

TEXTOS LEGALES BÁSICOS

LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS Y LEGISLACIÓN COMPLEMENTARIA

2.ª EDICIÓN 2022

Contiene concordancias, legislación complementaria
e índice analítico



eBook + Actualizaciones en www.colex.es



LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS Y LEGISLACIÓN COMPLEMENTARIA

2.ª EDICIÓN 2022

(Edición actualizada a 28 de noviembre de 2022)

COLEX 2022

Copyright © 2022

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.: 978-84-1359-724-9
Depósito Legal: C 2023-2022

ABREVIATURAS

ART.	Artículo
BOE	Boletín Oficial del Estado
CC	Código Civil
CE	Constitución Española
D.A.	Disposición adicional
D.F.	Disposición final
D.T.	Disposición transitoria
DOGC	Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya
DOGV	Diari Oficial de la Generalitat Valenciana
LAU	Ley de Arrendamientos Urbanos (Ley 29/1994, de 24 de noviembre)
LEC	Ley de Enjuiciamiento Civil (Ley 1/2000, de 7 de enero)
LH	Ley Hipotecaria (Decreto de 8 de febrero de 1946)
LPH	Ley de Propiedad Horizontal (Ley 49/1960, de 21 de julio)
RDL	Real Decreto Ley
RDLEG	Real Decreto Legislativo
RH	Reglamento Hipotecario (Decreto de 14 de febrero de 1947)

SUMARIO

LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS Y LEGISLACIÓN COMPLEMENTARIA

I.- LEY 29/1994, DE 24 DE NOVIEMBRE, DE ARRENDAMIENTOS URBANOS	15
PREÁMBULO	
TÍTULO I. Ámbito de la ley.	19
TÍTULO II. De los arrendamientos de vivienda	21
CAPÍTULO I. Normas generales.	21
CAPÍTULO II. De la duración del contrato	22
CAPÍTULO III. De la renta	26
CAPÍTULO IV. De los derechos y obligaciones de las partes	28
CAPÍTULO V. De la suspensión, resolución y extinción del contrato	30
TÍTULO III. De los arrendamientos para uso distinto del de vivienda	31
TÍTULO IV. Disposiciones comunes	32
TÍTULO V. Procesos arrendaticios	33
DISPOSICIONES ADICIONALES	33
DISPOSICIONES TRANSITORIAS.	37
DISPOSICIONES DEROGATORIAS.	46
DISPOSICIONES FINALES.	46
II.- DECRETO 4104/1964, DE 24 DE DICIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS	47
PREÁMBULO	
CAPÍTULO I. Ámbito de aplicación de la ley, clases y características de los contratos que regula.	47
CAPÍTULO II. Naturaleza de los derechos que concede esta ley	49
CAPÍTULO III. Del subarriendo	50
Sección Primera. Subarriendo de viviendas.	50
Sección Segunda. Subarriendo de locales de negocio.	52
CAPÍTULO IV. Cesión de vivienda y traspaso de local de negocio.	52
Sección Primera. Cesión de vivienda	52
Sección Segunda. Traspaso de local de negocio	53
CAPÍTULO V. Del arrendamiento de viviendas amuebladas	56
CAPÍTULO VI. Derechos de tanteo y retracto del inquilino y del arrendatario de local de negocio.	57

SUMARIO

CAPÍTULO VII. Tiempo de duración de los contratos a que esta ley se refiere	58
CAPÍTULO VIII. Excepciones a la prórroga	60
Sección Primera. Disposición general	60
Sección Segunda. De la causa primera de excepción a la prórroga	60
Subsección primera. Viviendas	60
Subsección segunda. Locales de negocio	62
Subsección tercera. Disposición común a las viviendas y a los locales de negocio	63
Subsección cuarta. Industria o negocio de espectáculos	64
Sección Tercera. De la causa segunda de excepción a la prórroga	64
CAPÍTULO IX. De la renta, su revisión y de la fianza	68
Sección Primera. Renta de las viviendas y locales de negocio en general	68
Subsección primera. Renta base	68
Subsección segunda. Elevación y reducción de la renta base	69
Sección Segunda. Renta en casos especiales	72
Sección Tercera. Fianza	72
Sección Cuarta. Caducidad de acciones	72
CAPÍTULO X. Obras de conservación y mejora	72
CAPÍTULO XI. Causas de resolución y suspensión de los contratos a que se refiere esta ley	74
Sección Primera. Causas de resolución del arrendamiento	74
Sección Segunda. Causas de resolución del subarriendo	76
Sección Tercera. Causa de resolución común al arrendamiento y al subarriendo	77
Sección Cuarta. Causa de suspensión de los contratos	77
CAPÍTULO XII. Jurisdicción, competencia, procedimiento y recursos	77
Sección Primera. Jurisdicción y competencia	77
Sección Segunda. Procedimiento de primera instancia	78
Sección Tercera. Recursos	79
Sección Cuarta. Ejecución de sentencias	79
Sección Quinta. Disposiciones comunes y generales	80
Sección Sexta. De la Junta de Estimación	81
DISPOSICIONES TRANSITORIAS	82
DISPOSICIONES ADICIONALES	86
DISPOSICIONES FINALES	87

LEGISLACIÓN SUSTANTIVA CIVIL

III.- CÓDIGO CIVIL	91
TÍTULO VI. Del contrato de arrendamiento	91
CAPÍTULO I. Disposiciones generales	91
CAPÍTULO II. De los arrendamientos de fincas rústicas y urbanas	91
Sección 1.ª Disposiciones generales	91
Sección 2.ª De los derechos y obligaciones del arrendador y del arrendatario	92
Sección 4.ª Disposiciones especiales para el arrendamiento de predios urbanos	94

SUMARIO

IV.- REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/2020, DE 5 DE MAYO, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY CONCURSAL	95
LIBRO PRIMERO. Del concurso de acreedores.	95
TÍTULO III. De los efectos de la declaración de concurso	95
CAPÍTULO IV. De los efectos sobre los contratos.	95
Sección 3.ª Del derecho a la rehabilitación de contratos	95
TÍTULO IV. De la masa activa	96
CAPÍTULO VI. De los créditos contra la masa activa	96
Sección 1.ª De los créditos contra la masa activa	96
Sección 2.ª Del régimen de los créditos contra la masa activa	96
TÍTULO V. De la masa pasiva.	96
CAPÍTULO III. De la clasificación de los créditos concursales.	96
Sección 2.ª De los créditos privilegiados	96
Subsección 1.ª De los créditos con privilegio especial.	96
TÍTULO IX. Del pago a los acreedores concursales.	97
V.- LEY HIPOTECARIA, APROBADA POR DECRETO DE 8 DE FEBRERO DE 1946 POR EL QUE SE APRUEBA LA NUEVA REDACCIÓN OFICIAL DE LA LEY HIPOTECARIA	99
TÍTULO I. Del Registro de la Propiedad y de los títulos sujetos a inscripción	99
TÍTULO II. De la forma y efectos de la inscripción	99
TÍTULO V. De las hipotecas	100
Sección 1.º. De la hipoteca en general.	100
VI.- REGLAMENTO HIPOTECARIO, APROBADO POR DECRETO DE 14 DE FEBRERO DE 1947	103
TÍTULO PRIMERO. Del Registro de la Propiedad y de los títulos sujetos a inscripción	103
Bienes y derechos inscribibles y títulos sujetos a inscripción.	103
TÍTULO QUINTO. De las hipotecas.	104
Sección 1.ª De la hipoteca en general	104
Distribución del crédito hipotecario	104
VII.- LEY DE HIPOTECA MOBILIARIA Y PRENDA SIN DESPLAZAMIENTO DE POSESIÓN DE 16 DE DICIEMBRE DE 1954	105
TÍTULO SEGUNDO. De la hipoteca mobiliaria	105
CAPÍTULO II. De la hipoteca de establecimientos mercantiles	105
VIII.- REAL DECRETO 297/1996, DE 23 DE FEBRERO, SOBRE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS URBANOS	109
DISPOSICIONES FINALES.	110
LEGISLACIÓN PROCESAL	
IX.- LEY ORGÁNICA 6/1985, DE 1 DE JULIO, DEL PODER JUDICIAL	113
LIBRO I. DE LA EXTENSIÓN Y LÍMITES DE LA JURISDICCIÓN Y DE LA PLANTA Y ORGANIZACIÓN DE LOS JUZGADOS Y TRIBUNALES	113
TÍTULO I. De la extensión y límites de la jurisdicción	113

SUMARIO

TÍTULO IV. De la composición y atribuciones de los órganos jurisdiccionales	114
CAPÍTULO IV. De las Audiencias Provinciales	114
TÍTULO IV. De la composición y atribuciones de los órganos jurisdiccionales	114
CAPÍTULO V. De los Juzgados de Primera Instancia e Instrucción, de lo Mercantil, de lo Penal, de Violencia sobre la Mujer, de lo Contencioso-Administrativo, de lo Social, de Vigilancia Penitenciaria y de Menores.. . . .	114
X.- LEY 1/2000, DE 7 DE ENERO, DE ENJUICIAMIENTO CIVIL	117
TÍTULO I. DE LA COMPARECENCIA Y ACTUACIÓN EN JUICIO	117
CAPÍTULO IV. Del poder de disposición de las partes sobre el proceso y sobre sus pretensiones	117
TÍTULO II. DE LA JURISDICCIÓN Y DE LA COMPETENCIA.	118
CAPÍTULO II. De las reglas para determinar la competencia.	118
Sección 1.ª De la competencia objetiva.	118
Sección 2.ª De la competencia territorial.	118
TÍTULO I. DE LAS DISPOSICIONES COMUNES A LOS PROCESOS DECLARATIVOS	119
CAPÍTULO I. De las reglas para determinar el proceso correspondiente	119
TÍTULO III. DEL JUICIO VERBAL	121
TÍTULO IV. DE LOS RECURSOS.	123
CAPÍTULO I. De los recursos: disposiciones generales.	123
CAPÍTULO III. Del recurso de apelación y de la segunda instancia	124
Sección 1.ª Del recurso de apelación y de la segunda instancia: disposiciones generales.	124
CAPÍTULO IV. Del recurso extraordinario por infracción procesal	124
CAPÍTULO V. Del recurso de casación.	125
CAPÍTULO VII. Del recurso de queja	125
TÍTULO VI. DE LA REVISIÓN DE SENTENCIAS FIRMES	126
TÍTULO IV. DE LA EJECUCIÓN DINERARIA	127
CAPÍTULO IV. Del procedimiento de apremio	127
Sección 6.ª De la subasta de bienes inmuebles	127

CENSO DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS

XI.- ORDEN DE 20 DE DICIEMBRE 1994, POR LA QUE SE DICTAN NORMAS PARA LA ELABORACIÓN DEL CENSO DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS.	131
ANEXO. MODELO OFICIAL DE IMPRESO	133

OTRAS DISPOSICIONES

XII.- LEY 15/1995, DE 30 DE MAYO, SOBRE LÍMITES DEL DOMINIO SOBRE INMUEBLES PARA ELIMINAR BARRERAS ARQUITECTÓNICAS A LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD	139
EXPOSICIÓN DE MOTIVOS	139
DISPOSICIONES ADICIONALES	141
DISPOSICIONES FINALES.	141

SUMARIO

XIII.- LEY 1/2013, DE 14 DE MAYO, DE MEDIDAS PARA REFORZAR LA PROTECCIÓN A LOS DEUDORES HIPOTECARIOS, REESTRUCTURACIÓN DE DEUDA Y ALQUILER SOCIAL	143
XIV.- REAL DECRETO-LEY 2/1985, DE 30 DE ABRIL, SOBRE MEDIDAS DE POLÍTICA ECONÓMICA (-DECRETO BOYER-)	145
DISPOSICIONES TRANSITORIAS	148
DISPOSICIONES FINALES	148
XV.- REAL DECRETO 515/1989, DE 21 DE ABRIL, SOBRE PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES EN CUANTO A LA INFORMACIÓN A SUMINISTRAR EN LA COMPRA-VENTA Y ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS	149
DISPOSICIONES ADICIONALES	152
DISPOSICIONES TRANSITORIAS	152
DISPOSICIONES DEROGATORIAS	152
DISPOSICIONES FINALES	153
ÍNDICE ANALÍTICO LAU Y LEGISLACIÓN COMPLEMENTARIA	155

LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS Y LEGISLACIÓN COMPLEMENTARIA

I.-

LEY 29/1994, DE 24 DE NOVIEMBRE, DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

–BOE n.º 282, de 25 de noviembre de 1994–

JUAN CARLOS I
REY DE ESPAÑA

A todos los que la presente vieren y entendieren.

Sabed: Que las Cortes Generales han aprobado y Yo vengo en sancionar la siguiente Ley.

PREÁMBULO

1

El régimen jurídico de los arrendamientos urbanos se encuentra en la actualidad regulado por el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, aprobado por el Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre.

Los principios que inspiraron la reforma de la legislación arrendaticia llevada a cabo en 1964, según reza la Exposición de Motivos de la Ley 40/1964, fueron los de atemperar el movimiento liberalizador de la propiedad urbana a las circunstancias económicas del país y a las exigencias de la justicia. Sin embargo, el texto refundido no llegó a alcanzar sus objetivos de desbloquear la situación de las rentas congeladas. El citado texto consagró, además, un régimen de subrogaciones, tanto *inter vivos* como *mortis causa*, favorable a los intereses del arrendatario.

Ambas circunstancias determinaron un marco normativo que la práctica ha puesto de manifiesto que fomentaba escasamente la utilización del instituto arrendaticio.

Ante estas circunstancias, el Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica, introdujo dos modificaciones en la regulación del régimen de los arrendamientos urbanos que han tenido un enorme impacto en el desarrollo posterior de este sector. Estas modificaciones fueron la libertad para la transformación de viviendas en locales de negocio y la libertad para pactar la duración del contrato, suprimiendo el carácter obligatorio de la prórroga forzosa en los contratos de arrendamientos urbanos.

El Real Decreto-ley 2/1985 ha tenido resultados mixtos. Por un lado, ha permitido que la tendencia a la disminución en el porcentaje de viviendas alquiladas que se estaba produciendo a principios de la década de los ochenta se detuviera, aunque no ha podido revertir sustancialmente el signo de la tendencia. Por otro lado, sin embargo, ha generado una enorme inestabilidad en el mercado de viviendas en alquiler al dar lugar a un fenómeno de contratos de corta duración. Esto a su vez ha producido un movimiento de incremento de las rentas muy significativo, que se ha visto agravado por su simultaneidad en el tiempo con un período de elevación de los precios en el mercado inmobiliario.

En la actualidad, el mercado de los arrendamientos urbanos en vivienda se caracteriza por la coexistencia de dos situaciones claramente diferenciadas. Por un lado, los contratos celebrados al amparo del Real Decreto-ley 2/1985, que representan aproximadamente el 20 por 100 del total y se caracterizan por tener rentas elevadas y un importante grado de rotación ocupacional por consecuencia de su generalizada duración anual. Por el otro, los contratos celebrados con anterioridad a la fecha de entrada en vigor del Real Decreto-ley 2/1985. En general, se trata de contratos con rentas no elevadas y, en el caso de los contratos celebrados con anterioridad a la Ley de 1964, aproximadamente el 50 por 100 del total, con rentas que se pueden calificar como ineconómicas.

Las disfunciones que esta situación genera en el mercado son tales que han convertido al arrendamiento en una alternativa poco atractiva frente a la de la adquisición en propiedad

en relación con la solución al problema de la vivienda. En este sentido, sólo un 18 por 100 aproximadamente del parque total de viviendas se encuentra en régimen de alquiler.

Por ello, la finalidad última que persigue la reforma es la de coadyuvar a potenciar el mercado de los arrendamientos urbanos como pieza básica de una política de vivienda orientada por el mandato constitucional consagrado en el artículo 47, de reconocimiento del derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

La consecución de este objetivo exige una modificación normativa que permita establecer un equilibrio adecuado en las prestaciones de las partes, y aunque es evidente que el cambio normativo por sí mismo no constituye una condición suficiente para potenciar la oferta en este sector, sí es una condición necesaria para que ello se produzca.

La regulación sustantiva del contrato de arrendamiento debe partir de una clara diferenciación de trato entre los arrendamientos de vivienda y los destinados a cualquier otro uso distinto del de vivienda, por entender que las realidades económicas subyacentes son sustancialmente distintas y merecedoras, por tanto, de sistemas normativos disímiles que se hagan eco de esa diferencia.

En este sentido, al mismo tiempo que se mantiene el carácter tuitivo de la regulación de los arrendamientos de vivienda, se opta en relación con los destinados a otros usos por una regulación basada de forma absoluta en el libre acuerdo de las partes.

Además, la ley contiene una reforma parcial de la regulación de los procesos arrendaticios y la modificación del régimen de los contratos actualmente en vigor.

2

La regulación de los arrendamientos de vivienda presenta novedades significativas, fundamentalmente en relación con su duración. En este sentido, se ha optado por establecer un plazo mínimo de duración del contrato de cinco años, por entender que un plazo de estas características permite una cierta estabilidad para las unidades familiares que les posibilita contemplar al arrendamiento como alternativa válida a la propiedad. Al mismo tiempo, no es un plazo excesivo que pudiera constituir un freno para que tanto los propietarios privados como los promotores empresariales sitúen viviendas en este mercado.

Este plazo mínimo de duración se articula a partir del libre pacto entre las partes sobre la duración inicial del contrato más un sistema de prórrogas anuales obligatorias hasta alcanzar el mínimo de cinco años de duración, si el pacto inicial hubiera sido por un plazo inferior.

Se introduce también en la ley un mecanismo de prórroga tácita, transcurrido como mínimo el plazo de garantía de cinco años, que da lugar a un nuevo plazo articulado, asimismo, sobre períodos anuales, de tres años.

El reconocimiento de la existencia de situaciones que exigen plazos inferiores de duración ha hecho que la ley prevea esta posibilidad, aunque vinculada en exclusiva a la necesidad, conocida al tiempo de la celebración del contrato, de recuperar el uso de la vivienda arrendada para domicilio del propio arrendador.

El establecimiento de un plazo de duración limitado permite mitigar el impacto que el instituto de las subrogaciones pudiera tener sobre el equilibrio de las prestaciones. En la medida en que el derecho de las personas subrogadas a continuar en el uso de la vivienda arrendada sólo se mantiene hasta la terminación del plazo contractual, no existe inconveniente en mantener dicho derecho en el ámbito *mortis causa* a favor de aquellas personas con vinculación directa con el arrendatario. Destaca como novedad el reconocimiento de este derecho al conviviente «*more uxorio*».

En relación con las subrogaciones íter vivos, sólo se reconoce su existencia previo consentimiento escrito del arrendador. Al mismo tiempo, se introduce una novedad en casos de resoluciones judiciales que, en procesos de nulidad, separación o divorcio, asignen la vivienda al cónyuge no titular. En estos casos, se reconoce «ex lege» a dicho cónyuge el derecho a continuar en el uso de la vivienda arrendada por el tiempo que restare del contrato.

El régimen de rentas se construye en torno al principio de la libertad de pactos entre las partes para la determinación de la renta inicial tanto para los contratos nuevos como para aquellos que se mantengan con arrendatarios ya establecidos. Esto asegurará, cuando ello sea preciso, que las rentas de los contratos permitan reflejar la realidad del mercado, si esta realidad no hubiera podido trasladarse a la renta por la vía de las actualizaciones previstas. Ello puede ser así, dado que la norma establece un mecanismo de actualización de rentas vinculado a las variaciones porcentuales que pueda experimentar en un período anual el Índice de Precios al Consumo.

Por lo que se refiere a los derechos y obligaciones de las partes, la ley mantiene en líneas generales la regulación actual, sin introducir grandes novedades. Se exceptúa el establecimiento de una previsión especial para arrendatarios afectados de minusvalías o con personas minusválidas a su cargo, que pretendan efectuar modificaciones en la finca arrendada que les permitan mejorar la utilización de la misma.

También se mantiene el derecho de adquisición preferente en favor del arrendatario para el supuesto de enajenación de la vivienda arrendada durante la vigencia del arrendamiento aunque referido a condiciones de mercado, por entenderse que constituye un instrumento que sin suponer una grave onerosidad para el arrendador incrementa las posibilidades de permanencia del arrendatario en la vivienda.

Por último, por lo que se refiere a la formalización de los contratos, la ley mantiene la libertad de las partes de optar por la forma oral o escrita. Al mismo tiempo, se consagra expresamente la posibilidad de todos los contratos de arrendamiento, cualquiera que sea su duración, de acceder al Registro de la Propiedad, intentando, por otro lado, potenciar esta posibilidad de acceso mediante la vinculación de determinadas medidas de fomento o beneficio al hecho de la inscripción. Este hecho no sólo contribuye a reforzar las garantías de las partes, sino que incrementa la información disponible para el Estado, permitiéndole el diseño y ejecución de aquellas medidas que puedan contribuir a la mejora de la ordenación normativa y de la práctica de los arrendamientos.

3

La ley abandona la distinción tradicional entre arrendamientos de vivienda y arrendamientos de locales de negocio y asimilados para diferenciar entre arrendamientos de vivienda, que son aquellos dedicados a satisfacer la necesidad de vivienda permanente del arrendatario, su cónyuge o sus hijos dependientes, y arrendamientos para usos distintos al de vivienda, categoría ésta que engloba los arrendamientos de segunda residencia, los de temporada, los tradicionales de local de negocio y los asimilados a éstos.

Este nuevo categorismo se asienta en la idea de conceder medidas de protección al arrendatario sólo allí donde la finalidad del arrendamiento sea la satisfacción de la necesidad de vivienda del individuo y de su familia, pero no en otros supuestos en los que se satisfagan necesidades económicas, recreativas o administrativas.

Para ello, en la regulación de los arrendamientos para uso distinto al de vivienda, la ley opta por dejar al libre pacto de las partes todos los elementos del contrato, configurándose una regulación supletoria del libre pacto que también permite un amplio recurso al régimen del Código Civil.

Se regulan así, con carácter supletorio de la voluntad expresa de arrendador y arrendatario, el régimen de obligaciones de conservación y obras, el derecho de adquisición preferente, el de traspaso y las subrogaciones *mortis causa*, aunque limitadas al cónyuge e hijos del arrendatario que continúen la actividad.

Se introduce en esta regulación una novedad consistente en el derecho del arrendatario a ser indemnizado cuando, queriendo continuar con el arrendamiento, deba abandonar el local por el transcurso del plazo previsto, siempre que de alguna forma el arrendador o un nuevo arrendatario se pudiesen beneficiar de la clientela obtenida por el antiguo arrendatario, o alternativamente, de los gastos de traslado y de los perjuicios derivados del mismo, cuando el arrendatario se vea obligado a trasladar su actividad.

4

La fianza arrendaticia mantiene su carácter obligatorio, tanto en vivienda como en uso distinto, fijándose su cuantía en una o dos mensualidades de renta, según sea arrendamiento de vivienda o de uso distinto. Al mismo tiempo se permite a las Comunidades Autónomas con competencias en materia de vivienda que regulen su depósito obligatorio en favor de la propia Comunidad, ya que los rendimientos generados por estos fondos se han revelado como una importante fuente de financiación de las políticas autonómicas de vivienda, que se considera debe de mantenerse.

5

En la regulación de los procesos arrendaticios se establece que la competencia para conocer de las controversias corresponde, en todo caso, al Juez de Primera Instancia del lugar

donde esté sita la finca urbana, excluyendo la posibilidad de modificar la competencia funcional por vía de sumisión expresa o tácita a Juez distinto.

Esto no obsta para recordar la posibilidad de que las partes en la relación jurídica puedan pactar, para la solución de sus conflictos, la utilización del procedimiento arbitral.

La tramitación de los procesos arrendaticios se defiende al juicio de cognición, haciendo salvedad expresa de los supuestos de aplicación del juicio de desahucio y del juicio verbal cuando se ejecuten, en este último caso, acciones para determinar rentas o importes que corresponda abonar al arrendatario.

Se regulan, asimismo, las condiciones en las que el arrendatario podrá enervar la acción en los desahucios promovidos por la falta de pago de cantidades debidas por virtud de la relación arrendaticia. Esta regulación matiza de forma significativa las posibilidades de enervación y rehabilitación contenidas en el texto refundido de 1964.

En los supuestos de acumulación de acciones se ha establecido, junto a la regulación tradicional, la posibilidad de acumulación que asiste a los arrendatarios cuando las acciones ejercitadas se funden en hechos comunes y se dirijan contra el mismo arrendador. También se permite a éste en los supuestos de resolución del contrato por falta de pago, el ejercicio acumulado y simultáneo de la acción de resolución del contrato y la reclamación de las cantidades adeudadas.

Por último, y como novedad más significativa de la ley en materia procesal, se establece la regulación del recurso de casación en materia arrendaticia por entender que la materia, dada su importancia y la trascendencia de los cambios normativos que esta norma introduce, debe poder ser objeto de una doctrina jurisprudencial elaborada en sede del Tribunal Supremo. Como notas más características del recurso de casación pueden señalarse las siguientes: sólo serán susceptibles de dicho recurso las sentencias dictadas en los procesos seguidos por los trámites del juicio de cognición, siempre que las sentencias de primera y segunda instancia no sean conformes, y la renta de los contratos se encuentre por debajo de los límites que por ley se consagran.

6

Por lo que se refiere a los contratos existentes a la entrada en vigor de esta ley, los celebrados al amparo del Real Decreto-ley 2/1985 no presentan una especial problemática puesto que ha sido la libre voluntad de las partes la que ha determinado el régimen de la relación en lo que a duración y renta se refiere. Por ello, estos contratos continuarán hasta su extinción sometidos al mismo régimen al que hasta ahora lo venían estando. En ese momento, la nueva relación arrendaticia que se pueda constituir sobre la finca quedará sujeta a la nueva normativa. De esta regulación no quedan exceptuados los contratos que, aunque en fecha posterior al 9 de mayo de 1985, se hayan celebrado con sujeción al régimen de prórroga forzosa, al derivar éste del libre pacto entre las partes.

Por lo que se refiere a los contratos celebrados con anterioridad, la ley opta por una solución que intenta conjugar el máximo de sencillez posible con un trato equilibrado de las distintas situaciones en que las partes en conflicto se encuentran. Por ello, se introduce un planteamiento que mantiene el criterio de trato diferenciado entre los contratos de arrendamiento de vivienda y los de local de negocio otorgando condiciones más suaves de modificación del arrendatario de vivienda que al de local de negocio.

Teniendo en cuenta los perjudiciales efectos que ha tenido la prolongada vigencia de la prórroga obligatoria impuesta por la Ley de 1964, se aborda la necesidad de poner límite a la duración de esta prórroga obligatoria restableciendo la temporalidad de la relación arrendaticia de conformidad con su propia naturaleza, pero esta modificación se realiza teniendo en cuenta los efectos sociales y económicos de la medida tomando en consideración la situación personal y familiar y la capacidad económica de los arrendatarios.

En este sentido, en el arrendamiento de viviendas se opta por la supresión total de la subrogación *inter vivos*, excepción hecha de la derivada de resolución judicial en procesos matrimoniales, y por la supresión gradual de los derechos de subrogación *mortis causa* que el texto refundido de 1964 reconocía.

Como esta medida afecta a situaciones cuyos contenidos potenciales de derechos son diferentes, arrendatarios titulares iniciales del contrato, arrendatarios en primera subrogación y arrendatarios en segunda subrogación, la norma debe ofrecer respuestas adecuadas para cada una de ellas. De ahí que la supresión de las subrogaciones sea tanto más gradual cuanto mayor sea el contenido potencial de derechos que la ley contempla para cada supuesto, a

partir del principio general de conservar al arrendatario actual y a su cónyuge el derecho a continuar en el uso de la vivienda arrendada hasta su fallecimiento, allí donde este derecho les estuviera reconocido por la legislación de 1964.

En cuanto al régimen de rentas, la ley opta por intentar desbloquear la situación de las rentas congeladas. Para ello, se establece un sistema de revisión aplicable a todos los contratos anteriores al 9 de mayo de 1985, que pretende recuperar las variaciones no repercutidas de la inflación desde la fecha de celebración del contrato o desde la última revisión legal, según proceda. Esta revisión no se produce de manera inmediata sino gradual, incrementándose el número de años en que se produce la revisión total en función inversa de la renta del arrendatario, posibilitando a los arrendatarios de menor nivel económico a que adapten sus economías a la nueva realidad.

En el caso de arrendatarios de bajo nivel de renta, por debajo de dos veces y media, tres o tres veces y media el salario mínimo interprofesional en función del número de personas que habiten en la vivienda arrendada, se excluye la revisión de las rentas mandatándose al Gobierno para que en el plazo de un año a partir de la entrada en vigor de la ley configure un mecanismo de compensación de naturaleza fiscal para aquellos arrendadores que no hayan podido, por las circunstancias antes señaladas proceder a la actualización de las rentas.

Asimismo, se concede a los arrendadores el derecho a disfrutar de beneficios en el Impuesto sobre el Patrimonio, en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, en los gastos de conservación de la finca arrendada y el coste de los servicios y suministros de que disfrute la vivienda arrendada, en estos tres últimos casos mediante la imputación de sus importes a los arrendatarios.

En el caso de los arrendamientos de locales de negocio, se ha optado por articular un calendario de resolución temporal de estos contratos, aunque distinguiendo entre los arrendamientos en los que el arrendatario sea una persona física de aquéllos en los que sea una persona jurídica, presumiendo mayor solvencia económica allí donde el entramado organizativo sea más complejo.

Por ello, se mantienen, aunque de forma limitada, derechos de subrogación *mortis causa* en el primer supuesto, garantizándose al grupo familiar vinculado al desarrollo de la actividad, un plazo mínimo de veinte años, que podrá superarse mientras el arrendatario y su cónyuge vivan y continúen el ejercicio de la actividad que se venga desarrollando en el local.

Para los arrendamientos de personas jurídicas se configuran plazos de resolución tasados, entre cinco y veinte años, en función de la naturaleza y del volumen de la actividad desarrollada en el local arrendado, configurándose un plazo de duración breve para aquellos arrendamientos en los que se desarrollan actividades con un potencial económico tal que coloquen a los titulares de estos contratos en posiciones de equilibrio respecto de los arrendadores a la hora de negociar nuevas condiciones arrendaticias.

En cuanto a la renta pagada en estos contratos, se reproduce el esquema de revisión establecido para los arrendamientos de viviendas, graduando temporalmente el ritmo de la revisión en función de las categorías antes expuestas.

Para favorecer la continuidad de los arrendatarios, la ley regula una figura de nueva creación que es el derecho de arrendamiento preferente, que concede al arrendatario un derecho preferente a continuar en el uso del local arrendado al tiempo de la extinción del contrato, frente a cualquier tercero en condiciones de mercado.

Asimismo, se estipula un derecho indemnizatorio en caso de no continuar en el uso del local arrendado cuando otra persona, sea el propietario o sea un nuevo arrendatario, pueda beneficiarse de la clientela generada por la actividad del antiguo arrendatario.

En cuanto a los arrendamientos asimilados, tanto al inquilinato como al local de negocio, se les da un tratamiento similar al de los arrendamientos de local de negocio, en materia de duración y de régimen de renta.

TÍTULO I Ámbito de la ley

ART. 1. Ámbito de aplicación.

La presente ley establece el régimen jurídico aplicable a los arrendamientos de fincas urbanas que se destinen a vivienda o a usos distintos del de vivienda.

Ver Art. 334 CC (concepto de bienes inmuebles); Arts. 1542 a 1574 CC (regulación básica del contrato de arrendamiento); Arts. 1 a 5 de la LAU de 1964; Arts. 1261 a 1265 del CC (requisitos necesarios para la validez y eficacia de los contratos); Art. 1 LAR (concepto de finca rústica).

LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS Y LEGISLACIÓN COMPLEMENTARIA

La presente obra contiene, como norma principal, la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos acompañada por la normativa más relevante en materia de arrendamientos urbanos y un extenso índice analítico.

PVP 8,50 €

ISBN: 978-84-1359-724-9



9 788413 597249