

Guía práctica de alquileres

Ninguna pregunta de arrendamiento de vivienda sin respuesta

*Más de 450 preguntas ordenadas por conceptos
y contestadas acorde con la normativa aplicable
a cada caso*

Segunda edición

**Adaptada al RD 7/2019, de Medidas Urgentes
en materia de Vivienda y Alquiler**

Guía práctica de alquileres

Ninguna pregunta de arrendamiento de vivienda sin respuesta

*Más de 450 preguntas ordenadas por conceptos
y contestadas acorde con la normativa aplicable
a cada caso*

**PEDRO L. YÚFERA SALES
MARTA LEGARRETA FONTELLES**

Reservados todos los derechos. De conformidad con lo dispuesto en los arts. 270, 271 y 272 del Código Penal vigente, podrá ser castigado con pena de multa y privación de libertad quien reproducire, plagiar, distribuyere o comunicare públicamente, en todo o en parte, una obra literaria, artística o científica, fijada en cualquier tipo de soporte, sin la autorización de los titulares de los correspondientes derechos de propiedad intelectual o de sus cesionarios.

© 2019 Pedro L. Yúfera Sales y Marta Legarreta Fontelles

© 2019 Atelier

Via Laietana 12, 08003 Barcelona

e-mail: editorial@atelierlibros.es

www.atelierlibros.es

Tel.: 93 295 45 60

I.S.B.N.: 978-84-17466-73-2

Depósito legal: B-21708-2019

Diseño y composición: Addenda, Pau Claris 92, 08010 Barcelona
www.addenda.es

Impresión: Winihard Gràfics, Avda. del Prat 7, 08180 Moià

Sumario

Prólogo	31
I. Preámbulo	35
II. Antecedentes	37
III. Un apunte previo	39
IV. Una recomendación	41
V. Unos conceptos generales	43
Arrendamiento	43
Arrendamiento urbano	43
Arrendador	43
Arrendatario	43
Contrato de arrendamiento	44
Ley de Arrendamientos Urbanos (en adelante LAU)	44
Arrendamiento de vivienda	44
Arrendamiento de local de negocio	44
Arrendamiento para uso distinto del de vivienda	44
Arrendamiento mixto	44
VI. Unas definiciones	45
¿En qué consiste el arrendamiento de vivienda?	45
¿Qué debemos entender por vivienda?	45
¿Qué es el derecho de subrogación?	45

¿Qué es el subarrendamiento?	46
¿Cuál es la diferencia entre cesión y subarriendo?	46
¿Qué es la prórroga forzosa?	46
¿Qué es la prórroga tácita?	46
¿Qué es la tácita reconducción?	46
¿En qué consiste la denegación de la prórroga forzosa?	46
¿Qué es la renta contractual?	47
¿Qué es la actualización de la renta?	47
¿Qué es la revalorización de la renta?	47
¿Qué es la fianza?	47
¿Qué es la ocupación a precario?	47
¿Qué son obras necesarias?	47
¿Qué son obras de mejora?	47
¿En qué consiste la suspensión del contrato de arrendamiento?	47
¿Qué es el derecho de retorno?	48
¿Qué es una expropiación forzosa?	48
¿Qué es un expediente de ruina?	48
¿Qué es un desahucio por falta de pago?	48
VII. Normativa aplicable.	49
Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre (en adelante 64) . .	50
Real Decreto Ley 2/1985 de 30 de abril (en adelante 85)). . . .	50
Ley 29/1994 de 24 de noviembre de 1994 (en adelante 94)). .	50
Ley 4/2013, 4 de junio de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas (en adelante 13)	51
Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española (en adelante 15)	52
Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler (en adelante 18) . .	52
Periodo intermedio (en adelante I)	52
Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler (en adelante 19)	52
VIII. Ámbito de la ley y normas generales.	55
¿En qué consiste el arrendamiento de vivienda?	55
¿Qué debemos entender por vivienda?	55
¿Qué se entiende por vivienda suntuaria?	55
¿Qué es un arrendamiento de temporada?	55
¿Qué es un apartamento turístico?	56
A los contratos de arrendamiento de vivienda, ¿debe aplicarse siempre la LAU o puede aplicarse el Código Civil?	56
¿Qué contratos de arrendamiento de vivienda están excluidos de la LAU?	56
¿Cómo se rige el contrato de arrendamiento de vivienda suntuaria?	57
¿Si el arrendador y/o el arrendatario son extranjeros, puede elegirse que ley se aplica al contrato de arrendamiento?	58

¿Hay leyes autonómicas en materia de arrendamientos que modifiquen el régimen general de la LAU?	58
¿Las normas de la LAU se aplican a los arrendamientos de temporada?	59
¿Los apartamentos turísticos se rigen por la LAU?	59
¿Si se alquila con mobiliario debe hacerse otro tipo de contrato?	59
¿Cómo se regula el arrendamiento de los trasteros, plazas de garaje y cualesquiera otras dependencias?	59
¿Qué son normas imperativas?	60
¿Qué son normas dispositivas?	60
¿Pueden las partes pactar lo que quieran?	60
¿Qué pasa si las partes han establecido un pacto que contraviene una norma imperativa?	60
En el caso de que exista una o varias cláusulas nulas, ¿Se anula todo el contrato?	61
¿Puede mantenerse la validez de un pacto que vaya en contra de una norma imperativa si ello beneficia al arrendatario?	61
A las partes les parece que la normativa de la LAU de 1964 les es más beneficiosa que la actual, ¿pueden establecer que su contrato se rija por esa ley?	61
IX. Sobre el contrato de arrendamiento	63
<i>Características del contrato de arrendamiento</i>	<i>63</i>
<i>Formalización del contrato</i>	<i>64</i>
¿Qué contenido mínimo debe incluir un contrato de arrendamiento?	64
¿Son válidos los contratos de arrendamiento verbales?	65
¿Puede cualquiera de las partes exigir a la otra que el contrato verbal se haga por escrito?	65
¿Qué pasa si alguna de las partes, aun estando obligada a formalizarlo por escrito, se niega a hacerlo?	65
De formalizarse por escrito, ¿el contrato debe hacerse en algún formato especial?	65
¿Sirven los modelos impresos que se comercializan como, por ejemplo, en los estancos?	65
¿Se pagan honorarios por la formalización del contrato de arrendamiento y los gastos de gestión inmobiliaria?	66
¿En el momento de formalizar un contrato de arrendamiento basta con que el arrendador exhiba el título que le faculta para arrendar o debe comprobarse?	66
Si quien formaliza el contrato de arrendamiento es un representante del arrendador, ¿debe exigírsele algún poder especial?	66
Si tras la formalización del contrato y recibidas las llaves de la vivienda se detectan cosas que no funcionan (la caldera no se enciende, la persiana no se puede subir...), ¿se puede reclamar?	67

¿Qué se puede hacer si comunicados estos defectos el arrendador no ofrece soluciones?	67
¿Puede formalizarse un contrato de arrendamiento de vivienda sin cédula de habitabilidad?	67
¿Y sin certificado energético?	68
¿Qué entidades pueden considerarse que se encuentran sometidas a las leyes específicas de protección al consumidor? . .	68
¿Qué arrendatario tiene la condición de consumidor?	68
¿Qué información debe tener a disposición del público y autoridades por quienes se dediquen a la oferta, promoción y publicidad dirigida al arrendamiento de viviendas?	68
<i>Elevación a público</i>	69
¿Para qué es necesario elevar a público el contrato de arrendamiento?	69
¿Es suficiente el contrato de arrendamiento privado o es preciso elevarlo a público para que tenga validez?	69
¿Puede solicitarse a la otra parte elevar a público el contrato de arrendamiento si en el contrato no se ha pactado nada? . . .	70
¿Quién soporta los gastos de elevar a público el contrato de arrendamiento?	70
¿Qué acciones caben frente a un arrendador o arrendatario que se niega a elevar a público un contrato de arrendamiento? . .	70
<i>De la inscripción del contrato de arrendamiento en el registro de la propiedad</i>	70
¿Tiene alguna ventaja para el arrendador inscribir el contrato de arrendamiento en el Registro de la Propiedad?	71
¿Y para el arrendatario?	71
¿Debe pagarse impuestos para inscribir el contrato en el Registro de la Propiedad?	71
¿Existen otros gastos?	71
¿Si se quiere inscribir en el Registro de la propiedad el contrato de arrendamiento quien tiene que pagarlo?	71
X. Las partes en el contrato de arrendamiento	73
<i>Arrendador</i>	73
¿Qué condiciones se deben cumplir para ser arrendador?	73
¿Qué documentación se le debe solicitar a un arrendador?	74
¿Qué documentación adicional es aconsejable solicitar a un arrendador?	74
¿A qué está obligado el arrendador?	75
Si la vivienda pertenece a varios propietarios de una finca, ¿Puede uno de ellos arrendarla?	75
Firmado el contrato con un propietario de una finca, aparecen sus hermanos, también propietarios, y dicen que no estaba autorizado, ¿pueden resolver el contrato al arrendatario?	75

El arrendador es usufructuario por herencia de su cónyuge, el nudo propietario es el hijo, ¿puede alquilar solo el usufructuario o necesita autorización del nudo propietario?	76
El arrendador tiene problemas de pago de la hipoteca y un alquiler le puede ir bien para afrontarlos ¿puede alquilar?	76
¿Los menores de edad pueden arrendar un piso de su propiedad?	76
¿Los menores de edad emancipados pueden arrendar un piso de su propiedad?	77
¿Pueden los padres arrendar un piso propiedad de su hijo menor de edad?	77
¿Y el tutor con respecto a los bienes del incapaz?	77
¿Es válido un contrato de arrendamiento formalizado por una persona respecto a la cual, poco tiempo después, se solicita su incapacitación?	77
¿Será válido el contrato formalizado por el hijo de la arrendadora, una señora muy mayor ingresada en una residencia pero que no ha sido declarada incapaz?	77
¿Pueden los administradores de bienes formalizar contratos de arrendamiento por plazo superior a 6 años?	77
¿Un cónyuge casado en régimen de gananciales puede arrendar sin contar con el consentimiento del otro cónyuge?	78
<i>Arrendatario</i>	78
¿Quién puede ser arrendatario?	78
¿Qué documentación se le debe solicitar a un arrendatario?	78
¿Qué documentación adicional puede ser aconsejable solicitar a un arrendatario?	78
¿A qué está obligado el arrendatario?	78
Si el arrendador hace un contrato de arrendamiento y posteriormente entra otra persona a vivir en la vivienda ¿debe hacerse otro contrato para incluirle?	79
¿Cuándo sean varios los que formalicen, como arrendatarios, un contrato hay que hacerlos constar a todos?	79
¿Si constan varios arrendatarios se entiende que todos tienen los mismos derechos y obligaciones frente a la propiedad?	79
XI. Objeto del arrendamiento	81
¿Cuál es el objeto de un arrendamiento de vivienda?	81
¿Debe incorporarse al contrato un reportaje fotográfico para acreditar el estado de la vivienda?	81
Arrendatario y arrendador discuten sobre desperfectos en la finca, ¿a quién corresponde probar que la finca se entregó en perfecto estado?	81
¿Es el arrendador responsable de las perturbaciones de hecho producidas por terceros que afecten al uso de la finca arrendada? Por ejemplo, si la música de un bar ubicado en los bajos de la finca molesta y no permite el descanso nocturno	82

El arrendatario debe devolver la finca, al concluir el contrato, tal como la recibió, ¿pero responde del menoscabo de la vivienda por el paso del tiempo o por causa inevitable?	82
Si se alquila la vivienda recién pintada ¿puede exigirse que a la extinción del contrato se entregue también pintada?	82
Producida una inundación en la vivienda que ocasiona importantes daños ¿Quién responderá?	82
Si el titular del contrato de arrendamiento debe ausentarse por un largo periodo de tiempo pero permanecen en la vivienda su cónyuge y sus hijos, ¿perderá el contrato su condición de vivienda permanente del arrendatario?	82
Una persona tiene arrendada una vivienda en Madrid y por motivos laborales precisa arrendar otra vivienda en Barcelona, residiendo por mitades en ambas ciudades, ¿ambos arrendamientos tendrán la consideración de arrendamiento de vivienda de la LAU?	83
Una persona que tiene arrendada una vivienda para sí, ¿puede alquilar otra para que sea ocupada por un tercero (por ejemplo sus padres) siendo él el titular de ambas?	83
Una empresa quiere arrendar una vivienda para que la ocupe un directivo de la misma pero quiere que el contrato figure a nombre de la sociedad, ¿se trataría de un contrato de arrendamiento de vivienda?	84
XII. Fianza	85
¿Qué es la fianza?	85
¿Quién está obligado a exigir la prestación de la fianza y quién está obligado a prestarla?	85
Prestada la fianza, ¿qué debe hacer el arrendador?	85
¿Pueden las partes pactar que con el contrato no se preste fianza?	86
Si se ha formalizado un contrato sin prestar fianza, ¿es válido? .	86
¿Hay excepciones a la obligación de prestación de fianza?	86
¿Qué cuantía debe satisfacer el arrendatario en concepto de fianza?	86
Si el contrato es de un arrendamiento de vivienda amueblada ¿cuál es el importe de la fianza?	86
¿Qué fianza se debe prestar por un arrendamiento de temporada?	87
¿Cómo se puede efectuar el pago?	87
¿Se actualiza la fianza durante la vigencia del contrato?	87
¿Puede pactarse la actualización de fianza que se quiera?	88
Como la fianza viene determinada por ley en el importe equivalente a una mensualidad de renta, ¿cabe la posibilidad de pactarse garantías adicionales a la fianza?	88
A la formalización del contrato el arrendador ha exigido más mensualidades de fianza de las que establece la LAU, ¿puede el arrendatario exigirle la devolución de lo que excede de la fianza legal?	88

¿Es obligatorio el depósito de las fianzas?	89
¿Dónde debe realizar el arrendador el depósito de la fianza? . . .	89
¿Hay un plazo para el depósito de la fianza?	89
¿Qué sucede si se realiza el depósito de la fianza fuera de plazo?	89
¿Qué importe estimado pueden tener las sanciones por falta de depósito de la fianza?	89
¿Qué normativa regula el depósito de fianza?	90
¿Puede el arrendatario exigir al arrendador que le exhiba el justificante del depósito de la fianza?	91
¿El importe depositado en concepto de fianza genera intereses durante la duración del contrato?	91
¿Puede accederse al registro de fianzas?	91
¿Cuándo ha de devolver la fianza el arrendador al arrendatario? .	92
¿Qué sucede si, transcurrido el plazo de devolución, el arrendador no le devuelve el importe de la fianza al arrendatario?	92
¿Está la Administración obligada a entregar la fianza al arrendador en un plazo determinado?	92
¿Qué sucede si la administración devuelve la fianza fuera de plazo?	92
¿Es posible que el arrendatario impute el importe de la fianza al pago de las últimas rentas?	92
¿Qué ocurre en realidad con la fianza cuando se producen impagos de la renta arrendaticia o se devuelve la finca con desperfectos?	93
¿Qué sucede si el importe de la fianza no cubre los desperfectos que ha dejado el arrendatario en la finca?	93
Extinguido el contrato, llegan facturas impagadas del arrendatario de servicios y suministros ¿puede el arrendador pagarlas con cargo a la fianza?	93
Tras una inspección inicial el arrendador devolvió la fianza al arrendatario y con posterioridad comprueba que hay desperfectos. ¿Puede reclamárselos al arrendatario?	93
Extinguido el contrato, el arrendador no localiza al arrendatario y no tiene un número de cuenta donde efectuar el reintegro de la fianza. Teme que el arrendatario aparezca y se la reclame con intereses ¿qué debe hacer?	94
XIII. Garantías adicionales.	95
¿Qué se entiende por garantías adicionales?	95
¿Qué tipo de garantías adicionales son las más comunes para un contrato de arrendamiento?	95
Para asegurar las obligaciones del contrato, ¿cabe la posibilidad de pactar más de una garantía adicional?	96
¿Podrá el arrendador aplicar el importe de la garantía adicional a cualquier obligación derivada del contrato: renta, daños, suministros, etc.?	96

¿Existe algún límite en la cuantía de las garantías adicionales que puede solicitar el arrendador al formalizar el contrato?	96
XIV. Duración del contrato	97
¿Qué es la prórroga de un contrato?	97
¿Qué es la prórroga forzosa?	97
¿Qué es la prórroga legal obligatoria?	98
¿Qué es la prórroga tácita?	98
¿Qué es la tacita reconducción?	98
¿Cuál es la duración mínima de un contrato de arrendamiento de vivienda?	98
¿Es válido un contrato en el que no se ha pactado un plazo de duración?	98
¿A partir de cuándo empieza a contar el plazo de duración del contrato?	99
Si no se entrega la posesión hasta varios días después de la firma del contrato, ¿deberá pagarse la renta de ese periodo? . .	99
Al formalizar el contrato, ¿puede el arrendatario de vivienda renunciar a la prórroga legal (forzosa u obligatoria)?	99
Durante la vigencia del contrato, ¿puede el arrendatario de vivienda renunciar al beneficio de la prórroga legal (forzosa u obligatoria)?	99
Cuando la ley establece una duración mínima del contrato, ¿puede el arrendador limitar dicho plazo en el momento de formalizar el contrato por causa de necesidad?	100
¿Existe un plazo de obligado cumplimiento durante el cual el arrendatario no puede desistir del contrato?	101
¿La renuncia anticipada del contrato da derecho al arrendador a exigir una indemnización?	102
¿Qué sucede si finaliza el plazo fijado en el contrato de arrendamiento, el arrendador no ha dicho nada y el arrendatario continúa ocupando la vivienda?	102
<i>Denegación de la prórroga forzosa (LAU 1964).</i>	<i>104</i>
¿En qué consiste la denegación de la prórroga forzosa?	104
¿Qué supuestos prevé la ley para la denegación de la prórroga forzosa?	104
Causa de necesidad	105
¿Qué se entiende por causa de necesidad?	105
Al tratarse de realidades distintas se formulan preguntas y respuestas específicas para cada normativa	106
(1964)	106
¿Cuándo puede el arrendador denegar la prórroga de un contrato de arrendamiento por causa de necesidad?	106
¿Qué deberá justificar el arrendador para denegar la prórroga por causa de necesidad?	106
¿Vale cualquier tipo de prueba?	106

¿Qué trámites tendrá que hacer el arrendador cuando se le presente esa causa de necesidad?	106
¿Qué deberá hacer el arrendatario?	106
¿Tendrá el arrendatario derecho a indemnización por la desocupación de la vivienda?	107
¿Qué sucede si el arrendador ha reclamado la vivienda por causa de necesidad y luego no la ocupa?	107
(1985)	107
(1994)	107
¿Puede el arrendador recuperar la vivienda por causa de necesidad?	107
¿Qué deberá justificar el arrendador?	107
¿Tendrá el arrendatario derecho a indemnización por la desocupación de la vivienda?	107
¿Qué sucede si el arrendador reclama la vivienda y luego no la ocupa?	108
(2013)	108
¿Puede el arrendador recuperar la vivienda por causa de necesidad?	108
¿Qué deberá justificar el arrendador?	108
¿Qué trámites tendrá que hacer el arrendador cuando se le presente esa causa de necesidad?	108
¿De qué plazo dispone el arrendatario para desalojar la vivienda?	108
¿Tendrá el arrendatario derecho a indemnización por la desocupación de la vivienda?	108
¿Qué sucede si el arrendador reclama la vivienda y luego no la ocupa?	109
(18)	109
¿Puede el arrendador recuperar la vivienda por causa de necesidad?	109
¿Qué deberá justificar el arrendador?	109
¿Qué trámites tendrá que hacer el arrendador cuando se le presente esa causa de necesidad?	109
¿De qué plazo dispone el arrendatario para desalojar la vivienda?	110
¿Tendrá el arrendatario derecho a indemnización por la desocupación de la vivienda?	110
¿Qué sucede si el arrendador reclama la vivienda y luego no la ocupa?	110
(19)	110
¿Puede el arrendador recuperar la vivienda por causa de necesidad?	110
¿Qué deberá justificar el arrendador?	111
¿Tendrá el arrendatario derecho a indemnización por la desocupación de la vivienda?	111
¿Qué sucede si el arrendador reclama la vivienda y luego no la ocupa?	111

XV. Cesión y subarriendo.....	113
¿Qué es la cesión de un contrato de arrendamiento?	113
¿Qué es el subarriendo de un contrato de arrendamiento?.....	113
¿Cuál es la diferencia entre cesión y subarriendo?.....	113
¿Se puede ceder un contrato de arrendamiento de vivienda a favor de un tercero?.....	114
¿El cedente que desaparece de la relación contractual, mantendrá algún derecho?	114
¿El cedente de un contrato de arrendamiento tiene derecho a que se le devuelva la fianza que prestó en su día?.....	114
Si el cedente incurrió en alguna causa de resolución contractual (por ejemplo: ejecución de obras incontinentadas), ¿podrá el arrendador instar la resolución del contrato?	114
¿Deberá hacerse cargo el cesionario de las rentas adeudadas con anterioridad a la fecha de la cesión?.....	114
¿Se puede entender que existe consentimiento tácito para la cesión, si el arrendador lo sabe y no ha hecho ninguna actuación en contra, pero no ha dado su consentimiento escrito?.....	114
¿Puede el arrendador resolver el contrato por cesión incontinentada a un arrendatario que, aunque sigue pagando la renta, no ocupa la vivienda porqué por motivos de trabajo reside temporalmente en otro lugar y que deja que ocupe el piso un familiar?	115
¿Cabe el subarriendo total de la vivienda?.....	115
El arrendatario no alcanza a final de mes y decide alquilar una habitación por días, meses o años ¿Puede hacerlo?	116
Si por cualquier causa se extingue el arrendamiento principal, ¿qué pasa con el contrato de subarriendo?	116
Si el arrendatario no paga la renta, ¿puede el arrendador dirigirse al subarrendatario exigiéndole la renta?.....	116
Si el arrendatario no cumple con el pago de la renta, ¿qué puede hacer el subarrendatario para evitar la resolución del contrato? ..	116
¿Puede el arrendatario cobrar la renta que quiera por un subarrendamiento?	116
¿El subarrendatario le puede exigir al arrendatario que le acredite estar al corriente de pago de la renta al arrendador?	117
¿Si el subarrendatario tiene problemas, por ejemplo, un escape de agua, a quien debe acudir al arrendatario que le ha subarrendado o al arrendador?.....	117
Si el arrendatario desiste de su contrato de arrendamiento y, por ello, el subarrendatario ve resuelto su contrato, ¿tiene derecho a indemnización?	117
¿Cuáles son las causas de resolución del subarriendo para el subarrendador?.....	117
¿Cuáles son las causas de resolución del subarriendo para el subarrendatario?.....	117

XVI. Enajenación de la vivienda arrendada y derecho de adquisición preferente	119
¿Qué se entiende por enajenación de la vivienda arrendada?. . .	119
¿Qué es el derecho de adquisición preferente?.	119
¿Es válido el pacto contractual por el que se establezca que en caso de enajenación de la vivienda se extinguirá el contrato de arrendamiento?.	120
¿Si se enajena una finca y no existe pacto estableciendo la extinción contractual, debe el nuevo adquirente respetar el contrato de arrendamiento existente?	120
¿En qué consiste el derecho de tanteo?	121
¿En qué consiste el derecho de retracto?	122
¿Puede el arrendatario renunciar al derecho de adquisición preferente?	123
¿Puede el propietario de una vivienda arrendada venderla por el precio que tenga por conveniente o existe alguna limitación legal?	123
¿Qué es el precio de capitalización?	123
¿Qué consecuencias tiene?	123
¿La acción de «impugnación de la venta» implicará que la venta no se puede llevar a efecto o que la misma es nula?	124
¿Existen excepciones a esa acción impugnatoria?.	124
¿Caduca la acción impugnatoria?	124
¿Qué debe notificar el propietario cuando pretende realizar la venta de la vivienda arrendada?	124
Si el propietario nada notifica ¿puede el arrendatario ejercitar el derecho de adquisición preferente?	124
¿Qué pasa si se venden varias viviendas agrupadas?	125
¿Y si se vende toda la finca como un todo?	125
¿Y si hay una sola vivienda en la finca?	125
Un arrendatario se ha enterado de que hace 10 años su arrendador vendió el piso, pero como el recibo del alquiler lo cobra un administrador no lo detectó, ¿puede ejercerse el derecho de adquisición preferente?	125
Si se ejercita el derecho de adquisición preferente, ¿debe pagarse el precio al contado?	125
El adquirente solicitó una hipoteca para la compra. Si se ejercita el derecho de retracto, ¿tiene derecho a que se le abonen los costes de constitución de la hipoteca, notaria, registro, impuestos?	126
Si el contrato de arrendamiento se ha efectuado a favor de más de un arrendatario, ¿tienen todos ellos derecho de adquisición preferente?, ¿existe algún orden o preferencia?.	126
Si el propietario vendió el piso pero en la escritura pública se hizo constar un precio inferior al realmente satisfecho, en caso de ejercitarse el derecho de adquisición preferente, ¿qué precio deberá abonarse el declarado o el realmente pagado?	126

¿Tiene el arrendatario derecho de adquisición preferente en el supuesto de que los propietarios de la vivienda ejerciten entre ellos la acción de disolución del condominio?	127
En supuestos de venta de una participación indivisa de un inmueble, ¿existe derecho de adquisición preferente a favor del arrendatario?	127
¿Cabe el derecho de adquisición preferente si se aporta la vivienda a una sociedad?	127
¿Y en el supuesto de disolución, liquidación y adjudicación del patrimonio de una sociedad a sus socios?	127
Un arrendatario que le abona el alquiler al usufructuario, ¿tiene derecho de adquisición preferente cuando el nudo propietario decide vender su titularidad?	128

XVII. Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario

Tras una separación, un divorcio o una nulidad matrimonial, ¿el cónyuge que no era titular del contrato de arrendamiento tiene algún derecho sobre el piso?	129
Si una sentencia atribuye la vivienda al cónyuge no arrendatario, ¿se produce una modificación subjetiva del arrendatario y este adquiere todos los derechos y obligaciones que tenía el arrendatario titular?	130
¿Es oponible al arrendador la sentencia del procedimiento matrimonial que establece que el cónyuge no ocupante debe pagar la renta?	130
Y si se trata de una pareja de hecho que cesan en su convivencia ¿tendrá el arrendatario no titular algún derecho respecto al contrato de arrendamiento?	131
Unos padres, tras el matrimonio de su hijo, le cedieron un piso, sin contraprestación económica alguna. Ahora el hijo se ha divorciado y le han atribuido el uso a la esposa y ellos quieren que el piso lo ocupe su hijo ¿tienen algún tipo de acción?	131
¿Qué sucede si el contrato está firmado por los dos cónyuges que ahora rompen su relación?	131
¿Debe comunicarse al arrendador la atribución del uso del piso o basta tener la sentencia? ¿La comunicación debe cumplir algún requisito?	131
¿Puede el arrendador negarse al cambio de titular arrendaticio pues considera que tiene derecho a elegir al arrendatario por sus características y solvencia?	132
¿El cambio de titularidad modifica las condiciones contractuales?	132
Si la sentencia atribuye un uso temporal a un cónyuge por un plazo inferior al de duración del contrato, por ejemplo, le atribuye el uso por 2 años y aún quedan 6 años para la extinción del contrato, ¿transcurrido dicho plazo el arrendatario inicial volverá a recuperar el contrato?	132
¿A quién debe devolverse la fianza, tras la extinción del contrato, en caso de separación, divorcio o nulidad matrimonial?	132

¿Qué sucede con las garantías adicionales? ¿Deben devolverse al titular arrendatario y exigirle al cónyuge, a quien se ha atribuido el uso, que las constituya de nuevo?	133
¿Qué sucede si el arrendatario decide dar el contrato de arrendamiento por terminado, sin tener en cuenta la opinión o el consentimiento de su cónyuge o pareja?	133
¿Qué sucede en casos de víctima de violencia de género, en los que se produce la adopción de una medida cautelar de expulsión del hogar del agresor o de imposición de la pena de alejamiento y este es titular del contrato de arrendamiento?	133
¿Producida una ruptura matrimonial, a quien debe demandarse en supuesto de impago de la renta?	134
XVIII. Subrogación <i>mortis causa</i>	135
¿Qué es el derecho de subrogación?	135
En caso de muerte del arrendatario, ¿Quiénes podrán subrogarse en el contrato?	136
¿Pueden otros familiares (primos, tíos) heredar el derecho a ser arrendatarios?	140
¿Qué sucede si concurren varias de las personas con derecho a subrogarse?	140
¿Qué ocurre si al tiempo del fallecimiento del arrendatario no existiera ninguna de estas personas?	142
¿Qué debe hacer la persona que se crea con derecho a subrogarse, tras el fallecimiento del titular arrendatario?	142
¿Existe alguna responsabilidad de los herederos respecto al pago de la renta y las obligaciones derivadas del contrato (servicios y suministros) si nadie se subroga en el contrato? . . .	143
¿Si el arrendador recibiera en tiempo y forma varias notificaciones cuyos remitentes sostengan su condición de beneficiarios de la subrogación, podrá el arrendador considerarles deudores solidarios de las obligaciones derivadas del contrato?	143
¿Cabe pactar en los contratos una cláusula conforme no haya derecho de subrogación tras el fallecimiento?	143
XIX. De la renta, su actualización, y otras cantidades	145
¿Qué es la renta?	145
¿Qué es el recibo de alquiler?	145
¿Qué debe contener el recibo de alquiler?	145
¿Si un contrato no contiene renta es válido?	145
En los contratos de arrendamiento de finca urbana sometidos a la LAU, ¿puede fijarse el pago de la renta en especies?	146
¿Es válido el pacto de ejecución de obras en pago de la renta? .	146
¿Qué debería tenerse en cuenta en supuestos de pactos para reemplazar el pago de la renta por ejecución de obras de reforma o rehabilitación?	146

¿Qué cantidad debe pagarse en concepto de renta?	146
¿Existe algún límite?	146
¿Cuándo se debe pagar la renta?	146
¿De qué forma debe pagarse la renta?	146
¿Puede pactarse el pago anticipado de más de una mensualidad de renta? ¿Puede el arrendador cobrar el primer año de renta por adelantado?	147
¿Debe pagarse renta desde el primer momento?	147
¿Qué ocurre si el arrendador se niega a recibir la renta?.	147
¿Podrá el arrendatario, cuando el arrendador no quiere aceptar el pago de la renta, reclamarle los gastos que le ocasione dejar constancia del pago?	147
¿Está obligado el arrendador a recibir pagos parciales de la renta?	147
¿Qué debe hacer el arrendador si entiende que la cantidad que satisface el arrendatario no es la correcta?	147
Resuelto el contrato, si el arrendatario sigue ocupando la vivienda, ¿tiene el arrendador derecho a que se le pague por ese tiempo de ocupación?	148
¿Qué ocurre si son varios los arrendatarios? ¿A quién se le exige la renta?	148
¿Quién debe pagar los gastos bancarios por la domiciliación de los recibos de renta?	148
¿Quién debe pagar los gastos (generalmente bancarios) de devolución del recibo de la renta?	148
¿El recibo de alquiler puede incluir, además de la renta, gastos tales como servicios, portería, impuestos (IBI)?	149
¿Qué son las «cantidades asimiladas a renta»?	149
¿Está obligado el arrendador a entregar recibo de renta?	149
¿Existe obligación de entregar recibo si efectúa un pago parcial de la renta?	149
¿Qué sucede si el arrendador se niega a entregar recibo de pago de la renta?	149
¿Quién debe demostrar el pago de la renta?	149
¿El impago de una mensualidad de renta permite la resolución del contrato?	149
¿Qué hay que hacer si el arrendatario paga cuando quiere y no dentro del plazo acordado en el contrato?	150
¿Se puede actualizar la renta?	150
¿Con qué frecuencia se puede actualizar la renta (mensual, trimestral, anual)?	150
¿Existe algún límite en la actualización de la renta?	150
¿Qué es el índice de garantía de competitividad?	152
¿Cómo se actualiza la renta?	152
¿Qué contenido debe tener la notificación?	152

¿Desde cuándo puede exigirse al arrendatario la renta actualizada?	153
¿A quién corresponde acreditar que se ha realizado la notificación por escrito?	153
El arrendador que no actualiza la renta, ¿pierde la posibilidad de hacerlo?	153
El arrendador que no ha actualizado la renta cuando le hubiera correspondido y decide hacerlo con posterioridad, ¿puede reclamar el importe del incremento de la actualización retroactivamente?	153
¿Qué acciones tiene el arrendatario cuando considera que se ha actualizado incorrectamente la actualización de la renta?	154
Aunque el contrato es de otro mes, el arrendador quiere actualizar el contrato en el mes de junio porque según él, el IPC ese mes, siempre es más alto, ¿puede hacerlo?	154
¿El índice más utilizado para actualizar renta es el IPC, pero pueden usarse otros?	154
<i>Gastos de Comunidad</i>	155
¿Qué son los gastos de Comunidad?	155
¿Es un pacto válido que el arrendatario asuma los gastos de Comunidad?	155
¿Quién es el obligado a pagar los gastos de Comunidad?	155
En el caso de que se hubiese pactado que el arrendatario asume los gastos de la Comunidad, ¿debe pagarlos directamente a la Comunidad o al arrendador?	156
Al formalizar el contrato de arrendamiento se ha pactado que el arrendatario asumirá los gastos de Comunidad pero no se ha señalado la cantidad a satisfacer. ¿Es válido ese pacto?	156
En el contrato de arrendamiento se ha fijado un importe mensual de gastos de Comunidad, pero la ley señala que deberá determinarse el importe «anual», ¿puede el arrendatario negarse al pago alegando que es un pacto nulo por ser contrario a la ley?	156
Si en el contrato no se hubiese establecido el importe de los gastos de Comunidad, pero el arrendatario lleva tiempo abonándolos, ¿puede reclamar la devolución de las cantidades satisfechas?	157
¿Existe algún límite cuantitativo en la repercusión de los gastos de Comunidad al formalizar el contrato?	157
¿El importe de los gastos de Comunidad queda fijo durante la vigencia del contrato o se actualiza en función de la variación que experimenten los gastos de Comunidad?	157
Durante la vida del contrato, ¿existe algún límite en el incremento que pueda experimentar la actualización anual de los gastos de Comunidad?	157
¿Se le puede exigir al arrendador que exhiba la liquidación anual de gastos de Comunidad para comprobar que el importe que reclama es correcto?	158

El arrendador no paga los gastos de Comunidad y los vecinos se los reclaman constantemente al arrendatario, ¿puede el arrendatario pagar los gastos a cuenta de la renta?	158
¿Podría la Comunidad embargarle al arrendador el importe de la renta de alquiler para atender el pago de los gastos de Comunidad?	158
<i>Impuesto bienes inmuebles y otros tributos y cargas . . .</i>	158
¿Qué es el impuesto de bienes inmuebles (IBI)?	158
¿El IBI es parte de la renta?	158
¿Puede el arrendador repercutir al arrendatario el IBI sin haberlo pactado en el contrato?	159
¿Cómo debe efectuar el arrendatario el pago de la cuota del IBI: en una sola vez o fraccionado mensualmente o trimestralmente del mismo modo que lo paga el propietario a la administración si este se ha acogido a esa opción?	159
¿Quién soportará el pago de otros tributos y/o cargas que graven la vivienda?	159
En el momento de la formalización del contrato se hizo constar que el arrendatario debería asumir un impuesto o contribución (diferente del IBI) pero sin determinar el importe del mismo. ¿Estará el arrendatario obligado al pago de dicho impuesto? . . .	159
¿Se le puede exigir al arrendador que exhiba el recibo del IBI para comprobar que el importe de la cuota que reclama es correcto?	160
<i>Servicios y suministros</i>	160
¿Qué comprenden los conceptos «servicios y suministros» en un contrato de arrendamiento de vivienda?	160
¿A quién corresponde la obligación de pago de los servicios y suministros de la vivienda arrendada durante la vigencia del contrato?	160
¿A quién corresponde la obligación de pago de los servicios y suministros del edificio donde se encuentra la vivienda arrendada?	161
El importe fijado en concepto de servicios y suministros del edificio en el contrato, ¿se mantiene inalterable o debe acomodarse a los gastos reales?	161
¿Se le puede exigir al arrendador que exhiba el recibo de los servicios y suministros para comprobar que el importe que reclama es correcto?	162
¿Puede alquilarse la vivienda si falta un servicio esencial como es la electricidad?	162
Si está pendiente de ejecutarse la instalación eléctrica en la vivienda, ¿sería válido el pacto de reemplazar el pago de la renta a cambio de que el arrendatario efectúe a su cargo dicha instalación?	162
¿La vivienda debe arrendarse con todos los servicios y suministros dados de alta?	162

¿A quién corresponde la adquisición, conservación, reparación o sustitución de contadores?	163
¿Cómo debe coordinarse los cambios de titularidad y domiciliación bancaria de los servicios y suministros de los que está dotada la vivienda?	163
¿Puede el arrendador dejar de pagar los servicios y suministros de la vivienda si van a su nombre y el arrendatario no los paga?	163
¿Es posible imputar el importe de la fianza al pago de servicios y suministros?	163
¿Puede el arrendador cambiar la cerradura de la vivienda, para forzar el pago, si el arrendatario no le paga algunas de las cantidades establecidas en el contrato?	164
XX. De las obras	165
¿Qué se entiende por obras en la LAU?	165
¿Qué son obras necesarias?	165
¿Qué son obras urgentes?	165
¿Qué son obras de mejora?	165
¿Qué son obras de reforma?	165
¿Qué son obras de rehabilitación?	166
<i>Obras necesarias: de conservación o de reparación . . .</i>	<i>166</i>
¿Qué se entiende por obras de conservación?	166
¿A cargo de quién serán las obras de conservación?	166
Si el arrendador ha ejecutado obras de conservación, ¿Puede repercutirlas al arrendatario?	166
¿Existe algún plazo para poder repercutir obras ejecutadas? . . .	167
¿Firmado el contrato de ejecución de obras con el contratista, el arrendador puede empezar a repercutirlas?	167
¿Debe cumplirse algún requisito formal para proceder a la repercusión de obras?	168
Si ejecutadas las obras no se repercutieron, ¿cabe repercutirlas posteriormente con carácter retroactivo?	168
¿Qué debe hacer el arrendatario si no está de acuerdo con la repercusión de las obras notificadas?	168
Producida la destrucción de la vivienda por un incendio fortuito, ¿se le puede exigir al arrendador la reconstrucción de la vivienda?	168
Hay desgastes que se producen por el uso ordinario de las cosas ¿Quién debe soportar los gastos de conservación?	168
¿Debe el arrendatario comunicar al arrendador la necesidad de ejecutar obras de conservación?	169
¿Tiene alguna responsabilidad el arrendatario frente al arrendador si no comunica la necesidad de ejecutar obras urgentes?	169
Si las obras de reparación a ejecutar tienen su origen en una actuación dolosa o negligente del arrendatario o de quien conviva con él, ¿también deberá soportarlas el arrendador?	169

¿Qué opciones tiene el arrendatario ante la negativa del arrendador de ejecutar las obras de conservación o reparaciones necesarias?	169
¿El arrendatario puede ejecutar directamente las obras urgentes y necesarias y reclamarle el pago al arrendador?	169
Si un arrendatario se niega a dejar entrar en la vivienda para ejecutar obras urgentes, ¿puede el arrendador entrar para repararlas o únicamente puede entrar si el arrendatario le autoriza?	170
¿El arrendatario está obligado a soportar cualquier obra de conservación que quiera realizar el arrendador?	170
¿Tiene derecho el arrendatario a exigir una indemnización al arrendador por las molestias que le origina la ejecución de obras de conservación?	170
En el supuesto de que se trate de obras de conservación del total edificio acordadas por la Comunidad de Propietarios, ¿podrá el arrendatario de una de las viviendas oponerse a la ejecución de dichas obras por entender que pueden diferirse hasta la conclusión de su contrato?	171
¿El arrendatario está obligado a facilitar el acceso a la finca al arrendador y a los operarios o industriales mandados por este, para la realización, inspección y comprobación de cualquier clase de obras o reparaciones que afecten a la finca general o para comprobar su estado de conservación y el de sus instalaciones?	171
Si el arrendatario se niega a que el arrendador entre en la finca para efectuar reparaciones necesarias, ¿se le puede exigir que permita la entrada? ¿Habrá algún tipo de responsabilidad? . . .	171
El arrendatario está muy enfadado porque el arrendador no ejecuta una reparación que se comprometió a realizar y decide ejecutar él la obra y restarlo del pago de la renta, ¿puede hacerlo?	172
<i>Obras de mejora</i>	172
¿El arrendador puede ejecutar las obras de mejora que considere oportunas y en cualquier momento?	172
¿Cómo debe interpretarse «que la ejecución no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento»?	172
¿Se precisa autorización del arrendatario para ejecutar obras de mejora en la vivienda?	173
¿Se precisa autorización del arrendatario para ejecutar obras de mejora en el edificio?	173
¿Cabe incrementar la renta por obras de mejora en la vivienda y en qué proporción?	173
¿Cabe incrementar la renta por obras de mejora en el edificio y en qué proporción?	174
¿A partir de qué momento se podrá exigir la elevación de la renta por obras de mejora?	176

¿Se le puede exigir al arrendador la documentación acreditativa de las obras ejecutadas, su coste y de las subvenciones públicas obtenidas en su caso?	176
¿El arrendador debe notificarle al arrendatario su propósito de ejecutar obras de mejora?	176
¿Qué puede hacer el arrendatario si no está dispuesto a soportar unas obras de mejora que no pueden «razonablemente diferirse»?	177
¿Tiene el arrendatario derecho a algún tipo de indemnización si soporta la ejecución de las obras de mejora?	177
¿Puede el arrendatario exigirle al arrendador que ejecuta obras que le exhiba la correspondiente licencia de obras y, en caso contrario, negarse a la ejecución de obras?	177
En caso de disconformidad con la repercusión de obras por considerar que no es correcta, ¿el arrendatario puede no pagar esa parte del recibo de alquiler o debe realizar alguna actuación?	178
Si el arrendatario ante la ejecución de obras ha optado por el desistimiento del contrato y estas finalmente no se ejecutan, ¿puede dejarse sin efecto ese desistimiento y rehabilitar el contrato?	178
<i>Obras ejecutadas por el arrendatario</i>	178
¿Podrá el arrendatario ejecutar, sin límite alguno, las obras que quiera en la vivienda para acomodarla a su gusto o necesidades?	178
¿Qué puede hacer el arrendador si se han ejecutado obras inconsentidas y que afectan a la configuración de la vivienda?	179
¿El arrendador puede entrar en la finca arrendada para comprobar si se han ejecutado obras?	179
¿Qué acciones puede hacer un arrendador que está convencido de que su arrendatario ha ejecutado obras inconsentidas?	179
A la conclusión del contrato, el arrendatario que ha ejecutado obras en la vivienda, ¿puede exigirle al arrendador que se las pague?	179
Un arrendador tiene una finca que se halla en lamentable estado, ¿puede pactarse que todas las obras de reparación de la finca correrán a cargo del arrendatario y que extinguido el contrato quedarán en beneficio de la propiedad sin derecho por parte del arrendatario a reclamar cantidad alguna?	180
¿Si el arrendatario, en el supuesto anterior, se ha gastado más dinero del acordado por problemas surgidos en la ejecución de las obras, podrá reclamar al arrendador la diferencia?	180
El arrendatario tiene importantes humedades en la finca, pero el arrendador alega que la reparación de las mismas corresponde a la Comunidad ya que son causadas por un elemento común. La Comunidad no actúa, ¿contra quién debe ir el arrendatario?	180
<i>Obras realizadas por el arrendatario en supuestos de minusvalía</i>	181

¿Es necesario que concurra en el titular arrendatario la condición de minusválido?	181
En situaciones de minusvalía (o personas mayores de 70 años), ¿es preciso solicitar autorización al arrendatario para realizar obras de adaptación?	181
¿Qué sucede si el arrendatario efectúa las obras sin notificar nada al arrendatario?	181
¿Puede el arrendador prohibir o efectuar objeciones a la ejecución de cualquier obra que ejecute el arrendatario para adecuar la vivienda eliminando problemas arquitectónicos en función de la discapacidad?	181
¿Estará el arrendatario obligado a reponer la vivienda a su antiguo estado a la conclusión del contrato?	181
¿Está el arrendador obligado a ejecutar a su cargo obras en el total inmueble para eliminar barreras arquitectónicas si el arrendatario de una de las viviendas se lo requiere?	182
¿Puede el arrendador repercutir el coste de las obras que tienen la finalidad de eliminar barreras arquitectónicas ejecutadas en la finca por la Comunidad al arrendatario?	182
XXI. Extinción, resolución, desistimiento	
y suspensión del contrato	183
¿Qué se entiende por extinción de la relación arrendaticia?	183
¿Qué se entiende por resolución del contrato?	183
¿Qué se entiende por desistimiento del contrato?	183
¿Qué se entiende por renuncia o desistimiento unilateral al contrato?	183
¿Qué se entiende por suspensión del contrato?	183
<i>Extinción</i>	184
¿Por qué causas puede extinguirse el contrato de arrendamiento?	184
<i>Resolución</i>	184
¿Por qué causas puede resolverse el contrato de arrendamiento a instancias del arrendador?	184
¿Por qué causas puede resolverse el contrato de arrendamiento a instancias del arrendatario?	186
La Comunidad de Propietarios donde se encuentra la vivienda arrendada, ¿qué acciones tiene contra el arrendatario que realiza actividades molestas, insalubres o contrarias a la convivencia normal en el inmueble?	186
El arrendatario se niega a acatar las normas de Comunidad y el resto de los vecinos se quejan al arrendador	
¿Qué acciones tiene el arrendador contra el arrendatario?	186
¿Hay alguna acción judicial específica por parte de la Comunidad contra el arrendador para obligarle a que resuelva el contrato de arrendamiento?	187
Ante el incumplimiento de las obligaciones del contrato, ¿puede la otra parte resolver unilateralmente el contrato?	187

¿Es preciso realizar un requerimiento previo exigiendo el cumplimiento del contrato antes de instar la resolución del contrato?	187
<i>Desistimiento</i>	187
¿Se precisa algún requisito para el desistimiento unilateral del contrato?	187
¿El arrendatario puede desistir siempre del contrato?	187
¿Qué precisa y que consecuencias acarrea?	187
<i>Renuncia</i>	189
¿Puede el arrendatario de vivienda renunciar anticipadamente al contrato de arrendamiento?	189
¿Tiene el arrendador derecho a exigir indemnización por la renuncia anticipada y en qué cuantía?	190
<i>Suspensión</i>	191
¿En qué supuestos puede suspenderse el contrato de arrendamiento de vivienda?	191
XXII. Procesos arrendaticios	193
¿Quién resuelve las controversias surgidas entre las partes?	193
Si la vivienda arrendada es de varios propietarios, ¿deben interponer las acciones contra el arrendatario todos ellos o puede hacerlo sólo uno de ellos?	193
En el supuesto de que existiese discrepancia entre los propietarios sobre la administración y gestión de la finca ¿serán válidas las actuaciones judiciales que realice solo uno de ellos?	193
El administrador que gestiona el arrendamiento por orden del arrendador, ¿puede actuar en nombre de este e interponer acciones contra el arrendatario?	194
Si son varios los arrendatarios, ¿contra quién debe interponerse la demanda?	194
<i>Arbitraje</i>	194
¿Pueden pactarse en el contrato someterse a un arbitraje?	194
Si no se ha pactado en el contrato, ¿pueden las partes acudir al arbitraje?	194
¿Qué supone someterse a un arbitraje?	194
¿Qué costes económicos tiene?	194
¿Qué ventajas y desventajas supone el arbitraje respecto a otros medios de resolución de conflictos?	195
<i>Mediación</i>	195
¿En qué consiste la mediación?	195
¿Qué ventajas y desventajas supone la mediación respecto a otros medios de resolución de conflictos?	195
<i>Procedimientos judiciales</i>	195
¿Ante que tribunales debe interponerse las reclamaciones derivadas del contrato de arrendamiento?	195

Para instar acciones judiciales derivadas de contratos de arrendamiento, ¿es precisa la intervención de abogado y procurador?	196
Al arrendador le consta que, en la vivienda arrendada, existen otros ocupantes además del arrendatario que formalizó el contrato. Al interponer la demanda de resolución de contrato, ¿debe demandarse también a los ocupantes?	196
¿Por qué tipos de procedimientos judiciales se siguen los procedimientos referentes a arrendamientos?	197
¿Qué es un desahucio?	197
¿Puede acumularse varias acciones judiciales contra el arrendatario?	197
¿Puede interponerse un procedimiento monitorio en reclamación de rentas de alquiler?	197
¿Cómo funciona el monitorio de reclamación de rentas?	197
¿En qué supuestos se sigue el procedimiento verbal?	199
¿En qué supuestos se sigue el procedimiento ordinario?	200
Especial referencia al procedimiento de desahucio por falta de pago.	200
¿Qué es un desahucio por falta de pago?	200
¿Qué es el «desahucio express»?	200
¿Qué es la enervación?	200
¿Qué es el «lanzamiento»?	200
¿Cuántos meses hay que esperar para interponer una demanda de desahucio?	200
¿Qué documentación se precisa para presentar un desahucio?	201
¿Se debe enviar un requerimiento previo al inquilino antes de demandarle judicialmente?	201
¿Puede interesar al arrendador enviar un requerimiento previo?	201
¿Es necesario procurador y abogado para la interposición del procedimiento de desahucio?	201
¿Es necesario procurador y abogado para oponerse a un procedimiento de desahucio por falta de pago?	201
¿Es necesario hacer un poder a favor de un procurador para acudir al Juzgado?	201
¿Ante qué Juzgado debe interponerse la demanda?	202
¿Por qué se caracteriza el procedimiento de desahucio?	202
¿Qué trámites sigue el procedimiento de desahucio?	202
¿Cuándo se sabe la fecha del juicio y la del lanzamiento?	204
¿Qué pasa si el inquilino no está en la vivienda cuando van a notificársela?	204
¿Puede acumularse en el procedimiento de desahucio por falta de pago con el de la reclamación de rentas o cantidades debidas?	204

¿Esa acumulación se realiza por lo que le adeuda el arrendatario en el momento de interponer la demanda o puede acumular las rentas que vayan venciendo hasta la sentencia y lanzamiento en su caso?	205
Si un tercero afianzó el contrato de arrendamiento obligándose a pagar las rentas y otras cantidades en caso de impago del arrendatario, ¿debe demandarse también al fiador?	205
En el desahucio por falta de pago y reclamación de rentas, ¿se debe enviar un requerimiento previo al fiador?	205
¿Puede alegar el arrendatario alguna causa para oponerse al desahucio?	205
Si el arrendatario ha tenido que hacerse cargo del pago de unas obras que correspondía satisfacer al arrendador, ¿puede utilizar ese hecho para oponerse a un procedimiento de desahucio?	205
Si el arrendatario que tiene problemas familiares viene efectuando pagos parciales del alquiler, ¿puede, con esos pagos, evitar el desahucio?	206
¿Puede el arrendatario solicitar asistencia jurídica gratuita para contestar la demanda de desahucio?	206
Si el arrendatario se encuentra en supuestos de exclusión social, ¿puede oponerse al desahucio?	206
¿Es cierto que, si el arrendatario desaloja voluntariamente la finca en un plazo inferior a 15 días, desde que se le notifica la demanda, se le condonan las rentas debidas?	206
¿Siempre se puede enervar la acción de desahucio?	207
¿Cuándo se puede enervar la acción de desahucio?	207
¿Cuántas veces puede enervar el arrendatario?	207
Recibida una demanda de desahucio por falta de pago con facultad de enervar, aun cuando el arrendatario esté convencido de que está al corriente de pago, ¿es recomendable consignar a efectos enervatorios?	207
¿Quién paga los costes del juicio?	207
¿Qué ocurre si el arrendatario no ha abandonado la vivienda en la fecha fijada para el lanzamiento?	208
¿Cabe algún recurso contra la sentencia de desahucio?	208
¿Se le exige algún requisito especial al arrendatario para interponer recurso de apelación?	208
Mientras dure la tramitación del recurso de apelación, ¿debe el arrendatario mantenerse al corriente del pago de las rentas que vayan venciendo?	208
¿La interposición del recurso de apelación contra la sentencia de desahucio paraliza el lanzamiento?	208
En caso de que el arrendatario no pague, ¿puede el arrendador cambiar, unilateralmente, la cerradura de la vivienda para impedir su entrada, sin acudir a los tribunales?	208
¿Es recomendable cambiar la cerradura, recuperada la vivienda tras el lanzamiento?	208

¿Puede el arrendador dar de baja los suministros de luz, agua o gas por impago del inquilino?	209
¿Qué pasa si la vivienda la han dejado en mal estado, hay daños, desperfectos, faltan muebles, etc.?	209
¿Qué plazo hay para ejecutar la sentencia por la deuda si el arrendatario no paga voluntariamente?	209
Especial referencia al procedimiento de consignación de rentas u otras cantidades adeudadas en supuestos de conflicto	209
Notificado un incremento de renta y habiendo manifestado el arrendatario su oposición al aumento, ¿qué debe hacer el arrendador?	209
Si el arrendatario se opone a un incremento y el arrendador no acepta la oposición, ¿qué debe hacer el arrendatario?	210
¿Cómo se debe consignar la renta?	210
¿Cabe cualquier oposición a la actualización de la renta o a cantidades que se haya comprometido a satisfacer?	210
Si el arrendador interpone la demanda para la determinación de la renta y acumula con ella la resolución contractual, ¿qué debe hacer el arrendatario?	210
¿Qué pasa si el arrendador notifica un incremento de renta, el arrendatario se opone y el arrendador en vez de instar un procedimiento a los efectos de determinar la corrección de la renta, insta un procedimiento de desahucio amparándose en que no ha cobrado la total cantidad adeudada?	211
¿Qué es la <i>mora accipiendi</i> ?	211
¿Qué puede y debe hacer el arrendatario ante la <i>mora accipiendi</i> ?	211
XXXIII. Notificaciones	213
¿Son válidas las notificaciones efectuadas por correo electrónico?	213
¿Cuál es el mejor y más seguro medio de notificación? ¿Qué costes tiene?	213
El arrendador quiere notificarle la resolución del contrato al arrendatario, pero este no recibe las notificaciones en el inmueble arrendado ¿Qué puede hacerse? ¿Se entiende que haberlo intentado equivale a hacerlo y por lo tanto el contrato está resuelto?	213
XIV. Fiscal	215
¿Qué impuestos debe pagar el arrendatario?	215
¿Qué impuestos debe pagar el arrendador?	215

Prólogo

La ignorancia de la ley no exime de su cumplimiento (art. 6 CC), y una vez promulgada, han de saberla todos. Pero para eso es necesario una gran claridad del lenguaje jurídico, a fin de descifrar su contenido y desentrañar su correcto significado; solo así podremos comprender nuestros derechos y los instrumentos de que disponemos para ejercitarlos.

No ayuda a ello, la redacción alambicada del texto normativo, ni su ambigüedad, ni la abundancia de arcaísmos y de terminología jurídica.

Pero es que, además, esa comprensión se complica en algunas materias, como los arrendamientos urbanos, sometida a continuos y radicales cambios: la maraña legislativa generada como consecuencia de las sucesivas modificaciones de una Ley puede ser de tal magnitud que resulta difícil en la práctica (y no solo para el ciudadano medio sino también para un experto jurista) hacer un rastreo de tales modificaciones legislativas, a fin de obtener la versión actualizada y vigente de la Ley que se tiene que cumplir, situaciones que provocan que las normas vigentes cuando se inicia un proceso, ya estén derogadas cuando se celebra el juicio y a veces sustituidas por otras, de tal manera que se da una

yuxtaposición de normas y situaciones que lo hacen impenetrable al común conocimiento.

La dificultad se acentúa cuando, para una misma situación (aquí, arrendamiento) coexisten diversas normativas aplicables en función de la fecha o del objeto del contrato y cuando los ciudadanos tienen que observar, además, otras normas jurídicas (como las leyes complementarias o los reglamentos de desarrollo) y conocer el modo como vienen interpretándolas y aplicándolas los tribunales de justicia.

Todo lo contrario ocurre con el presente libro.

Desde mi experiencia (Presidente de una Sala de la Audiencia Provincial de Barcelona que, con otras materias, lleva en exclusiva la arrendaticia), reconozco que es notable la sencillez y claridad con que se explican las cuestiones, muchas veces complejas, que rodean la figura del arrendamiento.

Precisamente se constata el esfuerzo de los autores, a quienes considero amigos, conozco su experiencia y reconozco su competencia en esta materia, para realizar este trabajo tan eminentemente práctico, de claridad expositiva y fácil comprensión, respondiendo con un lenguaje claro a las cuestiones derivadas del desarrollo del contrato (así, contiene un nomenclátor y diversas definiciones, para facilitar la lectura, con un exhaustivo índice de normas y preguntas, agrupadas por conceptos, que facilitan su manejo). Los autores se colocan en el lugar de los intervinientes en el contrato, planteándose una serie de cuestiones que surgen casi de forma natural y habitual, desde la suscripción del contrato hasta su extinción y durante su desarrollo, contestando a las mismas en términos comprensibles y acordes con la normativa aplicable y las resoluciones de los tribunales; es más, las cuestiones planteadas, relacionadas, pueden dar respuesta a otras preguntas, no expresamente planteadas en el libro.

Concretado el «cuestionario» a los arrendamientos de viviendas (la habitual, con o sin muebles, de temporada, apartamento turístico), se parte de su contenido mínimo, para desarrollar exhaustivamente las cuestiones que suelen plantearse: la forma del contrato, la libertad de pactos y sus límites, las distintas normas aplicables en función de la fecha del contrato e incluso, las exclu-

siones de la ley especial, o las ventajas e inconvenientes de la inscripción del contrato en el Registro; los tres elementos esenciales del contrato, la renta (actualización, revalorización, cantidades asimiladas, repercusiones), el tiempo (duración contractual, prórrogas, obligatoria —y las posibilidades de denegación—, voluntaria, tácita, o la tácita reconducción), y el objeto del contrato, los derechos y obligaciones de las partes (singularmente las posibilidades de realizar obras, necesarias, o de mejora), los supuestos de separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario y la atribución del uso al cónyuge no arrendatario... hasta los procesos arrendaticios (con las posibilidades de arbitraje, monitorio, desahucio, enervación y la consignación de rentas).

Sin duda, el libro, de fácil manejo, constituye un instrumento más que útil para arrendadores, arrendatarios, juristas y para cualquier ciudadano interesado en la materia.

JOAN B. CREMADES

Presidente de la Sección 13ª de la Audiencia de Barcelona

I

Preámbulo

El presente libro nace con una finalidad eminentemente práctica. No pretende ser un tratado general y completo sobre los arrendamientos de vivienda sino dar respuestas simples a las preguntas más habituales que se plantean en materia arrendaticia y hemos huido de conceptos o terminología jurídica.

Muchas de las preguntas tienen respuestas que parecen obvias, a veces parece existir preguntas idénticas pero no son tal pues cada una tiene su matiz o razón de ser, en alguna ocasión se ha repetido una pregunta en dos ubicaciones diferentes por cuanto entendíamos que procedía dar solución en cada uno de los apartados analizados y otras parecen absurdas en su formulación, pero todas ellas están extraídas de una práctica de más de 35 años en esta materia. Clientes, alumnos, consultas informales han enriquecido nuestra experiencia del día a día y sirven al fin que nos propusimos cuando la editorial Atelier nos encomendó este trabajo: hacer llegar al público general soluciones claras y sencillas a problemas cotidianos.

«Son todas las que están pero no están todas las que son». Seguramente a algunos de los lectores su pregunta concreta no estará reflejada en el libro pero no nos cabe duda que con las respuestas dadas a otras pueden resolver su cuestión.

En este libro abordaremos sólo la problemática derivada de los contratos de arrendamiento de viviendas dejando la de los contratos de arrendamiento de local de negocio o para uso distinto del de vivienda para otra ocasión.

Esperemos que el mismo sea de utilidad.