

ARRENDAMIENTOS URBANOS Y TURÍSTICOS

PASO A PASO

Guía práctica sobre alquileres urbanos, con especial atención a la reforma operada por la Ley por el derecho a la vivienda

Coordinador de la obra
ALEJANDRO FUENTES-LOJO RIUS
Socio de Fuentes Lojo Abogados
Profesor de la UOC

4.ª EDICIÓN 2024

Incluye formularios y
casos prácticos





Disfrute gratuitamente **DURANTE UN AÑO** de los eBook y audiolibros de las obras de Editorial Colex*

- Acceda a la página web de la editorial **www.colex.es**
- Identifíquese con su usuario y contraseña. En caso de no disponer de una cuenta regístrese.
- Acceda en el menú de usuario a la pestaña «Mis códigos» e introduzca el que aparece a continuación:

RASCAR PARA VISUALIZAR EL CÓDIGO

- Una vez se valide el código, aparecerá una ventana de confirmación y su eBook y/o audiolibro estará disponible **durante 1 año desde su activación** en la pestaña «Mis libros» en el menú de usuario.

* Los audiolibros están disponibles en las ediciones más recientes de nuestras obras. Se excluyen expresamente las colecciones «Códigos comentados», «Biblioteca digital» y los productos de www.vademecumlegal.es.

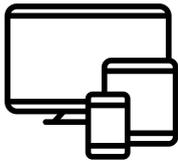
No se admitirá la devolución si el código promocional ha sido manipulado y/o utilizado.



¡Gracias por confiar en nosotros!

La obra que acaba de adquirir incluye de forma gratuita la versión electrónica. Acceda a nuestra página web para aprovechar todas las funcionalidades de las que dispone en nuestro lector.

Funcionalidades eBook



Acceso desde cualquier dispositivo con conexión a internet



Idéntica visualización a la edición de papel



Navegación intuitiva



Tamaño del texto adaptable

Síguenos en:



ARRENDAMIENTOS URBANOS Y TURÍSTICOS

Guía práctica sobre alquileres urbanos, con especial atención a la reforma operada por la Ley por el derecho a la vivienda

4.^a EDICIÓN 2024

**Obra realizada por el Departamento de
Documentación de Iberley**

Coordinador

Alejandro Fuentes-Lojo Rius

COLEX 2024

Copyright © 2024

Queda prohibida, salvo excepción prevista en la ley, cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública y transformación de esta obra sin contar con autorización de los titulares de propiedad intelectual. La infracción de los derechos mencionados puede ser constitutiva de delito contra la propiedad intelectual (arts. 270 y sigs. del Código Penal). El Centro Español de Derechos Reprográficos (www.cedro.org) garantiza el respeto de los citados derechos.

Editorial Colex S.L. vela por la exactitud de los textos legales publicados. No obstante, advierte que la única normativa oficial se encuentra publicada en el BOE o Boletín Oficial correspondiente, siendo esta la única legalmente válida, y declinando cualquier responsabilidad por daños que puedan causarse debido a inexactitudes e incorrecciones en los mismos.

Editorial Colex S.L. habilitará a través de la web www.colex.es un servicio online para acceder a las eventuales correcciones de erratas de cualquier libro perteneciente a nuestra editorial.

© Editorial Colex, S.L.
Calle Costa Rica, número 5, 3.º B (local comercial)
A Coruña, 15004, A Coruña (Galicia)
info@colex.es
www.colex.es

I.S.B.N.: 978-84-1194-717-6
Depósito legal: C 1636-2024

SUMARIO

0. INTRODUCCIÓN	11
1. LOS ARRENDAMIENTOS URBANOS EN LA LAU: EVOLUCIÓN LEGISLATIVA	15
1.1. Régimen transitorio	19
2. EL ARRENDAMIENTO SEGÚN EL CÓDIGO CIVIL	33
3. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA	47
3.1. Duración y prórroga del contrato de arrendamiento de vivienda	54
3.2. Supuestos especiales de finalización del contrato de arrendamiento de vivienda	65
3.3. La renta en el arrendamiento de vivienda	76
3.4. Derechos y obligaciones de las partes	86
3.5. La fianza en el arrendamiento de vivienda	95
3.6. Suspensión, resolución y extinción del arrendamiento de vivienda	99
3.7. Incentivos fiscales en el arrendamiento de vivienda	108
3.8. El seguro en viviendas arrendadas	116
4. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA COMPARTIDA O POR HABITACIONES	123
5. ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO DE VIVIENDA	137
6. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA USO TURÍSTICO	153
6.1. Prohibiciones de vivienda de uso turístico en comunidades de propietarios	155
6.2. Fiscalidad de los arrendamientos de uso de vivienda turística	166

7. DERECHO DE TANTEO Y DE RETRACTO EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA Y EN EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA DE USO TURÍSTICO	173
8. EL DESAHUCIO POR IMPAGO DE RENTAS O CANTIDADES DEBIDAS AL ARRENDADOR	183
8.1. Proceso judicial de desahucio por impago de rentas o cantidades debidas	190
8.2. Desahucio por expiración del plazo fijado contractualmente.	202
8.3. Recursos en materia arrendaticia	208

ANEXO I. CASOS PRÁCTICOS

Caso práctico Actualización de rentas de alquiler pasadas según IPC	217
Caso práctico Extinción contrato de arrendamiento por incendio en el garaje del local.	221
Caso práctico Necesidad de ocupación de la vivienda y prórroga del contrato de arrendamiento.	223
Caso práctico Limitación del uso de una vivienda para uso turístico	225
Caso práctico La transacción judicial como solución al desahucio por impago de rentas	227
Caso práctico ¿Es posible oponerse al desahucio por falta de pago y subsidiariamente que se tenga por enervada la acción?	229
Caso práctico Retención de la fianza por desperfectos en la vivienda	231
Caso práctico ¿Qué derechos tiene el inquilino cuando el arrendador debe realizar obras de mejora durante la vigencia del contrato?	233

ANEXO II. FORMULARIOS

Contrato de arrendamiento de vivienda. Adaptado a la ley de vivienda. Persona física	237
Escrito de prórroga obligatoria de contrato de arrendamiento de vivienda posterior al RD-ley 7/2019, de 1 de marzo	245
Escrito de novación del contrato de arrendamiento de vivienda	247
Contrato de arrendamiento de local de negocio	249
Escrito de notificación al arrendador de continuidad en el uso de la vivienda tras separación, divorcio o nulidad	255
Escrito notificando la subrogación en el arrendamiento de vivienda por fallecimiento del arrendatario (<i>mortis causa</i>)	257
Escrito de notificación de aplicación de cláusula de actualización a la renta (adaptado a la ley de vivienda).	259

SUMARIO

Escrito de preaviso al arrendatario de la voluntad de no renovar el contrato de arrendamiento de vivienda (adaptado a)	261
Contrato de fin de arrendamiento, de mutuo acuerdo, con entrega de llaves y fianza en el acto	263
Demanda de desahucio por falta de pago en contrato de arrendamiento (adaptado a la ley de vivienda).	265
Escrito solicitando prórroga extraordinaria del arrendamiento de vivienda. Zonas tensionadas (reforma ley vivienda)	271
Demanda de juicio ordinario solicitando al propietario obras de mejora de la vivienda arrendada.	273
Recurso de apelación de condena a reducción de renta e indemnización por privación de uso de vivienda en obras	279
Oposición a recurso apelación de condena de reducción de renta e indemnización por privación de uso de vivienda en obras	283

0. INTRODUCCIÓN

La regulación de los arrendamientos urbanos ha sufrido una evolución hasta llegar a la vigente Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

En primer lugar, hay que mencionar el Real Decreto de 21 de junio de 1920, el cual trataba de proteger a los sectores menos favorecidos mediante una prórroga obligatoria, el no incremento de la renta y la subrogación *post mortem* de los arrendamientos de fincas urbanas.

En segundo lugar, nos encontramos con la Ley de 31 de diciembre de 1946, la cual evolucionó hasta llegar al Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, más conocida como la LAU 1964. Dicho texto legal no respondía adecuadamente a los problemas que exigían las circunstancias sociales y económicas, con lo cual fue retocada y complementada. En cuanto a la misma, es interesante destacar alguno de sus elementos principales, como la prórroga forzosa, la subrogación *mortis causa*, la cesión *inter vivos*, o la enervación de la acción de desahucio, entre otros.

En tercer lugar, se encuentra el Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, más conocido como «*Ley o Decreto Boyer*», el cual suprimió la prórroga forzosa para aquellos contratos celebrados a partir de su entrada en vigor. Aun así, sentencias como la del Tribunal Constitucional n.º 89/1994, de 17 de marzo, todavía declararon que no era inconstitucional la mencionada prórroga forzosa del contrato de arrendamiento.

Finalmente, al no surtir el efecto deseado las medidas contempladas en la LAU 1964, se redactó la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, vigente en la actualidad. Con la entrada en vigor de esta ley, aplicable desde el 1 de enero de 1995, se terminó de manera definitiva con el modelo de contratos de arrendamientos indefinidos, estableciéndose una prórroga forzosa limitada a 5 años y una prórroga legal tácita de 3 años.

En esta guía paso a paso, el lector podrá conocer las diferentes reformas que ha sufrido la LAU de 1994, que son cuatro.

La primera de las reformas fue operada por la Ley 4/2013, de 4 de junio, en vigor a partir del 6 de junio de 2013, que introdujo medidas como la reducción de la prórroga obligatoria a 3 años y la prórroga tácita a un año, la po-

sibilidad de que el arrendatario desistiese una vez transcurridos 6 meses de contrato, con un preaviso de 30 días, con la opción de pactar una indemnización limitada legalmente, o bien un mayor protagonismo de la voluntad de las partes al contratar, así como la posibilidad de someter las controversias a mediación o arbitraje y la ausencia de efectos frente a terceros de los arrendamientos urbanos no inscritos ni siquiera por el plazo de duración mínimo.

La segunda reforma fue introducida por el Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, en vigor desde el 19 de diciembre de 2018 hasta el 24 de enero de 2019 (no convalidado), el cual estableció una prórroga obligatoria de 5 años, o 7 si el arrendador era una persona jurídica, y una prórroga tácita de 3 años, así como garantías complementarias a la fianza arrendaticia máximas de 2 meses de renta. Es por ello por lo que los contratos firmados durante ese periodo se regulan conforme a lo establecido en el RD-ley 21/2018, y los celebrados con posterioridad a esa fecha y hasta la entrada en vigor del RD-ley 7/2019, están sujetos a la regulación de la anteriormente mencionada Ley 4/2013, de 4 de junio.

La tercera reforma se operó mediante el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, vigente a partir del 6 de marzo de 2019, que retoma las medidas que había establecido el RD-ley 21/2018, e introduce otras nuevas como:

- Prórroga obligatoria de 5 años (7 años si el arrendador es persona jurídica), prórroga tácita de 3 años.
- Garantías complementarias a la fianza arrendaticia máximas de 2 meses de renta.
- Aumento del plazo de preaviso para que no opere la prórroga legal tácita (4 meses el arrendador, 2 meses el inquilino).
- Protección legal del contrato frente a terceros por el plazo de la duración mínima de los 5 o 7 años, según la condición del arrendador.

En último lugar, la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 se vio reformada por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, lo que supuso una modificación de los artículos 10, 17 y 20 de la misma, así como la creación de la disposición adicional 11ª y la disposición transitoria 7ª. Ello supuso:

- La posibilidad de acudir a dos prórrogas extraordinarias en casos de situación de vulnerabilidad social y económica (plazo máximo de un año) o de zonas de mercado residencial tensionado (plazos anuales con un máximo de 3 años).
- El pago de la renta habrá de hacerse a través de medios electrónicos, manteniéndose solo de forma excepcional el pago en metálico en la vivienda arrendada.
- El establecimiento de reglas específicas para la fijación de la renta en zonas de mercado residencial tensionado según se trate de gran tenedor o no.
- La atribución al arrendador en todo caso de los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato de arrendamiento de vivienda.

- En cuanto a la actualización de la renta, la fijación del índice de referencia antes del 31/12/2024 por el Instituto Nacional de Estadística. En este sentido, hay que tener en cuenta la modificación que la citada Ley 12/2023, de 24 de mayo, introduce en el artículo 46 del Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo, en cuanto a la limitación extraordinaria de la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda que supone topes al alquiler del 2 % o del 3 %, según la fecha del contrato como se verá en el tema correspondiente.

A lo largo de esta obra, se desarrolla pormenorizadamente lo que respecta a la regulación del contrato de arrendamiento de vivienda en la actual Ley de Arrendamientos Urbanos, analizando el régimen jurídico del mismo, el concepto, el régimen aplicable o la posibilidad de cesión del contrato y el subarriendo.

¿Qué entendemos por contrato de arrendamiento de vivienda? Pues bien, es el artículo 2 de la LAU el que establece que se considerará arrendamiento de vivienda *«aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario»*.

En cuanto a esta definición, cabe hacer especial referencia al concepto de habitabilidad, en este sentido la sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid n.º 97/2018, de 15 de marzo, señala:

«Su naturaleza consiste en la transferencia temporalmente limitada de la posesión inmediata de un bien inmueble, y de todas las condiciones de uso del mismo, a cambio de un precio cierto.

Si se trata de un contrato para usos de vivienda, parece que habrá que insistir en las características de la vivienda, como lugar cerrado y físicamente delimitado en la superficie de un inmueble, que constituye la sede permanente y estable de la persona, donde se satisfacen las necesidades primarias de la convivencia del ser humano.

(...)

En este sentido es luminoso el concepto de habitabilidad del Art.2 L.A.U. de 1994 que nos dice: 1. 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.

Noción legal que da pie a reiterada doctrina jurisprudencial, que caracteriza el núcleo esencial del contrato en el hecho de que el inmueble arrendado sea adecuado para satisfacer las necesidades de morada o residencia, donde la persona o la familia desarrollan la intimidad de su existencia, constituyendo su hogar o sede de la vida doméstica (...).

Los arrendamientos regulados en la LAU se someterán de forma imperativa a lo dispuesto en los títulos I y IV y, en los apartados 2 a 6 del artículo 4 de la citada norma. Se excluyen de lo así regulado, los arrendamientos siguientes:

- Los arrendamientos de viviendas cuya superficie sea superior a 300 metros cuadrados.

- Aquellos en los que la renta inicial en cómputo anual exceda de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional en cómputo anual y el arrendamiento corresponda a la totalidad de la vivienda.
- Los arrendamientos anteriores se regirán por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el título II de la LAU y, supletoriamente, por las disposiciones del Código Civil.

El lector a lo largo de esta guía podrá conocer de la existencia del contrato de arrendamiento de vivienda para aquellos supuestos en los que la vivienda sea compartida, o el contrato se lleve a cabo por habitaciones. Además, también se desarrollará lo relativo al arrendamiento para uso distinto de vivienda o el contrato de arrendamiento para uso turístico, incidiendo en las posibles prohibiciones en las comunidades de propietarios, así como la fiscalidad de los arrendamientos de uso de vivienda turística.

Asimismo, esta obra ofrece un amplio análisis jurisprudencial del Tribunal Supremo, así como de las audiencias provinciales sobre lo que concierne a los derechos de adquisición preferente en el contrato de arrendamiento de vivienda, que permitirá responder a cuestiones tales como si el arrendatario puede renunciar al derecho de adquisición preferente o en qué situaciones no han lugar los derechos de tanteo y retracto.

Todas estas cuestiones, y muchas más, se desarrollan en esta 4.^a edición de la guía paso a paso sobre arrendamientos urbanos y turísticos, incluyendo una amplia variedad de esquemas, casos prácticos y formularios que permiten al lector tener una visión más práctica de la materia, todo ello actualizado a las últimas reformas legislativas.

1.

LOS ARRENDAMIENTOS URBANOS EN LA LAU: EVOLUCIÓN LEGISLATIVA

El Real Decreto de 21 de junio de 1920

El antecedente normativo más antiguo de la ley que nos ocupa trataba de proteger a los sectores menos favorecidos a través de la prórroga obligatoria, el no incremento de la renta y la subrogación *post mortem* de los arrendamientos de fincas urbanas.

La Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964

La Ley de 31 de diciembre de 1946 evolucionó hasta llegar al Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, más conocida como LAU 1964, que enseguida fue retocada y complementada, al no responder adecuadamente a los problemas que las circunstancias sociales y económicas exigían, siendo sus elementos principales:

1. Prórroga forzosa.
2. Subrogación *mortis causa*.
3. Cesión *inter vivos*.
4. Enervación de la acción de desahucio.
5. Incremento de las rentas no proporcional al aumento de los gastos del propietario.
6. Jurisprudencia tendente a beneficiar a los arrendatarios.

Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril o Ley o Decreto Boyer

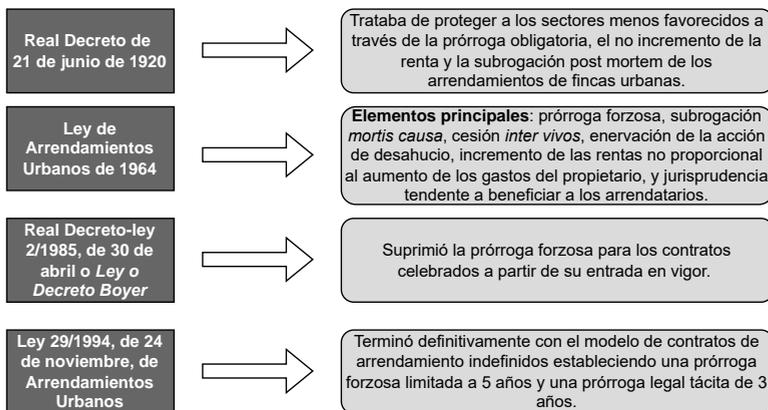
Ya proclamada la Constitución española de 1978 que recogía la protección a la propiedad privada y con voces cada vez más contrarias al mantenimiento de la prórroga forzosa, se dictó la referida norma que la suprimió

para los contratos celebrados a partir de su entrada en vigor. Aun así, **sentencias como la del Tribunal Constitucional n.º 89/1994, de 17 de marzo, ECLI:ES:TC:1994:89**, todavía declararon que no era inconstitucional la prórroga forzosa del contrato de arrendamiento.

Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos

Como las medidas sobre la LAU 1964 no surtieron el efecto deseado, se dictó la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, aplicable desde el 1 de enero de 1995, que terminó definitivamente con el modelo de contratos de arrendamiento indefinidos estableciendo una prórroga forzosa limitada a 5 años y una prórroga legal tácita de 3 años.

EVOLUCIÓN LEGISLATIVA DE LOS ARRENDAMIENTOS URBANOS



No obstante, la LAU de 1994 ha sufrido cuatro importantes reformas:

1. Ley 4/2013, de 4 de junio, vigente a partir del 6 de junio de 2013, que introdujo las siguientes medidas:

- Reducción de la prórroga obligatoria a 3 años y la prórroga tácita a un año.
- Posibilidad de que el arrendatario desistiese una vez transcurridos 6 meses de contrato, con un preaviso de 30 días, con la opción de pactar una indemnización limitada legalmente.
- Más protagonismo de la voluntad de las partes al contratar, posibilidad de someter las controversias a mediación o arbitraje y ausencia de efectos frente a terceros de los arrendamientos urbanos no inscritos ni siquiera por el plazo de duración mínimo.

ARRENDAMIENTOS URBANOS Y TURÍSTICOS

PASO A PASO

Arrendamientos urbanos y turísticos. Paso a paso es una guía práctica sobre los alquileres urbanos, donde se ofrece al lector un amplio y detallado análisis de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, atendiendo a la última reforma operada por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda y por el Real Decreto-ley 6/2023, de 19 de diciembre, que ha entrado en vigor el 20 de marzo de 2024.

En esta obra también se desarrollará lo relativo al arrendamiento para uso distinto de vivienda, así como el contrato de arrendamiento para uso turístico. Asimismo, se ahondará tanto en los derechos de tanteo y retracto como en lo concerniente al desahucio por impago de rentas.

El lector podrá encontrar una gran variedad de casos prácticos, formularios y esquemas, así como un amplio análisis jurisprudencial que le ofrecerá una visión más práctica de la materia.



ALEJANDRO FUENTES-LOJO RIUS

Alejandro Fuentes-Lojo Rius es socio director de FUENTES LOJO ABOGADOS, autor de más de 20 obras jurídicas y más de 350 artículos doctrinales en revistas jurídicas especializadas en Derecho Inmobiliario, Profesor de Derecho Civil de la UOC, Vocal de la Comisión de Codificación de Cataluña, y ha participado como experto en la redacción de múltiples leyes y decretos leyes, como la Ley 1/2023, de 15 de febrero, de modificaciones de la Ley 18/2007, del derecho a la vivienda, y del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales, en relación con la adopción de medidas urgentes para afrontar la inactividad de los propietarios en los casos de ocupación ilegal de viviendas con alteración de la convivencia vecinal, el Decreto Ley 34/2020, de 20 de octubre, de medidas urgentes de apoyo a la actividad económica desarrollada en los locales de negocio arrendados, y el Decreto Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

PVP 20,00 €

ISBN: 978-84-1194-717-6



9 788411 947176

