

ARRENDAMIENTOS URBANOS Y TURÍSTICOS

PASO A PASO

Guía práctica sobre alquileres urbanos, con especial atención a los arrendamientos de vivienda y turísticos

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

2.ª EDICIÓN 2021

Incluye formularios



ARRENDAMIENTOS URBANOS Y TURÍSTICOS

Guía práctica sobre alquileres urbanos, con especial atención a los arrendamientos de vivienda y turísticos

2.ª EDICIÓN 2021

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

Coordinador

Alejandro Fuentes-Lojo Rius

Colaboradora

Iria Pérez Golpe

COLEX 2021

Copyright © 2021

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, así como a las actualizaciones de los textos legislativos mientras que la edición adquirida esté a la venta y no exista una posterior.

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

I.S.B.N.: 978-84-1359-358-6
Depósito legal: C 1930-2021

SUMARIO

1. REGULACIÓN DE LOS ARRENDAMIENTOS URBANOS EN LA LAU: EVOLUCIÓN LEGISLATIVA	9
2. EL ARRENDAMIENTO SEGÚN EL CÓDIGO CIVIL	11
3. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA EN LA LAU	19
3.1. Duración y prórroga del contrato de arrendamiento de vivienda	24
3.2. Supuestos especiales de finalización del contrato de arrendamiento de vivienda	28
3.3. La renta del arrendamiento de vivienda	35
3.4. Derechos y obligaciones de las partes en los contratos de arrendamiento de vivienda	39
3.5. La fianza en el arrendamiento de vivienda	46
3.6. Suspensión, resolución y extinción del arrendamiento de vivienda	49
4. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA COMPARTIDA O POR HABITACIONES	57
5. ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO DE VIVIENDA EN LA LAU	69
6. ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA PARA USO TURÍSTICO	81
6.1. Prohibiciones de vivienda de uso turístico en comunidades de propietarios	83
6.2. Fiscalidad de los arrendamientos de uso de vivienda turística	90
7. EL DERECHO DE TANTEO Y RETRACTO EN CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS URBANOS	95
8. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO ANTERIORES A 1 DE ENERO DE 1995	101
9. DESAHUCIO POR IMPAGO DE RENTAS O CANTIDADES DEBIDAS AL ARRENDADOR	111
9.1. Proceso judicial de desahucio por impago de rentas o cantidades debidas	118
9.2. Desahucio por expiración del plazo fijado contractualmente	126
9.3. Recursos en materia arrendaticia	128
ANEXO. FORMULARIOS	
Contrato de arrendamiento de vivienda	135
Escrito de prórroga de contrato de arrendamiento de vivienda	143

SUMARIO

Escrito de novación del contrato de arrendamiento de vivienda	145
Escrito de precontrato de arrendamiento de uso distinto a vivienda	147
Contrato de arrendamiento de local de negocio	149
Contrato de cesión de arrendamiento para uso distinto del de vivienda	155
Contrato de arrendamiento de temporada	157
Contrato de subarriendo total de local de negocio	161
Escrito de notificación al arrendador de continuidad en el uso de la vivienda tras separación, divorcio o nulidad.	167
Escrito notificando la subrogación en el arrendamiento de vivienda por fallecimiento del arrendatario (mortis causa)	169
Escrito de notificación de aplicación de cláusula de actualización a la renta	171
Notificación del arrendador al arrendatario para instarle al abono de alquileres atrasados	173
Escrito de preaviso al arrendatario de la voluntad de no renovar el contrato de arrendamiento de vivienda	175
Escrito notificando al arrendatario el cambio de titular del inmueble. Venta del inmueble	177
Inventario de bienes de la vivienda arrendada.	179
Contrato de fin de arrendamiento, de mutuo acuerdo, con entrega de llaves y fianza en el acto.	181
Demanda de resolución de arrendamiento por obras no consentidas en la vivienda. .	183
Contestación a la demanda de desahucio por impago de renta, fundada en la mora del arrendador en el cobro de las rentas	187
Solicitud inicial de proceso monitorio para reclamación de cantidades debidas. . .	191
Demanda de desahucio por falta de pago en contrato de arrendamiento	195
Demanda de desahucio por expiración del plazo arrendaticio, sin consentimiento del cónyuge del arrendatario	201

1. REGULACIÓN DE LOS ARRENDAMIENTOS URBANOS EN LA LAU: EVOLUCIÓN LEGISLATIVA

Evolución legislativa de los arrendamientos urbanos

1. 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.

2. 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:

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

3. 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 89/1944, de 17 de marzo, ECLI:ES:TC:1994:89**, todavía declararon la no inconstitucionalidad de la prórroga forzosa del contrato de arrendamiento.

4. 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.

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

- a) 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.
- b) El Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, vigente desde el 19 de diciembre de 2018 hasta el 24 de enero de 2019 (no convalidado), ambos inclusive, que estableció:
 - 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.
 - Por lo que los contratos firmados durante ese exiguo periodo se regulan conforme a lo establecido por el Real Decreto-ley 21/2018, y los celebrados con posterioridad a esa fecha y hasta la entrada en vigor del Real Decreto-ley 7/2019 (esto es, del 25-1-2019 al 5-3-2019, ambos inclusive) están sujetos a la regulación establecida en el apartado anterior de la Ley 4/2013.
- c) El Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, vigente a partir del 6 de marzo de 2019, que retoma básicamente las medidas establecidas por el Real Decreto-ley 21/2018 y añade otras:
 - 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.

2.

EL ARRENDAMIENTO SEGÚN EL CÓDIGO CIVIL

Regulación del arrendamiento en el Código Civil

El contrato de arrendamiento se regula en el título VI del libro IV del Código Civil, en concreto, en sus artículos 1542 y siguientes, pudiendo ser de cosas, obras o servicios:

1. El arrendamiento de cosas (artículo 1543 del CC)

«Una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto».

En suma:

ARRENDADOR: es el que se obliga a ceder el uso de la cosa, ejecutar la obra o prestar el servicio, así como a cumplir los siguientes deberes:

- A entregar al arrendatario la cosa objeto del contrato.
- A hacer en ella durante el arrendamiento todas las reparaciones necesarias a fin de conservarla en estado de servir para el uso a que ha sido destinada.
- A mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato.

ARRENDATARIO: es el que adquiere el uso de la cosa o el derecho a la obra o servicio que se obliga:

- A pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos.
- 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.
- A pagar los gastos que ocasione la escritura del contrato.

No obstante, si el arrendador o el arrendatario no cumplieren las obligaciones establecidas en los artículos 1554 y 1555 del texto legal de referencia, podrán pedir la rescisión del contrato y la indemnización de daños y perjuicios, o sólo esto último, dejando el contrato subsistente.

A TENER EN CUENTA. Si no se hubiese pactado nada sobre el lugar y tiempo del pago del arrendamiento, se estará, en cuanto al lugar, a lo dispuesto en el artículo 1171 del Código Civil y, por lo que respecta al tiempo, a la costumbre de la tierra.

CUESTIONES

1. ¿Puede el arrendador variar la forma de la cosa arrendada?

Según el artículo 1557 del Código Civil el arrendador no puede variar la forma de la cosa arrendada.

Así, en un caso de ejecución de obras ilegales en un local arrendado, nuestro más alto tribunal en su sentencia de 8 de febrero de 1975, ECLI:ES:TS:1975:43 expone que *«no hace falta insistir en el hecho de la ilegalidad de tales obras, mencionada además por la condición tercera del contrato expresamente reconocida por esta parte, que establece la taxativa prohibición de que “la sociedad arrendataria no efectuará en el local obras de ninguna clase, ni siquiera a título de mejora, sin permiso escrito y previo del propietario. Y es evidente que tales obras inconsistentes modifican esencialmente la configuración de la casa arrendada”»*.

2. ¿Tiene el arrendatario obligación de soportar obras en la cosa arrendada durante el arrendamiento?

Sí, si es necesario realizar alguna reparación urgente en la cosa arrendada que no pueda retrasar hasta la finalización del arriendo, tiene el arrendatario la obligación de tolerar la obra, aunque sea molesta y le prive, durante la misma, de una parte de la finca.

No obstante, si la reparación dura más de 40 días tiene que disminuirse la renta en proporción a las dos siguientes cuestiones:

- Al tiempo de duración.
- Parte de la finca de la que sea privado el arrendatario.

Ahora bien, el arrendatario tendrá derecho a rescindir el contrato si la obra hace inhabitable la parte donde habitan él y su familia.

Como ejemplo de lo anterior, en un supuesto de obras de conservación realizadas en la cocina de una vivienda, la Audiencia Provincial de Burgos en su sentencia n.º 109/2019, de 29 de marzo, ECLI:ES:APBU:2019:359 declara que *«dada la importancia en una vivienda de la cocina, procede evaluar el perjuicio en una tercera parte del importe de la renta mensual pactada. El artículo 21 de la Ley de Arrendamientos Urbanos determina la disminución de la renta en proporción a la parte de la vivienda de la que el arrendatario se ve privado por razón de las obras de conservación que no pueden dilatarse hasta la conclusión del arriendo. Si la obra es de tal naturaleza que hace inhabitable la vivienda el arrendatario puede rescindir el contrato»*.

A mayor abundamiento, el arrendatario también está obligado a poner en conocimiento del dueño, a la mayor brevedad posible:

- La necesidad de todas las reparaciones establecidas en el artículo 1554.2 del Código Civil.
- Toda usurpación o novedad dañosa que otro haya realizado o abiertamente prepare en la cosa arrendada.

En otro caso el arrendatario responderá de los daños y perjuicios que por su negligencia se ocasionaren al propietario.

3. ¿Cómo debe devolver el arrendatario la finca arrendada?

A la conclusión del arriendo, el arrendatario tiene que devolver la finca en las mismas condiciones en que la hubiera recibido, excepto lo que hubiese perecido o se hubiera menoscabado por el tiempo o por causa inevitable.

Además, a falta de expresión del estado de la finca en el momento de arrendarla, la ley supone que el arrendatario la recibió en buen estado, salvo prueba en contrario. Artículo 1562 del CC.

En este sentido se ha pronunciado la Audiencia Provincial de Valencia en su sentencia n.º 225/2019, de 29 de mayo, ECLI:ES:APV:2019:3816:

«En lo relativo a la obligación del arrendatario de devolver la cosa al término del arrendamiento, es obligación esencial del arrendatario la de restituir al arrendador dicha vivienda o local arrendados al concluir el arriendo, “tal como la recibió”, salvo lo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable (arts. 1561, completado con los arts. 1562, 1563 y 1564 del CC). Precizando la jurisprudencia que todo ello es sin perjuicio de los términos del contrato, en los que puede regularse tal obligación».

4. ¿De qué deterioros de la cosa arrendada es responsable el arrendatario?

El arrendatario es responsable de:

- El deterioro o pérdida que tuviere la cosa arrendada, a no ser que pruebe haberse ocasionado sin culpa suya.
- El deterioro causado por las personas de su casa.

Asimismo, el apartado primero del artículo 21 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, «el arrendador está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario a tenor de lo dispuesto en los artículos 1.563 y 1.564 del Código Civil».

Además, «tratándose de daños que exceden del desgaste propio de las cosas en una utilización normal de una vivienda, rige la norma de asignación de responsabilidad del artículo 1563 del CC, amparada en este caso por la presunción, no desvirtuada, del artículo 1562 del CC». **SAP de A Coruña n.º 201/2019, de 23 de mayo, ECLI:ES:APC:2019:1229.**

Por añadidura, el concepto «personas de su casa» comprende las de «la familia del arrendatario y las por él destinadas a llevar el cuidado y la conservación de la cosa arrendada (Sentencia de 12 de enero de 1.928), y asimismo han de entenderse comprendidas las que están realizando trabajos bajo su dirección o dependencia». **STS n.º 744/2002, de 15 de julio, ECLI:ES:TS:2002:5305.**

5. ¿Cuándo concluye el arrendamiento?

A tenor de lo dispuesto en el artículo 1565 del Código Civil, el arrendamiento concluye el día prefijado sin necesidad de requerimiento, si se ha hecho por tiempo determinado.

Ahora bien, si al finalizar el contrato, permanece el arrendatario disfrutando quince días de la cosa arrendada con aquiescencia del arrendador, se entiende que hay tácita reconducción por el tiempo que establecen los artículos 1577 y 1581 del citado texto legal, a menos que haya precedido requerimiento.

Para mayor comprensión del referido precepto, véase la **sentencia de la Audiencia Provincial de Pontevedra n.º 531/2014, de 19 de septiembre, ECLI:ES:APPO:2014:1981.**

6. ¿En qué casos se podrá desahuciar judicialmente al arrendatario?

El arrendador podrá desahuciar judicialmente al arrendatario por alguna de las siguientes causas:

- Haber expirado el término convencional o el que se fija para la duración de los arrendamientos en los artículos 1577 y 1581 del CC.
- Falta de pago en el precio convenido.
- Infracción de cualquiera de las condiciones establecidas en el contrato.
- Destinar la cosa arrendada a usos o servicios no pactados que la hagan desmerecer, o no sujetarse en su uso a lo que se ordena en el artículo 1555.2.º del CC.

No obstante, fuera de dichos casos, el arrendatario tendrá derecho a aprovechar los términos establecidos en los artículos 1577 y 1581 del CC.

ARRENDAMIENTOS URBANOS Y TURÍSTICOS

PASO A PASO

En esta guía analizaremos de forma detallada la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, haciendo especial hincapié en los aspectos más relevantes del alquiler de vivienda, mediante la resolución de cuestiones prácticas de interés y del análisis de la jurisprudencia más relevante. Además, estudiaremos el arrendamiento de vivienda para uso turístico y la legislación turística sectorial aplicable. Por último, examinaremos los distintos procesos y recursos existentes en materia arrendaticia.



ALEJANDRO FUENTES-LOJO RIUS

Socio de Fuentes Lojo Abogados.

Profesor de Derecho Civil y Derecho Procesal de la UOC.

Profesor del ICAB.

Vocal de la Sección de Obligaciones y Contratos de la Comisión de Codificación de Cataluña.

Ex Diputado de la Junta de Gobierno del ICAB.

Beca de investigación jurídica para el desarrollo del Derecho Civil Catalán por el CEJFE.

Autor de más de 15 obras jurídicas y más de 150 artículos doctrinales en revistas especializadas.



www.colex.es



PVP 20,00 €

ISBN: 978-84-1359-358-6



9 788413 593586