

ARRENDAMIENTOS URBANOS Y TURÍSTICOS

PASO A PASO

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

Coordinador de la obra

ALEJANDRO FUENTES-LOJO RIUS

Socio del Bufete Fuentes-Lojo

Diputado de la Junta de Gobierno del Ilustre Colegio de la Abogacía de Barcelona

1.ª EDICIÓN 2019

*Actualizado al **RD Ley 7/2019**, de 1 de marzo,
de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler*

Incluye formularios



ARRENDAMIENTOS URBANOS Y TURÍSTICOS

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

1.ª EDICIÓN 2019

Obra coordinada por:

Alejandro Fuentes-Lojo Rius

Socio del Bufete Fuentes-Lojo

Diputado de la Junta de Gobierno del Ilustre Colegio de la Abogacía de Barcelona

Con la colaboración de

Estibaliz Elorriaga Basoa

Abogada

Consultora especialista en Derecho Civil y Social

COLEX 2019

Copyright © 2019

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, SL, habilitará a través de la web www.colex.es un servicio online para acceder al texto con las eventuales correcciones de erratas, además, como complemento a su libro, dispondrá de un servicio de actualizaciones.

© Editorial Colex, S.L.

Polígono Pocomaco, parcela I, Edificio Diana, portal centro 2,

A Coruña, 15190, A Coruña (Galicia)

info@colex.es

www.colex.es

SUMARIO

PARTE I. GENERALIDADES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO URBANO	13
Antecedentes	13
BLOQUE 1. Concepto	16
1.1. Concepto de arrendamientos urbanos	16
1.2. Arrendamientos excluidos	16
1.3. Casos particulares	17
BLOQUE 2. Naturaleza	18
BLOQUE 3. Características	18
BLOQUE 4. Tipos	19
BLOQUE 5. La fianza	21
5.1. Obligatoriedad	21
5.2. Garantías complementarias	21
5.3. Renuncia	22
5.4. Cuantía	22
5.5. Depósito	22
5.6. Devolución	23
PARTE II. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA	27
BLOQUE 1. Concepto	27
BLOQUE 2. Duración	27
2.1. Carácter imperativo de la normativa	27
2.2. Plazo mínimo	28
2.3. Prórroga tácita	28
2.4. Supuestos especiales de finalización del contrato	29
2.4.1. Recuperación de la vivienda por necesidad	29

2.4.2. Desistimiento del arrendatario	30
2.4.3. Subrogación del cónyuge o pareja de hecho en caso de desistimiento o abandono del arrendatario	30
2.4.4. Subrogación del excónyuge o expareja de hecho en caso de separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario	31
2.4.5. Subrogación mortis causa	34
2.4.6. Resolución del derecho del arrendador	37
2.4.7. Enajenación de la vivienda arrendada	38
BLOQUE 3. Renta	42
3.1. Concepto y determinación.	42
3.2. Cuantía.	42
3.3. Pago de la renta.	43
3.4. Actualización de la renta	44
3.5. Elevación de la renta por mejoras	45
3.6. Gastos de la vivienda.	46
3.7. Procedimientos judiciales ante la falta de pago	47
BLOQUE 4. Obras	50
4.1. Regulación.	50
4.2. Obras de conservación y reparación	50
4.2.1. Concepto y alcance	50
4.2.2. Exclusiones a la obligación de conservación o reparación	54
4.2.3. Comunicación de las necesidades de reparación	54
4.3. Obras de mejora	55
4.4. Obras del arrendatario.	56
4.5. Obras de mejora o acondicionamiento por el arrendatario a cambio de la renta (arrendamiento <i>ad meliorandum</i>)	57
4.6. Obras de arrendatarios con discapacidad o mayores de 70 años.	57
4.7. Derecho de retorno o realojo.	58
BLOQUE 5. Cesión y subarriendo de vivienda	63
5.1. Cesión del contrato de vivienda	64
5.2. Subarriendo de vivienda	64
BLOQUE 6. Contrato de arrendamiento de vivienda compartida o por habitaciones	65
BLOQUE 7. Aprovechamiento por turno de inmuebles de uso turístico	67
7.1. Regulación.	67
7.2. Concepto y naturaleza.	68
7.3. Características	69
7.4. Contenido imperativo del contrato de transmisión de derechos ATBI (artículo 30).	70
PARTE III. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO DE VIVIENDA.	75
BLOQUE 1. Concepto y regulación.	75
BLOQUE 2. Duración	77

BLOQUE 3. Renta	79
BLOQUE 4. Obras	80
BLOQUE 5. Cesión y subarriendo de la finca	81
BLOQUE 6. Enajenación de la finca arrendada	83
BLOQUE 7. Fallecimiento del arrendatario	83
BLOQUE 8. Indemnización del arrendatario	84
PARTE IV. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA PARA USO TURÍSTICO	87
BLOQUE 1. Concepto	87
BLOQUE 2. Naturaleza	89
BLOQUE 3. Características	90
BLOQUE 4. Regulación aplicable	90
BLOQUE 5. Especial referencia a las prohibiciones de vivienda de uso turístico en comunidades de propietarios	94
BLOQUE 6. Fiscalidad de los arrendamientos de uso de vivienda turística	102
PARTE V. DERECHOS DE ADQUISICIÓN PREFERENTE: EL TANTEO Y EL RETRACTO	105
BLOQUE 1. Antecedentes	105
BLOQUE 2. Derechos de adquisición preferente arrendaticia: tanteo y retracto	105
2.1. Regulación del derecho de tanteo y retracto en la LAU 1994	105
2.2. Tanteo	108
2.3. Retracto	108
2.4. Excepciones	109
2.5. Renuncia al derecho	109
PARTE VI. FINALIZACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	115
BLOQUE 1. Resolución del contrato	115
BLOQUE 2. Extinción del contrato	119
PARTE VII. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO ANTERIORES A 1 DE ENERO DE 1995	123
BLOQUE 1. Contratos celebrados con anterioridad a 9 de mayo de 1985 (contratos de renta antigua)	123
1.1. Concepto	123
1.2. Régimen jurídico	123
1.3. Subrogación	124
1.4. Obras	125
1.5. Derechos del arrendador y arrendatario	126
1.6. Tanteo y retracto	126
1.7. Actualización de la renta	127

BLOQUE 2. Contratos celebrados entre 9 de mayo de 1985 y 1 de enero de 1995 (contratos del “Decreto Boyer”)	129
2.1. El Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril (“Decreto Boyer”)	129
2.2. Régimen jurídico	129
PARTE VIII. JUICIO DE DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO Y POR EXPIRACIÓN DE PLAZO	135
BLOQUE 1. Ámbito de aplicación	135
BLOQUE 2. Admisión de la demanda	138
BLOQUE 3. Contestación a la demanda	138
BLOQUE 4. Requerimiento monitorio en desahucio por falta de pago	141
4.1. Contenido y forma	141
4.2. Enervación de la acción	144
BLOQUE 5. Vista	149
BLOQUE 6. Sentencia	150
BLOQUE 7. Peculiaridades en los recursos	151
BLOQUE 8. Ejecución de la sentencia	154
8.1. Ejecución	154
8.2. Lanzamiento	155
ANEXO I. FORMULARIOS	157
CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA	159
1. Contrato de arrendamiento de vivienda	159
2. Prórroga del contrato de arrendamiento de vivienda	163
3. Novación del contrato de arrendamiento de vivienda	165
CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE USO DISTINTO A VIVIENDA	167
4. Precontrato de arrendamiento de uso distinto a vivienda	167
5. Contrato de arrendamiento para uso distinto a vivienda	171
6. Cesión de contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda	177
7. Contrato de arrendamiento de temporada	179
8. Contrato de subarriendo de local de negocio	183
OTROS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO	189
9. Contrato de arrendamiento de plaza de garaje	189
10. Contrato de precario	193
11. Contrato de arrendamiento de solar para actividad industrial	197
REQUERIMIENTOS Y NOTIFICACIONES	201
12. Escrito de notificación al arrendador, de continuidad en el uso de vivienda tras separación, divorcio o nulidad	201
13. Subrogación <i>mortis causa</i>	203
14. Comunicación al arrendatario de actualización de renta	205
15. Reclamación al arrendatario de rentas atrasadas	207

SUMARIO

16. Notificación del arrendatario manifestando su voluntad de no renovar el contrato (fin de la relación arrendaticia por desistimiento)	209
17. Comunicación al arrendatario de cambio de titularidad de la vivienda arrendada	211
18. Inventario de muebles y enseres	213
19. Escrito de entrega de llaves y devolución de la fianza.	215
PROCEDIMIENTO ORDINARIO ESPECIAL DE ARRENDAMIENTOS URBANOS	217
20. Demanda de resolución de arrendamiento por obras no consentidas en la vivienda.	217
PROCEDIMIENTO VERBAL DE RECLAMACIONES DE RENTAS	223
21. Contestación a la demanda de juicio verbal de reclamación de rentas impagadas	223
PROCESO MONITORIO DE RECLAMACIONES DE CANTIDADES DEBIDAS	227
22. Escrito promoviendo proceso monitorio en reclamación de cantidades debidas	227
PROCEDIMIENTO DE DESAHUCIO	231
23. Demanda de desahucio por falta de pago en contrato de arrendamiento.	231
24. Demanda de desahucio por expiración del plazo arrendaticio de contrato de alquiler de local de negocio.	235
ANEXO II. ESQUEMAS.	239
ANEXO III. TABLA COMPARATIVA DE LAS ÚLTIMAS MODIFICACIONES DE LA LAU	243

PARTE I. GENERALIDADES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO URBANO

Antecedentes

Los arrendamientos urbanos están regulados en nuestro ordenamiento mediante una Ley especial, la **Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU 1994)**, que ha sido modificada en varias ocasiones, tanto por distintas leyes de presupuestos generales del Estado y “de acompañamiento” (Ley 13/1996, Ley 50/1998, Ley 55/1999, Ley 39/2010), como por leyes procesales (Ley 1/2000), de medidas de fomento del alquiler (Ley 19/2009, Ley 4/2013, Ley 2/2015), o de carácter urgente como son los recientes Reales Decretos-Leyes 21/2018 y 7/2019 –este último, objeto de recurso de inconstitucionalidad en tramitación–.

Y ello porque estamos ante una materia muy vinculada a criterios de utilidad pública y a las políticas y circunstancias económicas y sociales de cada momento.

1. El antecedente regulatorio más antiguo data de 1920, en que se dictó un Real Decreto que trataba de proteger a los sectores menos favorecidos a través de la prórroga obligatoria, el no incremento de la renta y la subrogación post mortem de los arrendamientos de fincas urbanas.
2. La Ley de 31 de diciembre de 1946 fue el siguiente texto ordenador y regulador de los arrendamientos urbanos, que evolucionó hasta llegar al **Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre**, más conocido como la **LAU 1964**.

En los intervalos de las referidas normas, se sucedieron normas menores y excepcionales.

La LAU 1964 enseguida fue muy retocada y complementada, al no responder debidamente a los problemas que las circunstancias sociales y económicas exigían. Sus principales elementos, destinados a perpetuar los alquileres pero que limitaron su buena evolución, fueron:

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

3. Ya proclamada la Constitución Española de 1978, que recogía la protección a la propiedad privada, y con voces cada vez más contrarias al mantenimiento de la prórroga forzosa, se dictó el **Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, conocido como “Ley Boyer”**, que la suprimió para los contratos celebrados a partir de su entrada en vigor.

Aun así, Sentencias como la del Tribunal Constitucional de 17 de marzo de 1994, todavía declararon la no inconstitucionalidad de la prórroga forzosa del contrato de arrendamiento.

4. Como las medidas sobre la LAU 1964 no surtieron el efecto deseado, se dictó la vigente Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU 1994), aplicable desde el 1 de enero de 1995, que terminó definitivamente con el modelo de contratos de arrendamiento indefinidos estableciendo una prórroga forzosa limitada a 5 años y una prórroga legal tácita de 3 años.

La LAU 1994 ha sufrido tres **reformas** fundamentales:

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

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

2.ª Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, vigente desde el 19 de diciembre de 2018 hasta el 24 de enero de 2019 (no convalidado), ambos inclusive, que estableció:

- Prórroga obligatoria de 5 años (7 años si el arrendador es persona jurídica), prórroga tácita de 3 años.
- Garantías complementarias a la fianza arrendaticia máximas de 2 meses de renta.

Por lo que los contratos firmados durante ese exiguo periodo se regulan conforme a lo establecido por el RD Ley 21/2018, y los celebrados con posterioridad a esa fecha y hasta la entrada en vigor del RD Ley 7/2019 (esto es, del 25-1-2019 al 5-3-2019, ambos inclusive) están sujetos a la regulación establecida en el apartado anterior de la Ley 4/2013.

3.ª Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, vigente a partir del 6 de marzo de 2019, que retoma básicamente las medidas establecidas por el RD Ley 21/2018 y añade otras:

- Prórroga obligatoria de 5 años (7 años si el arrendador es persona jurídica), prórroga tácita de 3 años).
- Garantías complementarias a la fianza arrendaticia máximas de 2 meses de renta.

- Aumento del plazo de preaviso para que no opere la prórroga legal tácita (4 meses el arrendador, 2 meses el inquilino).
- Protección legal del contrato frente a terceros por el plazo de la duración mínima de los 5 o 7 años, según la condición del arrendador.

Puntos relevantes

- Las sucesivas normas reguladoras de los arrendamientos urbanos han dado lugar a cinco modalidades contractuales.
- Los contratos firmados desde el 19-12-2018 hasta el 24-1-2019, ambos inclusive, se regulan conforme a lo establecido por el RD Ley 21/2018, y los celebrados con posterioridad a esa fecha hasta el 5-3-2019 inclusive, conforme a la normativa establecida por la Ley 4/2013.
- La Ley 4/2013 hizo referencia expresa por vez primera al arrendamiento de vivienda para uso turístico como una situación en aumento que podría estar dando cobertura a situaciones de intrusismo y competencia desleal, en contra de la calidad de los destinos turísticos, dejándolas fuera de su ámbito de aplicación y estableciendo en el art. 5.e) claramente que están sujetos a la normativa sectorial específica y, en su defecto, al régimen de los arrendamientos de temporada.

Legislación

- LAU 1964
- RD Ley 2/1985
- LAU 1994
- Ley 4/2013, de 4 de junio
- RD Ley 21/2018, de 14 de diciembre
- RD Ley 7/2019, de 1 de marzo
- RD 235/2013, de 5 de abril

Esquemas y tablas

EVOLUCIÓN NORMATIVA ARRENDAMIENTOS URBANOS	ENTRADA EN VIGOR
Real Decreto de 21 de junio de 1920	12/7/1920
Ley de 31 de diciembre de 1946	1/1/1947
Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre (LAU 1964)	1/1/1965
Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril	9/5/1985
Ley 29/1994, de 24 de noviembre	1/1/1995
Ley 4/2013, de 4 de junio	6/6/2013

Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre (no convalidado)	19/12/2018
No convalidación Real Decreto-ley 21/2018 (vuelta a versión Ley 4/2013)	25/1/2019
Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo	6/3/2019

BLOQUE 1. Concepto

1.1. Concepto de arrendamientos urbanos

El Código Civil regula en su Título VI el contrato de arrendamiento, que puede ser de cosas, en el que una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto.

Se conceptúan como arrendamientos urbanos los arrendamientos de edificaciones que se destinen a vivienda o a usos distintos del de vivienda.

1.2. Arrendamientos excluidos

La propia norma hace mención expresa a arrendamientos excluidos de los considerados urbanos, dejando fuera:

1. Viviendas asignadas a porteros, guardas, asalariados, empleados y funcionarios, por razón de su cargo como tal o servicio que presten, que se regularán conforme a la normativa laboral, en su caso, o funcionarial.
2. Viviendas militares, que cuentan con su regulación específica.
3. Fincas con casa-habitación arrendadas con la finalidad principal de aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal del predio, que se regirán conforme a la normativa sobre arrendamientos rústicos.
4. Viviendas universitarias calificadas expresamente como tales por la Universidad propietaria o responsable de las mismas, asignadas a los alumnos matriculados y al personal docente y de administración y servicios dependiente de aquélla, por razón del vínculo laboral o profesional, que se regularán conforme a la normativa establecida por la propia Universidad.
5. Cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promovida en canales de oferta turística o por cualquier otro medio, con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a normativa sectorial turística. (*Ver Parte IV. Contrato de arrendamiento de vivienda para uso turístico*).
6. Viviendas suntuarias, que se definen como las que ocupan una superficie de más de 300 m² o cuya renta inicial en cómputo anual sea 5,5 veces el salario mínimo interprofesional, que se alquile en su totalidad, que se regularán por la voluntad de las partes y solo en su defecto por el Título II de la LAU, y supletoriamente por el Código Civil.

1.3. Casos particulares

Hay supuestos en la normativa y la jurisprudencia que merecen especial atención, bien por estar excluidos de la LAU bien por tener una regulación específica:

- Las viviendas de protección oficial, que se regulan por su normativa propia, en ocasiones autonómica, y en su defecto por la LAU, teniendo en cuenta que su calificación para arrendamiento concluye al transcurrir totalmente el período establecido en la normativa aplicable para la amortización del préstamo cualificado obtenido para su promoción o, en caso de no existir dicho préstamo, transcurridos veinticinco años a contar desde la fecha de la correspondiente calificación definitiva, que tienen una renta máxima por metro cuadrado útil y que no se aplica la revisión de rentas salvo pacto expreso.
- Los arrendamientos de plazas de aparcamiento o garajes, que se regulan por el Código Civil, salvo que se trate de plazas de garaje unitarias cerradas, o aun no siéndolo, se arrienden conjuntamente con una vivienda, en cuyo caso se regirán por la LAU (SAP Murcia, Sección 5ª, de 8 de junio de 2010, Rec. 187/2010; SAP Guipúzcoa, Sección 2ª, de 28 de enero de 2019, Rec. 2680/2018).
- Los arrendamientos de industria, como aquellos en los que el objeto de arrendamiento alcanza no sólo al local o establecimiento, susceptible de una explotación empresarial, sino también el negocio o empresa instalada y que se desarrolla en él, con los elementos necesarios para dicha explotación, de tal forma que constituyen un todo patrimonial, que se regulan por las normas generales previstas en el Código Civil para el contrato de arrendamiento (Sentencia TS, Sala 1ª de lo Civil, de 27 de febrero de 2015, Rec. 359/2013).
- Lo mismo los arrendamientos de solar, en que se arrienda un terreno y no una industria, y que están igualmente sometidos al Código Civil (Sentencia AP A Coruña, Sección 3ª, de 22 de septiembre de 2006, Rec. 238/2006).

Puntos relevantes

- La LAU 1994 regula los arrendamientos de edificaciones que se destinen a vivienda o a usos distintos del de vivienda.
- Además, hay arrendamientos excluidos de la Ley, de forma expresa (viviendas de portero, garajes,...) o a través de la jurisprudencia.

Legislación

- Título I LAU 1994

Jurisprudencia

Sentencia TS Civil, de 13 de diciembre de 1993, Rec. 753/1991

El arrendamiento del terreno en que el arrendatario ha construido unas naves con consentimiento, en el que cría ganado porcino, no está sujeto a la LAU, ya que la simple voluntad de las partes no puede alterar la propia naturaleza del convenio, al no estar las construcciones levantadas ni reunían tal condición en el momento de celebrar el contrato. La calificación ha de retrotraerse a la época de la constitución locativa, salvo pacto novatorio posterior y las edificaciones autorizadas que llevaron a cabo los recurrentes lo fueron para su exclusiva utilidad y mejor aprovechamiento del terreno en razón a su destino de constituir una explotación pecuaria.

Resolución DGRN, de 3 de marzo de 2004

El arrendamiento de plazas de garaje no está sometido a la LAU, salvo en el caso de que el arrendamiento de la plaza sea accesorio del de la vivienda, y ello porque, a los efectos de la misma debe considerarse que tales plazas de garaje no constituyen edificación, ya que en ellas la edificación es algo accesorio, siendo lo esencial la posibilidad de guardar un vehículo; tales plazas de aparcamiento no se hallan enumeradas en los supuestos de arrendamiento para uso distinto de vivienda a que se refiere el artículo 3. 2 de la Ley –siquiera esta enumeración sea ejemplificativa–, ni en la Exposición de Motivos de la Ley.

BLOQUE 2. Naturaleza

Se ha discutido en la doctrina si el derecho que origina el arrendamiento de inmuebles es de naturaleza real o personal. Y se ha llegado a la conclusión mayoritaria de que estamos ante un **derecho personal**, ya que:

- El arrendatario no tiene un poder inmediato y absoluto sobre la cosa, sobre el inmueble, sino un derecho personal, de obligación, de uso y posesión sobre el mismo.
- La naturaleza le viene dada por el propio Código Civil, que no le otorga eficacia *erga omnes*: no existe relación directa e inmediata del arrendatario con el inmueble, ya que si tuviera naturaleza real el derecho subsistiría íntegro cuando cambiase la propiedad del inmueble.

La confusión a veces ha venido dada porque es un contrato inscribible en el Registro de la Propiedad, conforme establece el artículo 2.5 de la Ley Hipotecaria, pero tal inscripción solo actúa como una garantía del mismo.

Aunque minoritarias, hay voces discrepantes que defienden la naturaleza real del arrendamiento.

BLOQUE 3. Características

El contrato de arrendamiento de finca urbana sujeto a la Ley de Arrendamientos Urbanos tiene las siguientes características que la doctrina y la jurisprudencia han ido perfilando:

1. Es privado, voluntario y consensual, se perfecciona y se regula por la voluntad de las partes.
2. Bilateral, el arrendador cede el uso del inmueble al arrendatario a cambio de un precio cierto o renta.
3. Conmutativo, ya que hay un intercambio de prestaciones previsto de forma fija para ambas partes.
4. Oneroso al conllevar un beneficio a cambio de la entrega del inmueble para su uso.
5. Contrato traslativo del uso del inmueble que se arrienda.
6. Temporal, cuestión esta fundamental para considerar la naturaleza personal y no real del derecho.
7. Recae sobre edificaciones.

Jurisprudencia

Sentencia AP Málaga, Sección 6ª, de 21 de enero de 2016, Rec. 1113/2012

Dentro del ámbito de aplicación de la Ley especial que es la LAU y que comprende, según su artículo 1, tanto a los arrendamientos de fincas urbanas que se destinen a vivienda, como a los que se destinen a usos distintos del de vivienda, la diferencia entre unos y otros en cuanto a la aplicación de las normas, se establece en los apartados 2 y 3 del citado artículo 4, que prescribe para los primeros la sujeción de forma imperativa al contenido de dicha ley, permitiendo sólo la libertad de pacto en lo que no afecte a estas cuestiones ni perjudique al arrendatario, acudiendo con carácter supletorio al Código Civil, en tanto que para los segundos prevalece con amplitud la autonomía de la voluntad, pues salvo determinadas cuestiones se puede pactar prácticamente todo en detrimento de la norma legal, que queda relegada pues la libertad sólo está condicionada por las reglas generales en lógica consecuencia de la naturaleza de estos contratos de locales, ahora denominados “uso distinto” con lo que al fin de cuentas son arrendamientos de fincas destinadas a la explotación de negocios o actividades económicas y profesionales, y no al destino primordial de satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario.

BLOQUE 4. Tipos

Los arrendamientos urbanos, conforme a la clasificación establecida en la propia LAU y según su duración. pueden ser:

1. De vivienda.

Se refiere a la que tiene como destino ser la residencia habitual del arrendatario y conlleva la facultad del arrendatario de poder exigir un plazo mínimo de duración del contrato.

Tienen la misma consideración que la vivienda el mobiliario, los trasteros, las plazas de garaje y cualesquiera otras dependencias, espacios arrendados o servicios cedidos como accesorios de la misma por el mismo arrendador.

2. Para uso distinto del de vivienda, que a su vez puede ser:

a) De temporada.

Obedece a la necesidad del arrendatario de alquilar un inmueble por motivos laborales, de estudios o vacaciones de verano o similares, por un periodo que pacta con el arrendador, sin que exista plazo mínimo. Suelen ser alquileres por semanas o meses.

Se excluyen servicios de hostelería o alquileres de viviendas de muy corta duración para uso turístico.

b) De local de negocio y asimilados.

Son aquellos inmuebles o edificios habitables destinados a ejercer una actividad o negocio, industria, comercio, servicios recreativos o asistenciales, culturales, enseñanza u otros, con fines lucrativos.

Puntos relevantes

- Los arrendamientos urbanos pueden ser de vivienda o para uso distinto del de vivienda, que a su vez puede ser de temporada o de local de negocio y asimilados.

Legislación

- Título I LAU 1994

Jurisprudencia

Sentencia AP Pontevedra, Sección 1ª, de 10 de noviembre de 2016, Rec. 667/2016

El arrendamiento de temporada se configura por dos elementos: el negativo, de no constituir la residencia habitual del locatario y no tener vocación de permanencia o de satisfacer la necesidad de vivienda del arrendatario; y el positivo, de la limitación temporal u ocasional de los periodos de ocupación, verificados de manera más o menos discontinua y con una mayor o menor frecuencia, pero siempre interrumpidos por la preferencia otorgada al hogar habitual, único que cubre la necesidad permanente de ocupación, frente a las motivaciones de mera conveniencia, comodidad o capricho determinantes del arriendo.

La nota diferencial del arrendamiento de vivienda es que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario frente al arrendamiento para uso distinto del de vivienda, que es el que recayendo sobre una edificación, tenga como destino primordial uno distinto del establecido en el artículo anterior, de lo que fácilmente se deduce que lo importante para definir el contrato no es tanto la duración del arrendamiento o el plazo pactado, como el fundamento o motivo de ocupación del inmueble.

Por tanto, el arrendamiento concertado por un período inicialmente breve, para cubrir las necesidades de vivienda durante el tiempo necesario para que el deman-

dado pudiera buscar y adquirir otra propiedad en sustitución de la que había vendido no significa que sea arrendamiento de temporada y no de vivienda, ya que el destino del inmueble era constituir la vivienda habitual del demandado y su familia, siquiera temporalmente.

BLOQUE 5. La fianza

5.1. Obligatoriedad

La exigencia y prestación de una fianza en metálico es obligatoria al celebrarse el contrato de arrendamiento.

Ahora bien, nada obsta a que sea prestada por el arrendatario o por un tercero, puesto que la normativa nada especifica en contrario.

Están excepcionados de pagar fianza, cuando la renta haya de ser satisfecha con cargo a sus respectivos presupuestos:

- Administración General del Estado.
- Administraciones de las comunidades autónomas.
- Entidades que integran la Administración Local.
- Organismos autónomos.
- Entidades públicas empresariales y demás entes públicos vinculados o dependientes de ellas.
- Mutuas colaboradoras con la Seguridad Social en su función pública como tales y sus Centros Mancomunados.

NOTA: Como la LAU aplica este régimen de fianza obligatoria a todos los arrendamientos que regula, de vivienda o para uso distinto al de vivienda, se da la circunstancia de que los arrendamientos de temporada incluso inferiores a dos meses deben abonar la misma fianza que un arrendamiento de 5 años de duración. De ahí que algunas comunidades autónomas (Cataluña, Galicia) establecen una fianza proporcional al tiempo de arrendamiento de los apartamentos vacacionales o de temporada.

5.2. Garantías complementarias

Además de la fianza, las partes pueden pactar **garantías complementarias** del cumplimiento de sus obligaciones por parte del arrendatario por un valor que, en el caso de los arrendamientos de vivienda de una duración pactada que no sea superior a cinco años, o siete años si el arrendador es persona jurídica, no podrá ser superior a dos mensualidades de renta.

NOTA: La LAU 1994 no estableció límite para esta garantía complementaria hasta su modificación llevada a cabo por el RD Ley 21/2018, que la fijó en esas dos mensualidades. Como el citado Real Decreto-ley no fue finalmente convalidado, el límite operó desde el 19-12-2018 hasta el 23-1-2019 inclusive, hasta su definitiva imposición con el vigente RD Ley 7/2019, a partir del 6-3-2019.

ARRENDAMIENTOS URBANOS Y TURÍSTICOS

PASO A PASO

Esta guía sobre arrendamientos urbanos contiene toda la información práctica, formularios, esquemas procesales y herramientas de interés en materia de arrendamientos de vivienda y para uso distinto de vivienda, actualizada conforme a las novedades publicadas en 2019. Todo el contenido se organiza de forma sistematizada, al incluir comentarios y situaciones específicas, jurisprudencia relevante y la legislación aplicable al final de cada bloque. Contiene, además, un capítulo específico dedicado al alquiler viviendas para uso turístico y cómo resolver las cuestiones jurídicas que plantea, tema de gran actualidad.



www.colex.es



ISBN: 978-84-17618-65-0

