considerado contrato de arrendamiento, siendo este aquel que tiene como objeto una finca urbana habitable con destino ser utilizada como vivienda del arrendatario, el cónyuge o los hijos de este.¹⁹ Las conclusiones de este artículo son que no se incluye aquellos contratos de arrendamiento que

¹⁶Lasarte Álvarez, C. 2014. *Principios de Derecho Civil*. P.278. Madrid.

¹⁷Agudo Zamora, M. 2014. *Manual de Derecho Constitucional*. P.655. Madrid.

¹⁸ Ley de Arrendamientos Urbanos. Ley 24/1994. Vigor 1 enero 1995.

¹⁹Art 7.1 LAU: *hace aclaración de que el cónyuge no separado legalmente o sus hijos dependientes.*

no estén destinados a ser vivienda habitual, no siendo esto lo principal del contrato, pero si esencial. En caso de que el arrendatario que contrata como uso de vivienda le diese otro diferente es una causa de extinción del contrato como refleja el art. 27.1 LAU²⁰.

Al no definir como tal el contrato la LAU establece en el art.2.1 los elementos esenciales del contrato de arrendamiento de vivienda urbana. Siendo el primero y principal la necesidad de que el contrato recaiga sobre vivienda urbana habitable, así también lo contiene el art.1 ya citado.

4.2.1 DURACIÓN DEL CONTRATO

El plazo de duración de contrato incluye las prórrogas o plazos mínimos, este aspecto ha sido modificado con la Ley 4/2013 de junio²¹. Esta será comentada más adelante del trabajo. La duración del contrato de arrendamiento puede ser de dos maneras, o pactado o que no se haya hablado de duración. La primera forma al llegar la fecha pactada el contrato se dará por finalizado, en cambio de no ser pactado se considerará estipulado para un año, salvo que se haya pactado lo contrario. En los dos casos contamos con prórrogas automáticas de plazos anuales con un máximo de tres años, cumplido este tercer año el contrato no se prorroga automáticamente.

Frente a los contratos que no han superado los tres años y que por ello cuentan con prórrogas automáticas, la LAU²² en su art.9.3 hace referencia a la posibilidad que tiene el arrendador de impedir estas situaciones de prórroga automática, notificándola interrupción del contrato en un plazo de 30 días anteriores a que se de ésta de manera automática. Esta posibilidad se puede ejercer siempre que se encuentre dentro de alguno de los supuestos establecidos por ley. Siendo el primero de ellos la necesidad que pueda tener el arrendador de utilizar la vivienda arrendada como vivienda permanente para así mismo o sus familiares de primer grado de consanguinidad y en segundo lugar por desistimiento del arrendatario establecido en el art.11 de la LAU.

²⁰ Art 27 LAU: “El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato dará derecho a la parte que hubiere cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.124 del Código Civil.”

²¹ Ley 4/2013 de 4 junio, introdujo modificaciones en la LAU en materia de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas.

²² Ley de Arrendamientos Urbanos. Ley 24/1994. Vigor 1 enero 1995.

El arrendatario cuenta con unos derechos frente a la situación de que el arrendador finalice el contrato por el primero motivo expresado. Siendo esto que deberá comunicárselo con un plazo de antelación de dos meses y este ocupar la casa en el plazo posterior de tres meses. De no ser así el arrendatario podrá presumir que ha sido un desalojo fraudulento, exigiendo así que sea devuelto el derecho de uso y disfrute de la vivienda en las condiciones acordadas junto con una indemnización por los gastos causados de mudanza y desalojo. Otro derecho con el que cuenta es poder exigir indemnización por la cantidad equivalente a las mensualidades por años de contrato que quedaran por cumplir.

La LAU también contempla las situaciones de prórroga en el caso de que el contrato cumpla los tres años de vigencia. En este caso el arrendador deberá poner en conocimiento del arrendatario su deseo de finalizar el contrato, en caso de no hacerlo ninguna de las dos partes en el plazo de 30 días desde la finalización del contrato, este se dará por prorrogado de manera automática.

4.2.2 RENTA

La LAU no define como tal que es una renta, por ello debemos acercarnos a la definición de la RAE²³ “Cantidad de dinero o bienes que se paga regularmente por el alquiler de una cosa”. De las características o elementos del contrato de arrendamiento se desprende que la renta es la obligación principal que contrae el arrendatario a favor del arrendador.

La renta viene recogida en la LAU en el Capítulo III dedicado en exclusiva a ella. Así bien el art.17 hace la aproximación a los elementos y formalidades dentro del contrato. Lo primero que aclara este artículo es que la renta será estipulada por lo que acuerden las partes, es decir, se rige por la libertad de las partes, salvo en las viviendas que se constituyan como de protección oficial que el precio de la renta vendrá estipulado según las tasas.

En su punto 2 *“Salvo pacto en contrario, el pago de la renta será mensual y habrá de efectuarse en los siete primeros días del mes. En ningún caso podrá el arrendador exigir el pago anticipado de más de una mensualidad de renta”*. De este modo podemos decir que el tiempo, lugar y procedimiento se determinara de forma libre por las partes, pero que en caso

²³Real Academia Española: Diccionario de la lengua española.

de no existir constancia en el contrato se hará conforme a lo previsto en este artículo, haciendo referencia a lo descrito en el Código Civil.²⁴

La renta debe ser en metálico, salvo pacto contrario, según el art.17.3 de la LAU, de esto se deduce que será en dinero, aunque no viene como tal expresado, pero nada prohíbe que la renta sea expresada con otra naturaleza no dineraria.

El autor Bercovitz Rodríguez-Cano²⁵ hace referencia en su obra a las cantidades que podrán formar parte de la renta, refiriéndose así al art. 20 de la LAU. En consecuencia, con él, no serán parte aquellas cantidades de gastos generales, salvo que se decida lo contrario por pacto entre las partes. Formaran parte de otros gastos junto con los pagos de tributos. Hace también referencia aquellos gastos necesarios para mantener en adecuado uso el inmueble, siendo estos gastos que no son individualizables, podrán ser abonados por el arrendatario si se acuerda con previo contrato. Todo ello para ser válido tendrá que hacerse de manera escrita, teniendo en cuenta así lo dispuesto en el art.17.4 de la LAU. Del mismo modo que deberán determinarse el importe de los gastos en el contrato.²⁶

El art. 17.4 de la LAU también establece que el arrendador tendrá que entregar un recibo que justifique el pago de la renta por parte del arrendatario, siempre que no se pacte lo contrario previamente.

De especial relevancia e importancia es lo relativo a la actualización de la renta, se define como un mecanismo para mantener el valor adquisitivo de la renta en un periodo de tiempo. De esta definición debemos analizar las variaciones que puede sufrir la renta por su actualización, así lo observamos en el art.18 de la LAU. Estos cambios pueden ser tanto incrementos como reducciones, así como el incremento por obras de mejora.

Siguiendo lo establecido por la Ley 3/2015²⁷, la renta se actualizará en el momento y modo que lo determinen las partes, en el caso de no existir tal acuerdo no se podrá actualizar en ningún momento. En caso de no existir pacto sobre el modo, pero si sobre que se realizara

²⁴ Art. 1171 CC. “El pago deberá ejecutarse en el lugar que hubiese designado la obligación. No habiéndose expresado y tratándose de entregar una cosa determinada, deberá hacerse el pago donde ésta existía en el momento de constituirse la obligación. En cualquier otro caso, el lugar del pago será el del domicilio del deudor.”

²⁵ Bercovitz Rodríguez-Cano, R. 2013. *Tratado de contratos*, tomo 2. 2ª ed. Valencia 2013 Tirant Lo Blanch.

²⁶ Art. 20.1 LAU: “este pacto deberá constar por escrito y determinar el importe anual de dichos gastos a la fecha del contrato.”

²⁷ Ley 3/2015 de 30 de marzo, Desindexación de la Economía Española. Disposición Primera.

la actualización, esta hará su variación en referencia al IPC en los doce meses anteriores a su actualización.

La notificación de la actualización se hará de manera individual por la parte interesada, pudiendo ser esta cualquiera de las dos que forman el contrato de arrendamiento. Deberá ser notificado por escrito con efectividad al mes siguiente de su notificación, no procediendo actualización en caso de no ser recibida como expresa la SAP de Málaga.²⁸

Así bien, como ha sido expresado con anterioridad la renta puede tener variaciones también por causa de la realización de mejoras. Es el art. 19 de la LAU el que nos refiere cuales son los motivos que pueden llevar a la renta a elevarse por causa de mejoras, siendo estos:

- Existir obras de mejora, éstas son consideradas siempre que cumplan los requisitos de las mejoras.
- Realizadas por el arrendador.
- Podrán incluirse en la elevación de la renta solamente cuando hayan transcurrido tres años y no esté excluida la posibilidad de realizar obras.
- No podrá suponer la elevación más del veinte por ciento de la renta actual.

4.2.3 FINALIZACIÓN DEL CONTRATO

En orden con la finalización del contrato de arrendamiento urbano de vivienda destinada a ser habitada, encontramos dos supuestos, ambos recogidos en el Capítulo V de la LAU, el primero de ellos se refiere a la posibilidad de suspensión o extinción del contrato los encontramos en el art.26 y 28 respectivamente, este capítulo alberga también el supuesto de resolución del contrato en su art.27.

Siguiendo los comentarios de Bercovitz Rodríguez-Cano²⁹, el arrendador podrá hacer uso del art.26³⁰ de la LAU, dándole este el derecho a solicitar la suspensión y la extinción del

²⁸ SAP de Málaga de 11 de julio de 2006. Ponente Torrecillas Cabrera, haciendo referencia al art. 18 LAU.

²⁹Bercovitz Rodríguez-Cano, 2013. *C Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. Navarra. P. 863

³⁰Art. 26 LAU. Habitabilidad de la vivienda. “Cuando la ejecución en 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 de desistir del mismo, sin indemnización alguna. La suspensión del contrato supondrá, hasta la finalización de las obras, la paralización del plazo del contrato y la suspensión de la obligación de pago de la renta”

contrato unilateralmente cuando la vivienda sobre la que existe un contrato sufra obras de conservación u otras obras acordadas por la autoridad competente que impidan que este sea habitable.

a) SUSPENSIÓN

Siguiendo los comentarios anteriores, el arrendatario tiene opción de optar por la suspensión siempre que se cumplan las siguientes premisas.

- Que la realización de la obra impida la habitabilidad de la vivienda al menos en su parte especial.
- Las necesidades de obra no provengan de causas imputables a alguna de las partes del contrato.
- Las obras deberán consistir en obras de conservación y obras acordadas por la autoridad competente.

De este modo, el arrendador tiene el deber de comunicar al arrendatario la necesidad de llevarla a cabo. Esta suspensión será válida y efectiva, siempre que el arrendatario comunique al arrendador su intención de suspender el contrato.

Cabe remarcar que las obras de conservación que no puedan definirse como condición para inhabilitación del inmueble, tendrán que ser soportadas por el arrendatario

El art.26 LAU establece que en el caso de que el arrendador opte por la opción de la suspensión del contrato, se paraliza el plazo de duración de este, así como la obligación de pago tanto de la renta como de otras cantidades asimiladas. Si bien, los arrendatarios siguen manteniendo otros derechos.

b) EXTINCIÓN

La extinción se regula en el art. 28³¹ LAU, siempre de cerca a la suspensión del contrato. Así bien, los motivos que deben existir para la suspensión se deben dar de igual forma para la extinción, añadiendo dos más este artículo:

³¹Art. 28 LAU. Extinción del arrendamiento. “El contrato de arrendamiento se extinguirá, además de por las restantes causas contempladas en el presente Título, por las siguientes: a) Por la pérdida de la finca arrendada por causa no imputable al arrendador. b) Por la declaración firme de ruina acordada por la autoridad competente”

- La pérdida de la finca arrendada por causa no imputable al arrendador podrá ser considerado motivo de extinción del contrato, se considera tanto la pérdida física como la jurídica.

Siguiendo el art.1536 CC, la pérdida podrá ser imputada al arrendatario cuando sea responsable del deterioro de la cosa arrendada, siempre que se pueda demostrar que el daño es culpa suya. Al cual le corresponderá en este caso el pago de las respectivas indemnizaciones que derivan de este hecho, así como la tarea probatoria para no tener que hacer frente a esto.

- La declaración de ruina por la autoridad competente sobre el inmueble, es considerada causa de extinción. El concepto de ruina lo determina el art.23 LPH.³²

c) RESOLUCIÓN

Se estudia al margen de la suspensión y la extinción del contrato de arrendamiento, de manera que la LAU prevé causas por las que el contrato puede resolverse. La opción de resolución la posee tanto el arrendador como el arrendatario, para ambos está basada en el incumplimiento de las obligaciones por las partes.

Las causas que resuelven un contrato de arrendamiento urbano las encontramos en el art. 1124 CC, concediendo la opción de resolución a ambas partes del contrato, este artículo se vincula directamente con el art.27 LAU³³.

Siguiendo estos artículos podemos concluir que los motivos de resolución del contrato de arrendamiento urbano son la falta de pago de la renta o de las cantidades que se hayan asumido por parte del arrendatario, dentro de las cuales se considera el impuesto de bienes inmuebles³⁴. El segundo motivo de resolución es el caso de subarriendo o cesión no consentidos, siempre que suponga un beneficio económico para el arrendatario, ya que este si tiene unas ciertas situaciones en las que puede crear un subarrendamiento siempre que no derive en un beneficio económico.

³² Art. 23 Ley de Patrimonio Histórico. *“la ruina se estimará producida cuando el coste de la reconstrucción exceda del cincuenta por ciento del valor de la finca al tiempo de ocurrir el siniestro, a menos que el exceso de dicho coste este cubierto por un seguro”*

³³ Art. 27 LAU Incumplimiento de obligaciones. *“El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato dará derecho a la parte que hubiere cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.124 del Código Civil”*

³⁴ STS de 12 de enero de 2007. Comentario de Sallas Conceller.

El tercer motivo es la falta de pago de la fianza o de su actualización, si es cierto, que no se considera un problema fundamental de resolución del contrato, ya que para su validez se exige la prestación de la fianza.

El siguiente motivo es la existencia de daños dolosos u obras no consentidas por el arrendador cuando el consentimiento es necesario para la realización de estas. En este motivo se consideran dos tipos, el primero de ellos se refiere a los daños, pero no solo caben daños dolosos, sino que también podrían considerarse como autorización para la resolución del contrato aquellos que se ocasionen por negligencia o culpa, ya que siguiendo el art.27.1 LAU se podrían considerar falta de deber haciendo referencia al art. 1555.2 ³⁵CC

Del mismo modo el segundo tipo al que se hace referencia son las obras no consentidas, siendo la más utilizada en la práctica. Las obras están definidas en el art.23 LAU *“el arrendatario no podrá realizar sin el consentimiento del arrendador, expresado por escrito, obras que modifiquen la configuración de la vivienda o de los accesorios. En ningún caso el arrendatario podrá realizar obras que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad de la vivienda”*. El problema fundamental de la aplicación de este precepto, es determina cuando una obra supone una modificación de la vivienda, así pues, siguiendo la STS del 20 de junio de 1996³⁶, se debe examinar caso por caso, para la determinación y aplicación de este motivo de resolución del contrato.

El art.27.2 LAU en sus dos últimos apartados expone para finalizar dos causas no menos importantes de resolución del contrato, la primera de ellas en la letra “e” *“Cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas”* siendo estas actividades ilícitas todas aquellas que afecten a la relación jurídica entre las partes o al uso de la vivienda. Este precepto nos lleva a la Ley de Propiedad Horizontal, la cual también desarrolla aquellas actividades consideradas ilícitas en las comunidades de propietarios o elementos comunes del edificio de la vivienda.

Como último motivo de resolución del contrato, la letra “f” del mismo artículo. Así bien es causa de resolución cuando la vivienda deje de tener el uso al que estaba destinado, es

³⁵ Art. 1555.2 CC: *“el arrendatario está obligado: 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 la cosa arrendada según la costumbre de la tierra.”*

³⁶ STS del 20 de junio de 1996, fundamento de derecho segundo. ponente Sierra Gil de la Cueta. RJA, 1996/5078. *Haciendo referencia a las causas que pueden considerarse como modificación de la vivienda por obras.*

decir, deje de estar destinada a las necesidades de vivienda. Este cambio de destino debe ser de forma permanente y continuada, no cabe un cambio esporádico.³⁷

Como ya ha sido expresado antes el arrendatario también tiene la posibilidad de resolver el contrato en alguna situación, así pues, estas situaciones vienen recogidas en el art.27.3, *“Así bien, el arrendatario podrá resolver el contrato por las siguientes causas: a) La no realización por el arrendador de las reparaciones a que se refiere el artículo 21. b) La perturbación de hecho o de derecho que realice el arrendador en la utilización de la vivienda.”* Estando estas relacionadas con el incumplimiento de algún deber del arrendador.

El art.21³⁸ LAU establece límites a la realización de obras de conservación por parte del arrendatario. El primer límite si las obras que se van a realizar es por causa imputable al arrendatario. Y la segunda si la edificación se encuentra en ruinas.

La letra “b” del art.27.3 LAU le da la posibilidad de resolver el contrato al arrendatario en caso del incumplimiento del goce pacifico de la vivienda debido por el arrendador.

4.3 ARRENDAMIENTO DE USO DISTINTO A LA VIVIENDA.

La definición legal la encontramos en el art.3.2³⁹ LAU, así pues, define como uso distinto al de vivienda todo aquello que sea contrario a lo recogido por el art.2⁴⁰ de esta misma ley. Siendo así aquellos arrendamientos urbanos cuyo destino primordial no sea el de satisfacer la necesidad permanente de vivienda.

El régimen aplicable a estos supuestos, se rige principalmente por la voluntad de las partes, en su defecto siempre será de aplicación la LAU y el CC. Es la LAU la que establece una normativa dispositiva para este tipo de arrendamientos.

Así bien, las partes no tienen toda la libertad para establecer la duración del contrato. De manera que podemos observar que, en el caso de realizar el contrato con personas

³⁷SAP de Vizcaya del 10 de diciembre 1999. Ponente Cuenca García, AC (1999, 7446). Fundamento de derecho tercero.

³⁸Art. 21 LAU. Conservación de la vivienda.

³⁹Art. 3 LAU: *“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”*

⁴⁰Art. 2 LAU: *“Se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario”*

jurídicas, este no podrá tener carácter indefinido⁴¹. Limitándose a treinta años el arrendamiento de locales de negocios, haciendo referencia así al art. 515⁴² CC.

Ahora bien, las diferencias con el arrendamiento de vivienda urbana son las siguientes. La primera que encontramos es que no se necesita el consentimiento del arrendador cuando el arrendatario quiera realizar un subarriendo o cesión⁴³. Si es cierto que no todos los subarriendos de uso distinto al de vivienda se podrán realizar. Por ejemplo, en el caso de ser un subarriendo o cesión parcial, el arrendador tendrá derecho a una elevación de la renta dentro de unos porcentajes establecidos.

Otro caso al cual nos podemos enfrentar es en el caso de existir un subarrendamiento o cesión tras la muerte del arrendatario, así pues, puede continuarse hasta la extinción del contrato, siempre que el heredero continúe la actividad que se venía realizando.

Las causas de extinción vistas en el apartado anterior, son de aplicación también para el arrendamiento distinto al de vivienda. Si bien se contempla una nueva causa de extinción, que es por jubilación del arrendatario. Por tanto, el contrato se ve extinguido con la jubilación del arrendatario salvo que se realice una subrogación del contrato y se siga ejerciendo la misma actividad profesional. Dentro de esta misma causa podríamos establecer el caso en el que el arrendatario no obtenga la licencia administrativa para desarrollar el negocio o profesión y por ello el contrato de arrendamiento se puede extinguir.

En este tipo de contratos cabe la indemnización por clientela, así bien, en el caso de que el arrendatario haya estado ejerciendo su profesión de manera pública durante al menos cinco años y se finalice el contrato y el arrendador no quiera ampliar. Siempre que el arrendatario muestre con anterioridad el deseo de ampliarlo, el arrendador deberá hacer frente a una indemnización por clientela. Dentro de esta situación podríamos encontrar también, en caso de que el propietario quisiera vender, el arrendatario tiene una situación de adquisición preferente.

⁴¹STS de 14 de julio de 2014, ponente García Varelá. Fundamento de derecho tercero.

⁴²Art. 515 CC: "No podrá constituirse el usufructo a favor de un pueblo o Corporación o Sociedad por más de treinta años. Si se hubiese constituido, y antes de este tiempo el pueblo quedara yermo, o la Corporación o la Sociedad se disolviera, se extinguirá por este hecho el usufructo"

⁴³Art. 32. 1 LAU: "Cuando en la finca arrendada se ejerza una actividad empresarial o profesional, el arrendatario podrá subarrendar la finca o ceder el contrato de arrendamiento sin necesidad de contar con el consentimiento del arrendador"

5. LEY 4/2013, DE 4 DE JUNIO, MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN LA LAU

El BOE 134⁴⁴ publicó la Ley 4/2013⁴⁵ sobre medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas. En el preámbulo de este texto se explica los objetivos que tiene esta nueva reforma, entre los cuales podemos citar fomentar y promover el mercado del alquiler, siempre con un equilibrio entre las necesidades de vivienda en alquiler y las garantías que tiene que ofrecerse a los arrendadores. Así bien, la reforma introducida intenta conseguir ese equilibrio en la LAU.

Para comenzar con la reforma debemos hacer referencia al Régimen Transitorio y a continuación, se detallan algunas de las modificaciones realizadas.

5.1 RÉGIMEN TRANSITORIO

En la Ley 4/2013 encontramos dos disposición transitorias que establecen cuando y como se aplicaran las modificaciones y nuevos artículos introducidos en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

La primera disposición establece que aquellos contrato que han sido celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 4/2013, se regirán por lo establecido con anterioridad a la reforma. Si es cierto que se aclara que con pacto entre las partes se podrá adaptar los contratos a la nueva legislación de la LAU.

La segunda de ellas hace referencia a la Ley de Enjuiciamiento Civil, para aquellos contrato que estuvieran en trámite a la entrada en vigor de esta nueva reforma no se le aplicara las modificaciones, siguiendo con la normativa anterior. En este punto se excluye la posibilidad de pacto como en la primera disposición transitoria.

5.2 MODIFICACIONES EN EL RÉGIMEN APLICABLE GENERAL DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

⁴⁵ Ley 4/2013, de 4 de junio, reforma arrendamientos urbanos.

Esta primera modificación supone un cambio en la jerarquía de las fuentes de regulación de los arrendamientos de vivienda. Siguiendo las reflexiones de Pérez Conesa⁴⁶ que en aumenta la relevancia de los pactos entre las partes que se regularan imperativamente por lo dispuesto en el Título I y IV, que como venía aplicándose en primer lugar las disposiciones del Título II.

De manera que queda derogado lo expresado en la ley anterior a la reforma, siendo el art.4.1 LAU, el que establecía que los arrendamientos de vivienda se regían por el Título II de la LAU en su defecto por la voluntad de las partes y por último supletoriamente por el Código Civil.

Si es cierto, que siguen considerándose imperativos alguno de los preceptos recogido en el Título II, que las partes no podrán modificar. Encontramos así, el derecho de prórroga hasta los 3 años de duración mínima por parte del arrendatario, derecho a disminución de la renta cuando la ejecución de una obra de conservación dure más de veinte días, el derecho a que no se eleve la renta por la realización de obras de reparación necesarias para la conservación de la vivienda, etc.

5.3 OTRAS MODIFICACIONES DEL ART. 4 LAU

La Ley 4/2013 junto a las modificaciones anteriores, introduce un quinto y sexto apartado al art.4. El primero de ellos hace referencia a que *“Las partes podrán pactar la sumisión a mediación o arbitraje de aquellas controversias que por su naturaleza puedan resolverse a través de estas formas de resolución de conflictos, de conformidad con lo establecido en la legislación reguladora de la mediación en asuntos civiles y mercantiles y del arbitraje”*. Siguiendo a Moreno García⁴⁷, si es cierto que la Ley de Arbitraje, ya había establecido que en los arrendamientos se podría utilizar.

El art.4.5 por tanto hace referencia al uso del arbitraje siendo este un sistema de resolución de conflictos a través del cual las partes, mediante declaración de voluntad someten las cuestiones litigiosas que surjan en una materia a la decisión de uno o varios

⁴⁶ Pérez Conesa, C. 2013. *Arrendamientos de vivienda y desahucios: su reforma*. P. 19. Navarra.

⁴⁷ Moreno García, JA. 2014. *Arrendamientos urbanos y legislación complementaria: jurisprudencia y comentarios*. P.74. Madrid.

árbitros, los cuales darán una resolución⁴⁸. La regulación de esta figura la encontramos en la Ley 60/2003⁴⁹.

Si es cierto y siguiendo a los autores citados en este apartado, no está la cuestión clara, ya que se pone de manifiesto la posibilidad de someter las materias arrendaticias al arbitraje. Pero una parte de la doctrina admite que solo para aquellas regulaciones de carácter dispositivas, por el carácter de la norma dada. Dejando de esta manera fuera las imperativas. Al mismo tiempo que la otra parte de la doctrina lo entiende como norma imperativa, pero de manera que la norma no es determinante a la hora de la arbitrabilidad y que las partes podrán siempre modificar sin empeorar la situación del arrendatario.

El segundo aspecto incluido en el art.4.6 LAU establece el uso de las tecnologías de información y comunicación⁵⁰. Así bien, las partes podrán señalar una dirección electrónica para los efectos de las notificaciones previstas. Siempre que cumpla con el requisito de garantizar la autenticidad, la remisión y recepción de los mensajes.

De esta modificación debemos resaltar algunos aspectos, el primero de ellos es el carácter voluntario de este nuevo apartado. De manera que las partes pueden modificar en todo momento las direcciones señaladas o revocar la voluntad de comunicarse por los medios electrónicos.

Otra cuestión relevante es la seguridad de los medios utilizados, siendo una cuestión delicada por la posibilidad de suplantación de identidad, manipulación de fechas, contenido o sistemas. Para ello contamos con la Ley 11/2007 en su art.14 el cual permite identificarse con el DNI electrónico o la firma electrónica. Si es cierto que la LAU no hace referencia a ninguno de estos medios, las partes podrán hacer uso de ellos para garantizar la seguridad de las partes y el contrato.

5.4 MODIFICACIONES EN LA DURACIÓN DEL CONTRATO

Dentro de las reformas realizadas por la Ley 4/2013 las más relevantes ha sido las referentes a la duración del contrato de arrendamiento, el cual se encuentra recogido en el

⁴⁸ Blanco Carrasco, M.2014. *La reforma de los arrendamientos urbanos efectuada por la Ley 4/2013*. P. 60-61. Madrid.

⁴⁹ Ley 60/2003 de 23 de diciembre reformada por la Ley 11 /2011 de 20 de mayo, sobre arbitraje.

⁵⁰ Art. 4.6 LAU: *“Las partes podrán señalar una dirección electrónica a los efectos de realizar las notificaciones previstas en esta ley, siempre que se garantice la autenticidad de la comunicación y de su contenido y quede constancia fehaciente de la remisión y recepción íntegras y del momento en que se hicieron.”*

Capítulo II de la LAU. La reforma pone de manifiesto la necesidad de revisar la duración para fomentar el mercado de la vivienda en alquiler y el equilibrio entre las partes. La reforma de la duración se ha realizado sobre varios artículos de la LAU.

5.4.1 PRÓRROGA OBLIGATORIA PARA EL ARRENDATARIO

El art.9 LAU es el primero que encontramos modificado dentro de este apartado de la duración. Han sido dos de sus puntos los reformados, siendo estos el 9.1, 3 y 4. El primero de ellos ha sido modificado de manera que, si el plazo de duración pactado por las partes del contrato es inferior a 3 años, cuando llegue el fin del contrato se prorrogara por periodos anuales hasta completar la duración mínima de tres años. Siendo antes el periodo considerado de cinco años.

A simple vista, esta modificación no supone un aumento del alquiler de viviendas, ya que ello lo provocan los incentivos fiscales o legales. En este caso en la regulación anterior el arrendatario se encontraba más protegido, ya que el plazo de prórrogas obligatorias y su cumplimiento era de cinco años.

El punto 3 de este mismo artículo de la LAU hace referencia al caso de que el arrendador interrumpa el periodo de prórrogas obligatorias para él, por causas de la necesidad de la vivienda arrendada. Antes de la reforma era necesario hacer constar en el contrato de forma expresa la posibilidad de necesidad de la vivienda que será causa de interrupción de las prórrogas obligatorias. Lo sujetos que pueden ser objeto de esta causa son el arrendador y sus familiares de primer grado de consanguinidad.

Así bien, la reforma ha eliminado la exigencia de hacer constar que la necesidad podrá suponer el fin del contrato, además de desaparecer la necesidad de especificar la causa por la que se hará necesaria la vivienda.

De este modo en el caso de enajenación de la vivienda arrendada, el nuevo adquirente se convierte en arrendador, el cual puede ejercer la acción de interrumpir el contrato por necesidad sin problema, ya que al no tener que constar expresamente en el contrato dicha opción puede ejercerla cuando le sea necesaria.

Dentro de los aspectos nuevos incluidos en este artículo con la reforma encontramos que es considerado como sujeto también el cónyuge separado y que el arrendatario queda

asegurado a tener vivienda durante un año, ya que para poder ejercer esta figura el arrendador tiene que pasar un año como mínimo de contrato de alquiler.

Otro cambio introducido es la regulación del tiempo de antelación con el que el arrendador deberá comunicar la necesidad de la vivienda, la cual antes de la reforma no estaba estipulada, quedando ahora en que será de dos meses antes de a la fecha que el arrendador la necesite.

Por último, dentro de este punto 3 del artículo 9 se modifica el caso de que el arrendador no ocupe la vivienda que ha sido desalojada en el plazo de tres meses desde que se haya producido, el arrendatario podrá ser indemnizado o devuelta la vivienda alquilada. Estas figuras ya se encontraban reguladas, pero ha sido modificado la cantidad de indemnización, siendo esta después de la reforma el importe de la renta por cada año hasta completar tres años.

Para concluir la modificación del art.9 LAU tenemos que hacer referencia al apartado 4 del mismo, el cual es nuevo por completo. Nos dice este que los arrendamientos de finca no inscrita duraran tres años siempre que el arrendatario haya realizado el contrato de buena fe y con la persona que sea el propietario de la vivienda. El fin de este precepto es regular aquello caso en lo que el arrendador no es el propietario,

5.4.2 PRÓRROGA TÁCITA DEL CONTRATO

Es el art. 10 LAU el que hace referencia a la prórroga tácita, el cual ha sido modificado con la reforma última. Establece de nuevo que en el caso de transcurrir tres años de duración del contrato y ninguna de las partes manifiesta su voluntad de no renovar el contrato con una antelación de al menos treinta días al vencimiento⁵¹ el contrato se entenderá renovado por un año más.

Siguiendo a Pérez Conesa⁵², con anterioridad a la reforma se consideraba cinco años para aplicar lo anterior descrito, si es cierto que no queda establecido de manera clara que

⁵¹ Art. 6 LAU no será posible realizar ninguna cláusula de que no se aplique estas prórrogas por voluntad de las partes. “Son nulas, y se tendrán por no puestas, las estipulaciones que modifiquen en perjuicio del arrendatario o subarrendatario las normas del presente Título, salvo los casos en que la propia norma expresamente lo autorice. “

⁵² Pérez Conesa, C *Arrendamientos de vivienda*. P. 48. Navarra 2013

ocurre si se pacta una duración del contrato superior a lo establecido en la ley y las partes notifican la intención de no renovarlo.

De este modo, con la reforma de este artículo podemos decir que la duración del contrato por las prórrogas es de cuatro años, siendo 3 años la duración correspondiente a las prórrogas obligatorias al arrendador y un año de prórroga tácita. Quedando reducido este periodo a la mitad respecto al que se daba antes de la reforma, ya que eran cinco años de prórrogas obligatorias y la tácita de tres años que daban un total de 8 años de contrato.

Para que todas las prórrogas comentadas anteriormente tengan efectos frente a terceros adquirentes⁵³ de buena fe a título oneroso debe inscribirse el contrato en el registro de la propiedad, en favor del art.10.2 LAU.

5.4.3 DERECHO DE DESISTIMIENTO DEL ARRENDATARIO

La Ley 4/2013 reforma el art.11 LAU el cual establece que el arrendatario podrá desistir el contrato cuando pasen seis meses de la firma del mismo, siempre que realice una comunicación con al menos treinta días de antelación.

Previamente a la reforma el arrendatario podía finalizar el contrato de duración superior a cinco años siempre que hubieran pasado los cinco años. Si el contrato era de menor duración, tenían que pasar los años pactados de contrato para poder desistir.

Actualmente la comunicación debe contener el deseo del arrendatario de terminar el contrato de manera explícita. Siendo así, no caben las comunicaciones simbólicas para dar como finalizado el contrato, como por ejemplo la entrega de llaves⁵⁴.

La posibilidad de que el arrendatario pueda resolver de forma unilateral el contrato inferior a los tres años, sin que haya llegado a su fin y sin que se hayan cumplido las obligaciones por parte del arrendando no está recogida en la LAU. De manera que no existe posibilidad de realizarlo. Solamente por pacto previo.⁵⁵ Si se diese este estaríamos ante una

⁵³ Art. 34 LH “El tercero que de buena fe adquiera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo”

⁵⁴ STS 20 de julio de 2011. Fundamento de Derecho segundo. “no cabe considerar que exista un consentimiento tácito por parte del arrendador a la resolución del contrato por el mero hecho de que aceptara la entrega de llaves sin hacer ninguna reserva al respecto”. Ponente Xial Ríos, JA

⁵⁵ SAP de la Rioja de 12 de diciembre de 2011. Fundamento de Derecho tercero. Ponente Aramendia Ojer, M.

situación de cumplimiento del contrato solamente por una de las partes o cual está prohibido en el CC por el art. 1256. De tal modo en este tipo de contrato no cabe el desistimiento por voluntad del arrendatario. Diferente es en los contratos de duración superior a tres años, para los que el art. 11 LAU prevé este desistimiento con unas consecuencias jurídicas.

5.4.4 EFECTOS DE LA RESOLUCIÓN DEL DERECHO DEL ARRENDADOR

Art. 13 LAU recoge la resolución del derecho del arrendador, *“Si durante la duración del contrato el derecho del arrendador quedara resuelto por el ejercicio de un retracto convencional, la apertura de una sustitución fideicomisaria, la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial o el ejercicio de un derecho de opción de compra, quedará extinguido el arrendamiento”*

Siguiendo las anotaciones que hace Pérez Gurrea⁵⁶ de las modificaciones de este artículo en su primer apartado, podemos señalar que el arrendatario no tendrá garantizado un tiempo mínimo de duración del contrato si el arrendamiento no se ha inscrito y tienen lugar la resolución del derecho del arrendador por un retracto convencional, la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial, además de las otras causas redactadas en este artículo. Así bien, si el contrato no está inscrito en el registro, después de poner fin al derecho del arrendador, el contrato se extinguirá independientemente de la duración que este tenga.

Este precepto cuenta con una excepción recogida en el art. 14.2 LAU⁵⁷, la cual podemos resumir en que la finca que no esté inscrita, el arrendatario podrá exigir que haya una prórroga de tres meses desde que el nuevo adquirente notifique su propósito. Si por el contrato está inscrita con anterioridad a los derechos que determinan la resolución del derecho del arrendador, el contrato del arrendatario se continuara hasta llegar a su fin.

5.4.5 EFECTOS DE LA ENAJENACIÓN DE LA VIVIENDA

Volvemos hacer referencia al art. 14 LAU que recoge los efectos de la enajenación de la vivienda que está destinada al arrendamiento, tras la Ley 4/2013 se modifica prácticamente en su totalidad, de manera que una finca inscrita la cual tiene un arrendamiento solo podrá

⁵⁶ Pérez Gurrea, R.2014. *“la resolución del derecho del arrendador y la enajenación de la vivienda arrendada en la Ley 29/1994 de 24 de noviembre y su nuevo régimen tras la Ley 4/2013 de 4 de junio”* p. 1455.

⁵⁷ Art.14 LAU. Enajenación de la vivienda arrendada.

quedar subrogado en los derecho y obligaciones del arrendador si el arrendamiento se hallase inscrito con anterioridad a la transmisión de la finca arrendada.

En caso contrario sería de aplicación del art. 1571 CC⁵⁸, que pone de manifiesto que el adquirente de una finca arrendada tendrá derecho a que termine el arrendamiento que estaba vigente, salvo pacto contario y lo que disponga la Ley Hipotecaria. De este modo se hace referencia a lo comentado en el punto anterior, si se hace uso de este artículo el arrendatario tiene derecho a exigir que se continúe con el contrato tres meses desde que el nuevo propietario notifique su intención de ejercer el derecho. Durante este periodo el arrendatario conserva todos sus derechos y obligaciones. Si es cierto que en virtud del art. 14.2 LAU el arrendatario podrá exigir al antiguo propietario que vende la finca arrendada una indemnización por daños y perjuicios.

De igual modo que en los otros aspectos modificados, esta nueva regulación ha supuesto una disminución de los derechos del arrendatario ya que en la legislación anterior se garantizaba la durabilidad el contrato durante los cinco primeros años, pasando a ser ahora solamente tres. Además del deber de inscribir en el registro el arrendamiento para que pueda ser oponible ante un tercero adquirente antes de la enajenación.

Debemos mencionar que el art. 14 LAU solo caben aquellos supuestos en los que el arrendador es el propietario de la finca enajenada y arrendada, pero si es cierto que podemos encontrarnos varias figuras que realicen la enajenación, a la cuales se le aplicaran distintos artículos. Así bien, en el caso de que el que realiza la enajenación no sea propietario, pero si arrendador se le aplicara lo recogido en el art.9.4 LAU que remite a lo dispuesto en el art. 1571 CC. Si el que enajena es el propietario, pero no el arrendador se le aplica de igual modo el art. 9.4 LAU.

5.4.6 SEPARACIÓN, DIVORCIO O NULIDAD DE ARRENDAMIENTO

El siguiente artículo modificado por esta reforma de 4/2013 es el 15 de la LAU, recoge los casos de nulidad del matrimonio, separación o divorcio del arrendatario. En estos casos el cónyuge no arrendatario podrá tener el uso de la vivienda arrendada cuando se le atribuya siguiendo lo dispuesto en la legislación civil que resulte de aplicación. De este modo el cónyuge pasara a ser el titular del contrato de arrendamiento.

⁵⁸ Art. 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.”*

La modificación permite que el cónyuge que se le atribuya el uso de la vivienda arrendada de manera permanente, pase a ser el titular del contrato. Con ello asumirá todas las obligaciones y derechos que derivan de este tipo de contrato.

Anterior a la reforma el cónyuge no pasaba a la figura principal, de manera que no se establecía de manera clara la figura que se daba, ya que podríamos encontrar un subarriendo o se consideraba una simple parte del uso de la vivienda.

5.4.7 FALLECIMIENTO DEL ARRENDATARIO

Por último, dentro del capítulo de la duración del contrato de arrendamiento se ha modificado el art. 16 LAU en su apartado cuatro. Recoge que los arrendamientos de duración inicial más de tres años, a las partes se les permite pactar que en caso de fallecimiento del arrendatario no haya derecho de subrogación. Anterior a esta reforma se consideraba contratos de cinco años. La finalidad de reformar este precepto es adaptarlo a los plazos que se han introducido en los demás artículos de esta ley con la reforma de 4/2013.

5.5 MODIFICACIONES DEL RÉGIMEN APLICABLE DE LA RENTA, LA FIANZA Y LOS GASTOS GENERALES

Las modificaciones introducidas por la Ley 4/2013 incluye un nuevo apartado en el art. 17 LAU, siendo este el punto 5⁵⁹, en virtud del cual las partes podrán pactar libremente que, durante un periodo de tiempo determinado, el pago de la renta se vea remplazado total o parcialmente por la obligación del arrendatario de reformar o rehabilitar el inmueble. Constituyendo el incumplimiento de esta una nueva causa de resolución del contrato.

Así mismo, advierte que el arrendatario al finalizar el contrato no podrá exigir compensación alguna por las obras realizadas. La reforma de este precepto parece estar encaminada a incentivar los pactos entre las partes. Convirtiendo el pago de la renta en una obligación tanto de dar, como de hacer o ambas.

⁵⁹ Art.17.5 LAU: “En los contratos de arrendamiento podrá acordarse libremente por las partes que, durante un plazo determinado, la obligación del pago de la renta pueda reemplazarse total o parcialmente por el compromiso del arrendatario de reformar o rehabilitar el inmueble en los términos y condiciones pactadas. Al finalizar el arrendamiento, el arrendatario no podrá pedir en ningún caso compensación adicional por el coste de las obras realizadas en el inmueble. El incumplimiento por parte del arrendatario de la realización de las obras en los términos y condiciones pactadas podrá ser causa de resolución del contrato de arrendamiento y resultará aplicable lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 23”

La siguiente modificación introducida ha sido referente a la actualización de la renta, recogida en el art.18 LAU⁶⁰, tal modificación deroga el criterio anterior que consistía en aplicar a la renta, la variación experimentada por el IPC en un periodo de doce meses antes de cada actualización. Esto era de aplicación durante cinco años, al sexto la actualización se practicaba por lo pactado entre las partes.

De tal forma que después de la reforma la actualización de la renta se basa en un solo régimen, pactado entre las partes o en su defecto por la variación anual del IPC. Del mismo modo solo se realizará cuando las partes lo pidan.

Otra de las modificaciones referentes a la renta recae sobre el art. 19.1 LAU, el cual regula la elevación de la renta por mejoras, después de esta reforma se reduce el tiempo requerido para que el arrendador tenga derecho a realizar esta elevación de la renta, pasando a ser tres años, de los cinco requeridos anteriormente. De esta manera queda adecuado al nuevo plazo mínimo de prórrogas a favor del arrendatario⁶¹.

Seguidamente se ha modificado el art.20 LAU relativo a los gastos generales, quedando este precepto de la siguiente manera : *“Durante los tres primeros años de vigencia del contrato, la suma que el arrendatario haya de abonar por el concepto a que se refiere el apartado anterior, con excepción de los tributos, solo podrá incrementarse, por acuerdo de las partes, anualmente, y nunca en un porcentaje superior al doble de aquel en que pueda incrementarse la renta conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 18”* siendo antes cinco años los permitidos, adecuándolo así al plazo mínimo de prórrogas obligatorias y sin mencionar la necesidad de acuerdo entre las partes.

Por último, dentro de este apartado de modificaciones debemos de hacer referencia a lo relativo a la actualización de la fianza, la Ley 4/2013 ha reformado el art. 36 LAU⁶² en su punto número 2 y 3, de manera que ha rebajado el periodo al que la fianza no estará sujeta a actualizaciones a los tres primeros años.

⁶⁰ Art. 18.1 LAU: *“solo podrá ser actualizada por el arrendador o el arrendatario en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, en los términos pactados por las partes. En defecto de pacto expreso, el contrato se actualizará”*

⁶¹ Art. 9.1. LAU *“La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes. Si ésta fuera inferior a tres años, llegado el día del vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de tres años, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo”.*

⁶² At.36 LAU *“Durante los tres primeros años de duración del contrato, la fianza no estará sujeta a actualización.”*

5.6 OTRAS NOVEDADES EN LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

De la reforma 4/2013 se observa que las principales modificaciones se han hecho en materia de duración del contrato, si es cierto que algunos otros aspectos se han modificado. En este punto pasamos a analizar esas otras modificaciones.

5.6.1 MODIFICACIONES EN MATERIA DE OBRAS DEL ARRENDATARIO CON DISCAPACIDAD.

Para comenzar a analizar este punto debemos diferenciar dos artículos de la LAU sobre obras, el primero el 23 que recoge las obras del arrendatario y el 24 hace referencia a los arrendatarios con minusvalías, recogiendo en este precepto los derechos que tienen en la vivienda respecto a las obras. Por ello debemos de tratarlo como un epígrafe conjunto los dos artículos ya que estos dos han sufrido unas leves modificaciones en la reforma.

El art. 23 LAU establece que el arrendatario no podrá realizar obras ninguna sin el consentimiento por escrito del arrendador, estas obras se refiere aquellas que modifiquen la configuración de la vivienda o los accesorios que recoge el punto dos del art.2⁶³ de esta misma ley. Así bien puntualiza este precepto que bajo ningún concepto podrá realizar el arrendatario obras que supongan una disminución de la estabilidad y seguridad de la vivienda.

Siguiendo la definición anterior, debemos hacer referencia al concepto de configuración de la vivienda, ya que no está determinado de manera clara y precisa, en la STS de diciembre de 2008⁶⁴ determina que la configuración es “*un aspecto indeterminado, circunstancial y contingente*”. El Tribunal afirma que esto da lugar a un casuismo jurisprudencial muy centrado en el supuesto concreto, ya que se debe poner atención a las características concretas que tiene cada objeto arrendado, si es cierto que se ha intentado poner algunos elementos comunes a todas las obras.

Así bien, encontramos el derecho que tienen el arrendador para resolver el contrato si no ha autorizado las obras. De esta manera podría exigir al arrendatario que reponga las cosas a su estado inicial. Todo esto venia regulado en la anterior legislación, lo único que se ha

⁶³Art.2.2 LAU: “*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*”

⁶⁴ STS de diciembre de 2008, Fundamento de Derecho tercero. Ponente Seijas Quintana, JA.

modificado con la reforma es que el arrendatario no puede realizar obras que afecten a la estabilidad de la vivienda o a la seguridad de esta misma.

El segundo de los artículo referentes a las obras en el 24 de la presente ley, este ha sufrido una modificación bastante leve, tan solo su primer apartado ha sido modificado. En este precepto se regula la posibilidad que tiene las personas con discapacidad o mayores de setenta año a realizar obras en la vivienda que le permita utilizar de manera adecuada la vivienda, siempre que estas reformas no afecten a la seguridad y estabilidad del edificio.

La modificación ha sido la introducción de las personas mayores de setenta años en este precepto, pudiendo no tener ningún tipo de discapacidad, además de añadir el requisito de que las obras no pueden alterar los elementos y servicios comunes del edificio. La última novedad importante de este precepto es que se sustituye el término “minusvalía” por el de “discapacidad”, esto se realiza en sintonía con la Ley 39/2006 de 14 de diciembre, la cual promueve *“la autonomía persona y atención de las personas en situación de dependencia”*.

5.6.2 MODIFICACIONES EN MATERIA DE RENUNCIA DEL DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE.

En este punto observamos la modificación con del punto 8 del art.25 LAU, esta reforma a eliminado el límite temporal de la duración del contrato para la determinación de la renuncia del derecho de adquisición preferente. Esto permite que se den pactos sobre la renuncia independientemente de cuál sea la duración del contrato. En la regulación anterior era necesario que la duración del contrato fuera superior a 5 años y pactada para que se pudiese renunciar al derecho de adquisición preferente. Esta modificación nace de la aplicación del principio de libertad contractual, ya que permite renunciar a este derecho a través de la libertad de contrato.

Esta modificación será de aplicación a los contrato nuevos celebrados desde la reforma, pero también aquellos anteriores, ya que así lo recoge la disposición transitoria primera de la Ley 4/2013.

Este derecho de adquisición preferente tiene sentido en los contratos de larga duración, que son objeto de arrendamiento durante un periodo extenso de tiempo, ya que los arrendatarios tienen una afección sobre la vivienda que vienen utilizando.

También cabe decir que el tanteo puede ser un motivo de desinterés por las viviendas arrendadas a la hora de comprar, ya que numerosos compradores pueden renunciar a interesarse por esa vivienda al poder existir un derecho de adquisición preferente sobre el arrendatario actual. Al permitirse renunciar a este derecho, se les ha dado a los propietarios el poder de al mismo tiempo de realizar un arrendamiento poner la vivienda a la venta sin limitar las posibilidades en el mercado.

5.7 MODIFICACIONES DE LOS ARTÍCULO 27 Y 35 LAU.

Como últimos artículos modificados por esta Ley 4/2013 encontramos los artículos 27 y 35 de la LAU que hacen referencia a la resolución del contrato. Al primero de ellos se le incorpora un nuevo apartado, siendo este el punto 4 que hace referencia solamente a *“aquellos arrendamientos que estén inscritos en el Registro de la Propiedad y que se hubiera pactado que el arrendamiento se resolverá por incumplimiento del pago de la renta, con restitución inmediata del inmueble”*.

Así bien las novedades esenciales de este nuevo punto, es la necesidad de que para que la resolución sea válida de pleno derecho, arrendador deberá requerir de manera judicial o notarial a la otra parte del arrendamiento el cumplimiento del pago de la renta. Con anterioridad a la reforma no se consideraba causa resolutoria la aportación de la notificación y la presentación del título causa de la inscripción como hecho para practicar la cancelación del arrendamiento⁶⁵.

Al unísono a este precepto 27 debemos referirnos al art.35⁶⁶ de la misma ley, el cual añade a su redacción el apartado d del punto 2 del artículo 27. En este precepto no se considera el acta notarial como causa de resolución para los contrato de arrendamiento de uso distinto a la vivienda. Considerándose únicamente la realización de daños causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas por el arrendador cuando el consentimiento de éste sea necesario, a lo cual hace referente el art.27 en sus primeros apartados.

⁶⁵ Art.27.4 LAU. *“Será título suficiente para practicar la cancelación del arrendamiento el título que causó la inscripción, junto con la copia del acta de requerimiento, de la que resulte la notificación y que no se haya contestado por el requerido de pago o que se haya contestado aceptando la resolución de pleno derecho”*

⁶⁶ Art.35 LAU: *“Resolución de pleno derecho. El arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por las causas previstas en las letras a), b), d) y e) del apartado 2 del artículo 27 y por la cesión o subarriendo del local incumpliendo lo dispuesto en el artículo 32”*

6. CONCLUSIONES

Tras el desarrollo del presente trabajo podemos realizar unas conclusiones desde dos perspectivas. Una primera general sobre el arrendamiento urbano y otra sobre la reforma que se ha realizado de la LAU

- I. El arrendamiento está regulado en el Código Civil en el art. 1543, de manera que consideramos arrendar como el contrato por el que una parte se obliga a dar o ceder una cosa para uso y disfrute durante un periodo de tiempo determinado, por un precio. De esta definición del Código Civil se desprende que en materia urbana, es aquél que tiene por objeto el arrendamiento de una vivienda, recae sobre una edificación habitable, siendo el destino principal de esta satisfacer la necesidad principal del arrendatario de vivienda.
- II. En el régimen aplicable al arrendamiento urbano confluyen tres grupos de contratos con diferente legislación aplicable. La Ley de 1964 para aquellos contrato anteriores al 9 de mayo de 1985, ya que a causa de un Real Decreto-Ley se modificó y pasó a estar vigente este, hasta que se desarrollo la Ley 29/1994 siendo la última vigente aún sufriendo algunas modificaciones.
- III. En la Ley de 1994 objeto de la modificación, nos encontramos regulados dos tipos de arrendamientos, uno para el arrendamiento de vivienda y otro para aquellos que son de uso diferente al de vivienda. La Ley contiene disposiciones que son de aplicación común y otras que son de uso y aplicación especial para cada uno de los contratos regulados en ella. Dentro de las comunes podemos citar tres que son la fianza, los procesos arrendaticios y la formalización del contrato.
- IV. La Ley 4/2013 fue desarrollada con el objetivo de flexibilizar y fomentar el mercado del alquiler de vivienda, para garantizar un equilibrio entre las necesidades de vivienda en alquiler y las garantías de los arrendadores. Esta ley modifica dos leyes, la primera de ella y objeto de nuestro trabajo la Ley de Arrendamientos Urbanos y por otra parte la Ley de Enjuiciamiento Civil. Consideramos que estas modificaciones suponen además un incentivo a la demanda de alquiler ya que la ley se desarrolla en una época en la que existe un gran número de viviendas disponibles para arrendar.
- V. Las modificaciones llevadas a cabo, en términos generales suponen una reducción de plazos, periodos y duración a los tres años, para garantizar una estabilidad y equilibrio

en el mercado del alquiler. De igual modo se permite la libertad de pacto en la duración del contrato. Así mismo han supuesto medidas de agilidad en el impago de la renta, libertad para la actualización de la misma, en caso de obras permite la suspensión del pago de la renta por parte del arrendatario y facilidad para renunciar al derecho de adquisición preferente.

- VI. En materia de régimen aplicable general, se ha modificado el art.4, ha supuesto un cambio de jerarquía de las fuentes que regulaban este contrato. La reforma ha aumentado la relevancia de los pactos entre las partes.
- VII. Como reflejo de lo anterior se introduce un punto 5 en el art.4, referente al uso del arbitraje como sistema de resolución de conflictos; esta cuestión se desprende de la importancia que tiene la voluntad de las partes en esta nueva reforma de la LAU. Junto ello se establece el art.4.6 para permitir el uso de las tecnologías de la información y comunicación, cumpliendo siempre los requisitos legales.
- VIII. En cuanto a la duración del contrato se observa que han sido modificados diferentes aspectos del art.9, el primero de ellos no supone una medida de incentivo al alquiler ya que el plazo de prórrogas obligatorias se ha reducido en tres años. Al igual que en la duración del contrato, también en el art.10 se ha visto reducido a tres años el periodo necesario para que se dé la renovación automática del contrato. Con estos dos artículos podemos observar que la reforma ha bajado la durabilidad de los contrato a tres años, de esta manera consideramos que el arrendador vuelve a estar protegido frente a la voluntad del arrendatario.
- IX. El punto 3 de este mismo artículo, el arrendador tiene la posibilidad de interrumpir el contrato por necesidad de la vivienda arrendada para uso propio. Ha sido modificado la necesidad de hacer constar la causa de esa necesidad de la vivienda, por lo tanto consideramos que el arrendatario se encuentra desprotegido en este aspecto, aunque el arrendador tenga el deber de ocupar la vivienda en el plazo de tres meses desde que se haya desalojado.
- X. Consideramos que también supone un mecanismo de protección del arrendador la modificación del art.11 ya que permite a este desistir el contrato cuando pasen seis meses desde la firma, siempre que éste se hubiese firmado por tres años. Supone una libertad para el arrendador de eliminar el contrato en cualquier momento, cumpliendo con el plazo para notificar la resolución del contrato.

- XI. La siguiente novedad que encontramos es la posibilidad de extinción del contrato, en caso de que el arrendamiento no esté registrado y la vivienda cambie de propietarios. Consideramos que esta medida busca fomentar las inscripciones de arrendamientos para su control de alquileres.
- XII. La modificación del art.15 supone el cambio de arrendador, ya que en caso de separación, divorcio o nulidad, el cónyuge que tenga atribuido el uso de la vivienda, pasará a ser el titular del contrato. Asumiendo todas las obligaciones y derecho derivados del mismo.
- XIII. El art.17 y su modificación es una de las grandes novedades de esta reforma, ya que da libertad de establecer el pago de la renta, en periodos de obras o reformar de la vivienda. Junto a ello se reforma el art.18 que modifica la actualización de la renta, dando también libertad a las partes para establecer esa variación o en su defecto aplicar el IPC.
- XIV. Referente también a la renta encontramos el art.19, la reforma lo adecua al periodo de prórrogas, pasado a ser tres años los necesarios para que se pueda dar una elevación de renta por mejoras. De igual modo se ha reducido a tres años los años en que la fianza no estará sujeta a actualizaciones, modificando así el art. 36.
- XV. Los art. 23 y 24 en materia de obras y de inquilinos con discapacidad, recalcan la imposibilidad de realizar obras que alteren la seguridad y la estabilidad de la vivienda, no supone mayor modificación del art. 23. Del mismo modo en el siguiente precepto se cambia el término minusvalía por discapacidad, de manera que se adecua a la legislación en materia de atención a las personas con discapacidad. También se incluye dentro de este colectivo que se les permite realizar obras para adecuar la vivienda a sus necesidades, a los mayores de setenta años.
- XVI. Se ha eliminado el límite temporal para la renuncia del derecho de adquisición preferente. Esta modificación supone una aplicación del principio de libertad contractual y permite renunciar al derecho por libertad del contrato. Consideramos que es favorable para los contrato de larga duración, así como para la aplicación del tanteo ya que favorece a que compradores no renuncien a interesarse por la vivienda al no existir derecho de adquisición preferente para el arrendatario actual.
- XVII. Las últimas modificaciones son referentes a la resolución del contrato, se introduce como causa de resolución el acta notarial o judicial del requerimiento del pago de la

renta al arrendatario. Si es cierto que no se considera como causa resolutoria para los contratos de uso distinto a la vivienda.

7. LEGISLACIÓN

1. Real Decreto de 24 de julio de 1889, texto de la edición del Código Civil mandada publicar en cumplimiento de la Ley de 26 de mayo último.
2. Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de arrendamientos urbanos.
3. Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril, sobre medidas de política económica.
4. Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.
5. Ley 39/2006 de 14 de diciembre, Promoción de la Autonomía Personal y Atención de las personas en situación de dependencia.
6. Ley 11/2011, de 20 de mayo, de reforma de la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje y de regulación del arbitraje institucional en la Administración General del Estado.
7. Ley 4/2013, de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas.
8. Ley 3/2015 de 30 de marzo, Desindexación de la Economía Española.
9. Revisión vigente desde 06 de Diciembre de 2015 sobre el Decreto de 8 de febrero de 1946, por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria.

8. JURISPRUDENCIA

8.1 TRIBUNAL SUPREMO

- STS de 26 de junio de 1952 *Tol.* 4453307.
- STS de 20 de junio 1996 *RJA*, 1996/5078.
- STS de 21 de diciembre de 2006, *Tol.* 1022952
- STS de 12 de enero de 2007, *RJ* 2007/327.
- STS de 23 de febrero de 2007, *RJ* 2007/1475.
- STS de 18 de diciembre de 2008, *RJ* 2009/583.
- STS de 20 de julio de 2011, *RJ* 2011/6129.
- STS de 14 de enero de 2015, *RJ* 2015/353.

8.2 AUDIENCIAS PROVINCIALES

- SAP de Vizcaya del 10 de diciembre 1999, AC 1999/7446.
- SAP de Málaga 11 julio 2006, JUR 2007/ 78403.
- SAP de la Rioja de 12 de diciembre de 2011, JUR 2012/3288.

9. BIBLIOGRAFÍA

1. AGUDO ZAMORA, M. 2014. *Manual de Derecho Constitucional*. 5ª ed. Madrid. Editorial Tecno.
2. BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, C. 2013. *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. 6ª ed. Navarra. Editorial: Aranzadi.
3. BLANCO CARRASCO, M. 2014. *La reforma de los arrendamientos urbanos efectuada por la Ley 4/2013*. Madrid. Editorial Reus.
4. DIEZ-PICAZO, L y GULLÓN, A. 2001. *Sistema de Derecho Civil. Volumen II*. Novena edición. Junio. Editorial Tecno.
5. LASARTE ÁLVAREZ, C. 2014. *Principios de derecho civil. T. 2, Derecho de obligaciones*. 18ª ed. Madrid. Marcial Pons
6. MAGRO SERVET, V. 2011. *Aspectos procesales y sustantivos de las acciones de cesación del artículo 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal en las comunidades de propietarios*. Primera edición. Madrid.
7. MORENO GARCÍA, JA. 2014. *Arrendamientos urbanos y legislación complementaria: jurisprudencia y comentarios*. Décima edición. Madrid. Editorial Colex.
8. O'CALLAGHAN, X, 2009. *Compendio de derecho civil, T.II Derecho de Obligaciones*. 6ª edición. Madrid. Editorial Dijusa.
9. PÉREZ CONESA, C. 2013. *Arrendamientos de vivienda y desahucios: su reforma*. Navarra. Aranzadi.
10. PÉREZ GURREA, R. 2014. *La resolución del derecho del arrendador y la enajenación de la vivienda arrendada en la Ley 29/1994 de 24 de noviembre y su nuevo régimen tras la Ley 4/2013 de 4 de junio*. Revista Critica de Derecho Inmobiliario. Nº 743.

11. SÁNCHEZ CALERO, FJ. Y OTROS. 2012. *Curso de Derecho Civil II. Derecho de obligaciones, contratos y responsabilidad por hechos ilícitos*. 6º edición. Editorial Tirant Lo Blanch.
12. SOTO NIETO, F. 1962. *Subarriendo y Hospedaje, su repercusión en la relación de arrendamiento*. 1ª ed. Valencia. Editorial: Marfil.

10. WEBGRAFÍA

1. Legislación aplicable al contrato de arrendamiento
<http://www.infoderechocivil.es/2013/05/contrato-arrendamiento-de-cosas-concepto-caracteristicas.html>
2. Casos y apuntes de derecho privado.
<http://www.difusionjuridica.com.bo/bdi/biblioteca/biblioteca/libro117/lib117-11.pdf>
3. Principales contratos civiles.
[https://principalescontratosciviles.wikispaces.com/CONTRATO+DE+ARRENDAMIENTO+\(GENERALIDADES\)+POR+VIVIANA+DEL+VALLE+VELASQUEZ,+BEIMAR+MOSQUERA+CALIME%C3%91O+Y+MARIA+ISABEL+AGUDELO+PE%C3%91A](https://principalescontratosciviles.wikispaces.com/CONTRATO+DE+ARRENDAMIENTO+(GENERALIDADES)+POR+VIVIANA+DEL+VALLE+VELASQUEZ,+BEIMAR+MOSQUERA+CALIME%C3%91O+Y+MARIA+ISABEL+AGUDELO+PE%C3%91A)
4. Cuadro comparativo de la LAU.
http://www.icali.es/PORTAL_ICALI/archivos/ficheros/1370847956133.pdf
5. Buscador legislativo.
http://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAABAAEAMtMSbF1jTAAAXMjS3MLtbLUouLM_DxbIwNDIwMzQ0OQQGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoAHkscRjUAAAA=WKE