

ÍNDICE SISTEMÁTICO

PRÓLOGO	27
ESQUEMA PRÁCTICO DE LA REFORMA INTRODUCIDA EN LA LAU, LEC Y LPH POR EL REAL DECRETO-LEY 7/2019, DE 1 DE MARZO EN MATERIA DE ALQUILER DE VIVIENDAS	31
1. RÉGIMEN APLICABLE A LOS ARRENDAMIENTOS	43
1. ¿En qué medida se pueden fijar en un contrato de arrendamiento cláusulas y condiciones por las partes? ¿Existe algún límite en su contenido?	43
2. ¿Cuáles son los requisitos y características de este precepto?	44
3. ¿En qué medida es dispositiva o imperativa la LAU según se trate de arrendamientos de vivienda y para uso distinto al de vivienda?	46
4. ¿Es importante conceder relevancia a la autonomía de la voluntad de las partes en el contrato de arrendamiento para dinamizar el alquiler? ..	47
5. ¿Prima más la autonomía de la voluntad de las partes sobre el Título II LAU?	49
6. ¿En qué medida es importante que el Real Decreto Ley 7/2019, de 1 de marzo haya modificado la exigencia de la inscripción registral para que el contrato tenga efectos ante terceros?...	50
7. ¿Podría el arrendatario reclamar indemnización al vendedor en el caso del art. 14 LAU si el adquirente es de buena fe y concurren en él los requisitos del art. 34 LH en contratos de duración superior a 5 años?	53

8.	¿Quedan bajo la cobertura de la LAU los arrendamientos parciales de una vivienda?	54
9.	¿Cuál es la regulación legal del arrendamiento de temporada?	56
10.	¿Qué se entiende, pues, por los arrendamientos de temporada?	60
11.	¿Qué tipo de usos quedan excluidos de la LAU? .	61
12.	¿Cabría hablar de fraude de ley si el arrendamiento de temporada se pacta por 11 meses con finalidad de residencia permanente y habitual para huir de las normas imperativas de la LAU en el contrato?	62
13.	¿Tiene regulación propia y características fuera de la LAU el aprovechamiento por turno de bienes inmuebles?	70
2.	LOS ACTOS DE COMUNICACIÓN ENTRE LAS PARTES DEL ARRENDAMIENTO	77
14.	¿En qué materias puede ser interesante que se lleven actos de comunicación entre arrendador y arrendatario?	77
15.	¿Es conveniente llevar a cabo los actos de comunicación entre arrendador y arrendatario por correo electrónico?	78
16.	¿Cuál es la exigencia del cumplimiento de las garantías exigidas en cuanto a la forma de llevar a cabo la comunicación en la dirección electrónica?	80
17.	¿Puede utilizarse la vía del tercero de confianza para llevar a cabo los actos de comunicación? . .	85
18.	¿Cabe en el caso del art. 27.4 LAU entender aplicable la comunicación a la dirección electrónica, o es precisa la vía judicial o notarial?	86
3.	CESIÓN Y SUBARRIENDO (ART. 8)	89
19.	¿Cómo se regula la cesión y el subarriendo en la LAU?	89
20.	¿Cuáles son los requisitos de la cesión y subarriendo?	90
21.	¿Qué es el subarrendamiento?	90
22.	¿Puede pactarse la prohibición del subarriendo en el contrato?	91
23.	¿Va unido el subarriendo al arrendamiento? . . .	91

24.	¿Puede el arrendador cobrar la renta al subarrendatario si el arrendatario no le paga?	92
25.	¿Se diferencia la cesión del subarriendo?	92
26.	¿Cómo se regula el subarrendamiento de vivienda y el subarrendamiento para uso distinto al de vivienda?	93
27.	En el caso en que se celebre un subarriendo parcial sobre una sola habitación de la vivienda arrendada, habrá que preguntarse, ¿se registrará por lo dispuesto en el art. 8.2 de la L.A.U. o por lo establecido en el C.C.?	94
28.	Diferencia del uso del consentimiento escrito del arrendador en la regulación de la LAU y el CC.	95
29.	¿Se exige que el consentimiento del arrendador lo sea por escrito?	95
30.	¿Puede el arrendatario cobrarle al subarrendatario más de lo que él paga al arrendador?	96
31.	¿Puede mantenerse el subarriendo si se extingue el arrendamiento?	96
32.	¿Existe regulación propia del subarriendo en el que sea distinto al de vivienda?	97
33.	Características del subarriendo del art. 32 LAU	98
4.	LA DURACIÓN DEL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA (ART. 9)	101
34.	¿Qué señala el art. 9 LAU sobre la duración del contrato?	101
35.	¿Cuál es el plazo mínimo de permanencia del inquilino en el arrendamiento de vivienda tras la reforma del año 2019?	102
36.	Requisitos de la nueva redacción del art. 9 LAU	103
37.	¿Desde cuándo se calcula la duración de los 5 o 7 años?	105
38.	¿Puede el arrendador recuperar la posesión del inmueble alegando que lo necesita por razones de uso personal?	106
39.	¿Cuáles fueron las novedades introducidas por la Ley 4/2013 en el art. 9 LAU en materia de resolución contractual por necesidad?	107
40.	¿Cuál es la razón del desahucio por necesidad del art. 9.3 LAU? ¿Quién debe probar que no ocupó el inmueble el arrendador?	109

41.	¿Procederá la resolución por necesidad si la resolución judicial es una medida provisional y no sentencia firme por la que existe una ruptura provisional de la pareja, aunque en efecto uno de los dos titulares del inmueble precise ya el inmueble, pese a que no exista sentencia firme?	109
42.	¿Puede exigir el arrendatario que le exhiba el arrendador el documento que acredita la «necesidad» del art. 9.3 LAU?	110
43.	¿Qué puede hacer el arrendador si se niega a abandonar el inmueble el arrendatario pese a que le ha comunicado y justificado su necesidad?	111
44.	¿Qué ocurrirá si no consta en el contrato el derecho del arrendador a recuperar el inmueble por necesidad? ¿Podrían excluir las partes ese derecho del arrendador?	112
45.	¿Qué ocurrirá si el arrendador no ocupa el inmueble en el plazo fijado si se ejecutó el desalojo del arrendatario por razón de necesidad? . .	112
46.	¿Qué debe entenderse por fuerza mayor que impida esa ocupación en plazo?	114
47.	¿Puede reclamar indemnización el arrendatario al arrendador si la persona que ha ocupado el inmueble no está en el listado de las que cita el art. 9.3 LAU si se ha marchado del inmueble sin pagar las rentas?	115
48.	¿Se entiende que si el arrendador ha empezado unas obras en el inmueble del que desahució «por necesidad» al arrendatario estaría incluido en la expresión «ocupar» que exige el art. 9.3 LAU?	116
49.	¿Puede fijarse un contrato de arrendamiento indefinido?	117
50.	El «falsus dominus» ¿Qué ocurre si el arrendatario concierta contrato con quien aparenta ser el propietario del inmueble?	118
51.	¿Cómo actuar en el caso de que el real propietario tenga que acabar demandando al arrendatario por cuanto se alega que actuó de mala fe?	119
5.	LA PRÓRROGA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO (ART. 10)	121
52.	¿Cómo se regula la prórroga en el art. 10?	121

53.	Requisitos y características de la prórroga.	122
54.	¿Cuál es la consecuencia de que llegado el vencimiento del contrato ninguna de las partes se oponga a que continúe y guarde silencio?.	123
55.	¿Cuál es el plazo de la prórroga ante el silencio del arrendador?.	123
56.	¿Cómo interpretar en estos casos la tácita reconducción del art. 1566 CC?	124
57.	¿Se mantienen los pactos fijados en el contrato de arrendamiento en la tácita reconducción?	126
58.	¿Se mantienen los pactos existentes en el contrato en el supuesto de prórroga?	129
59.	¿Es preciso inscribir el contrato para que tenga efecto el derecho de prórroga frente a terceros adquirentes?	129
60.	El riesgo penal del vendedor de enajenar una finca arrendada.	130
6.	EL DESISTIMIENTO DEL ARRENDATARIO (ART. 11).	133
61.	¿Tiene derecho el arrendatario a desistir del contrato de arrendamiento?	133
62.	¿Cuáles son los requisitos de esta opción del arrendatario?	134
63.	¿Cuál fue la razón de este derecho del arrendatario?	134
64.	¿Está obligado a pagar indemnización el arrendatario?	135
65.	¿Pueden pactar la indemnización que estimen por conveniente?	135
66.	¿Es preciso que se fije en el contrato este derecho de desistimiento del arrendatario?	136
67.	¿Y si se fija en el contrato que no existe ese derecho de desistimiento?	136
68.	¿Puede conceptuarse esta opción como una cláusula penal?	137
69.	¿Cabe aplicar la cláusula penal en caso de desistimiento si la resolución es de común acuerdo, aunque por alguna causa a iniciativa del arrendatario?	137
70.	¿Puede fijarse una cláusula penal al margen del art. 11 LAU?	138

71.	¿Cabría moderar la cláusula penal en los casos de arrendamiento para uso distinto al de vivienda si llegado el caso pueden valorarse determinadas circunstancias?	139
72.	¿Qué debe abonar el arrendatario si a los cuatro meses del contrato de arrendamiento comunica al arrendador que desea marcharse?	142
73.	¿Puede pactarse un derecho de desistimiento del contrato, pero a favor del arrendador?	142
74.	¿Puede aplicarse por analogía el art. 11 LAU a los casos de arrendamientos para uso distinto al de vivienda?	143
75.	Y de pactarse en estos casos, ¿cuáles serían los criterios correctores para fijar esa indemnización?	144
7.	DESISTIMIENTO Y VENCIMIENTO EN CASO DE MATRIMONIO O CONVIVENCIA DEL ARRENDATARIO (ART. 12)	147
76.	¿Cuál es la regulación de estos derechos?	147
77.	¿Cuáles son los requisitos de este ejercicio del derecho?	148
78.	¿Cuál es el objetivo del art. 12 LAU?	150
79.	¿Qué ocurrirá si el arrendatario abandona el inmueble y nada comunica al arrendador? ¿Debe actuar el cónyuge o pareja del arrendatario no firmante del contrato?	150
80.	¿Quién paga la renta si el arrendatario se marchó del inmueble sin decir nada?	151
81.	¿Puede enviar la comunicación el ocupante del inmueble a la dirección de correo electrónico del arrendador pese a que no fuera firmante del contrato de arrendamiento?	152
82.	¿Se trata en estos casos de una subrogación en la posición del arrendatario o una mera cesión del uso?	152
83.	¿Se aplica este precepto si ambos son firmantes del contrato y uno de ellos se marcha del inmueble y dejar de pagar las rentas?	152
8.	ENAJENACIÓN DE LA VIVIENDA ARRENDADA (ART. 14)	155
84.	¿Cómo se regula en la LAU el supuesto de enajenación de inmueble arrendado?	155
85.	¿Cuáles son los requisitos de esta cuestión?	156

86.	¿Qué ocurrirá si la vivienda arrendada no está inscrita en el Registro de la propiedad, y, por ello, el contrato no está inscrito?	157
87.	¿Quién debe asumir el coste de la inscripción registral en el caso de que se lleve a efecto? . .	157
88.	¿Cómo puede actuar el arrendatario ante adquirente y vendedor del inmueble arrendado?	159
9.	SEPARACIÓN, DIVORCIO O NULIDAD DEL MATRIMONIO DEL ARRENDATARIO (ART. 15)	161
89.	¿Tiene derecho de continuar en el inmueble el cónyuge no arrendatario en casos de nulidad, separación o divorcio?	161
90.	¿Cuáles son los requisitos del art. 15 LAU?	162
91.	¿A qué se refiere el precepto cuando alude a la legislación civil que resulte de aplicación?	163
92.	¿Cómo se computa el plazo de los dos meses para que el cónyuge no arrendatario lo comunique al arrendador?	164
93.	¿Se modifican los plazos del arrendamiento o se empieza de nuevo en este caso de sustitución? .	164
94.	¿Está obligado el cónyuge no arrendatario a comunicar de forma íntegra la sentencia donde conste que se le atribuye el uso del inmueble? .	168
95.	¿Qué ocurrirá en el caso de que transcurra el plazo dado por la LAU sin que el arrendatario haya comunicado la decisión judicial al arrendador?	168
96.	¿Puede enviar la comunicación el ocupante del inmueble a la dirección de correo electrónico del arrendador pese a que no fuera firmante del contrato de arrendamiento?	170
97.	¿Debe ser escrita la notificación de la comunicación de la resolución judicial?	170
98.	¿Conlleva ello una novación subjetiva del contrato?	171
99.	¿Supone, pues, la vía del art. 15 LAU una mera cesión del uso o es una subrogación y se retira del contrato el arrendatario que suscribió el contrato?	171
100.	¿Qué ocurre en los casos de ruptura de pareja de hecho? ¿Se aplica el art. 15 LAU?	175

101. ¿Se exige una sentencia judicial para aplicar el derecho o sería válido un auto de medidas provisionales donde se adjudicara ese uso de la vivienda al cónyuge no arrendatario?	176
102. ¿Cabe que la notificación a que se refiere el art. 15 LAU pueda hacerla el cónyuge arrendatario?	178
103. ¿Cabría incluir el supuesto de que el cónyuge arrendatario sea expulsado del inmueble por la vía penal?	179
104. ¿Puede hablarse de una extinción tácita del derecho de uso por abandono del inmueble por el cónyuge que lo tiene atribuido en casos en los que tras separación o divorcio se hubiere adjudicado el uso del inmueble quien luego no lo usa?	179
105. ¿Existe disponibilidad de uno de los cónyuges para suscribir contrato de arrendamiento de inmueble propiedad de la sociedad de gananciales no liquidada?	182
106. ¿Existe repercusión penal de la disposición de un inmueble por uno de los cónyuges para suscribir con tercero contrato de arrendamiento en estas condiciones?	186
10. MUERTE DEL ARRENDATARIO Y SUBROGACIÓN CONTRACTUAL (ART. 16)	191
107. ¿Se extingue el arrendamiento por la muerte del arrendatario?	191
108. ¿Cuáles son los requisitos de este derecho de subrogación?	192
109. ¿Qué ocurrirá si son varios los que ejercitan ese derecho de subrogación?	195
110. ¿Pueden las partes pactar limitaciones al derecho de subrogación en caso de fallecimiento?	196
111. ¿Qué ocurrirá si fallecido el arrendatario recibe el arrendador varias solicitudes de subrogación?	197
112. ¿Cómo se lleva a cabo la notificación al arrendador?	197
113. ¿Qué extremos y pruebas es preciso adjuntar a la notificación del ejercicio del derecho de subrogación?	198
114. ¿Qué ocurrirá si transcurre el plazo de caducidad del ejercicio del derecho de los familiares a subrogarse en el arrendamiento?	198

115. Consecuencias de la extinción del derecho de subrogación por inexistencia de comunicación del derecho a subrogarse y permanencia en el inmueble durante tres meses del plazo y sucesivos	199
116. ¿Existe derecho de subrogación si concurre vínculo familiar sin convivencia?	200
11. DETERMINACIÓN DE LA RENTA (ART. 17)	201
117. ¿Cómo se regula la determinación de la renta en el art. 17 LAU?	201
118. ¿Cuáles son los requisitos de la determinación de la renta del art. 17 LAU?	202
119. ¿Pueden las partes pactar en el contrato la periodicidad del pago de la renta?	204
120. Particularidades de la obligación del arrendador de extender el recibo del pago del arrendamiento.	205
121. ¿Puede pactarse en el contrato, o después de su firma, que el arrendatario pague la renta en virtud de obras de rehabilitación?	206
122. ¿Es una obligación del arrendatario o un derecho de éste?	207
12. LA ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA (ART. 18)	211
123. ¿Cómo se regula en la LAU la actualización de rentas en el art. 18?	211
124. ¿Cuáles son los requisitos de la actualización de rentas?	212
125. ¿Es disponible por las partes actualizar las rentas y su forma de llevarlo a cabo?	213
126. ¿Cómo quedó el sistema de actualización de rentas tras la Ley 2/2015, de desindexación de la economía española?	213
127. ¿Cómo interpretar la forma de llevar a cabo la actualización, si no consta de forma expresa un índice de referencia para hacerla? Es decir, consta que se actualizará, pero no se expresa cómo hacerlo.	214
128. ¿Qué es el índice de garantía de competitividad como módulo de actualización de rentas?	215
129. Características de la actualización de rentas	216

130. ¿Qué modificación introdujo en materia de actualización de rentas la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española?	218
131. ¿Cuándo se puede llevar a efecto la actualización de rentas?	219
132. ¿Cuándo es exigible la actualización de rentas?	220
133. ¿Cómo se debe hacer la notificación de actualización de renta del arrendador del art. 18.2 LAU?	221
134. ¿Podría el arrendador instar del arrendatario que se incluyera la actualización de rentas durante la vida del contrato si no se hizo al comienzo?	222
135. ¿Qué ocurrirá si el arrendador no ha actualizado la renta? ¿Puede aplicarla ahora con efectos retroactivos?	223
136. ¿Cuál es la diferencia en el momento y periodo para llevar a efecto la actualización entre la regulación anterior y la de la Ley 4/2013 y la Ley de desindexación de la economía española 2015?	224
137. ¿Puede oponerse el arrendatario a la actualización? ¿Qué vía tiene para ello?	225
138. ¿Y cuándo debe hacer el arrendatario esta oposición?	229
139. Ahora bien, ¿cómo se valora por la jurisprudencia el silencio del arrendatario ante la comunicación por el arrendador de la actualización de rentas?	230
140. ¿Cuál es la reforma introducida en el Real Decreto Ley 7/2019, de 1 de marzo, en materia de actualización de rentas?	231
13. ELEVACIÓN DE RENTA POR MEJORAS (ART. 19)	233
141. ¿Cómo se regula el derecho de la elevación de rentas por mejoras?	233
142. ¿Cuáles son los requisitos del derecho de elevación de rentas por mejoras?	234
143. ¿Es disponible por las partes incluir el derecho de elevación de rentas por mejora?	235
144. ¿Cuándo entrará en vigor la nueva renta tras las mejoras?	237

145. ¿Podría incrementarse la renta por mejoras antes de que transcurran 5 o 7 años?	237
146. ¿Y si no hay previo acuerdo entre las partes, puede el arrendador exigir hacer obras dentro de los 5 o 7 años, según el caso, y transcurrido ese periodo exigir la elevación de la renta por mejoras?	239
147. ¿Puede confundirse este derecho de realizar obras de mejora con la obligación de conservación del inmueble del arrendador del art. 21 LAU?	239
14. GASTOS GENERALES Y DE SERVICIOS INDIVIDUALES (ART. 20)	243
148. ¿Cómo se contempla el régimen de pago de gastos y servicios en el contrato de arrendamiento?	243
149. ¿Cuáles son los requisitos?	244
150. ¿Quién paga los gastos del inmueble en los casos de arrendamiento?	245
151. ¿Pueden incluirse los gastos de comunidad?	246
152. ¿Puede la Administración reclamar directamente al arrendatario los gastos que se hayan incluido que consten en el contrato?	250
153. ¿Y los de gestión inmobiliaria del arrendamiento?	251
154. ¿Es causa de resolución del arrendamiento el impago del IBI si se obligó el arrendatario a su pago según el art. 20 LAU?	251
15. CONSERVACIÓN DE LA VIVIENDA (ART. 21)	253
155. ¿Cómo se regula en la LAU el régimen de las obras de conservación en el inmueble como obligación del arrendador? Requisitos de aplicación.	253
156. ¿Cuáles son los requisitos?	254
157. Condiciones y requisitos de la obligación del arrendador de conservar la vivienda arrendada.	255
158. ¿Qué se entiende técnicamente por «obras de conservación»?	257
159. ¿Cómo se lleva a cabo la comunicación del arrendatario al arrendador para la realización de obras del art. 21 LAU?	261

160. ¿Debe intervenir de inmediato el arrendador cuando reciba la notificación para llevar a cabo las obras de conservación? ¿Puede hacerlas el arrendatario y luego pasarle la factura al arrendador?	265
161. Diferencias entre obras de conservación y obras de reparación	268
162. Reparar y hacer obras de conservación no es reconstruir	271
163. ¿Quién debe pagar las obras necesarias por el desgaste de la vivienda arrendada por el uso?	271
164. ¿Qué hacer cuando las obras de conservación debe llevarlas a cabo, no el arrendador en virtud del art. 21 LAU, sino la comunidad de propietarios por el art. 10.1 LPH?.	275
16. OBRAS DE MEJORA (ART. 22)	279
165. ¿Cómo se regulan en la LAU las obras de mejora en el inmueble arrendado?	279
166. Características de las obras de mejora del art. 22 LAU.	279
167. Reglas básicas de las obras de mejora del art. 22 LAU.	282
168. La importancia de la notificación del arrendador de la necesidad de llevar a efecto las obras de mejora.	282
169. ¿Qué se debe acompañar a la notificación de la necesidad de llevar a cabo las obras?	283
170. ¿Qué posturas puede, ante ello, adoptar el arrendatario?	283
171. El carácter obligatorio de las obras de mejora.	284
172. ¿Qué diferencia existe entre las obras de mejora del art. 19 y las del art. 22?	284
17. OBRAS DEL ARRENDATARIO (ART. 23)	287
173. ¿Puede hacer obras el arrendatario en el inmueble?	287
174. ¿Cuáles son los requisitos?	287
175. ¿Cuál es el alcance de las limitaciones a las actuaciones que puede llevar a cabo el arrendatario en la vivienda?	289
176. Obras que modifiquen la configuración de la vivienda o accesorios y las que provoquen una disminución de la estabilidad y seguridad.	289

177. ¿Podría llevar a cabo el arrendatario un cerramiento de terraza o poner un toldo?	289
178. ¿Qué debe hacer la comunidad de propietarios si percibe una obra de esta naturaleza que sea incontestada?	290
179. ¿Qué se exigirá para poder llevar a efecto las obras por el arrendatario para justificar su objetivo y naturaleza?	290
180. ¿En qué plazo debe hacerse la notificación de las obras?	291
181. ¿Pueden hacerse las obras y luego dar cuenta el arrendatario al arrendador?	291
182. ¿Puede utilizarse el correo electrónico para llevar a cabo esta petición y autorización?	292
183. ¿Qué ocurrirá si, pese a todo, el arrendador no autoriza las obras y el arrendatario las lleva a cabo?	292
18. ARRENDATARIOS CON DISCAPACIDAD (ART. 24).	295
184. ¿Puede llevar a cabo el arrendatario obras por razón de discapacidad de uno de sus ocupantes?	295
185. ¿Cuáles son los requisitos?	295
186. Presupuestos básicos a tener en cuenta	296
187. ¿Cuál es el límite a la ejecución de obras de adaptación a la discapacidad?	298
188. ¿Debe aportar dictamen pericial de las obras el arrendatario en su petición al arrendador?	298
189. ¿Debe explicarse en la petición el tipo de discapacidad y a quién afecta?	298
190. ¿Puede oponerse el arrendador a la realización de las obras en estos casos?	299
191. ¿Pueden hacerse estas obras si la persona para quien se piden no reside allí de forma permanente sino que acude de forma esporádica?	300
192. ¿Cuándo debe el arrendador interesar que se retire esa obra de adaptación?	301
193. ¿Puede el arrendatario hacer solo obras, o cualquier pequeña «adaptación» a la discapacidad?	301
194. ¿Y si se trata de mayores de 70 años deben estos tener alguna discapacidad también además de la edad?	302

19. DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE (ART. 25)	305
195. ¿Cómo se regula el derecho de adquisición preferente en materia arrendaticia?	305
196. ¿Cuáles son los requisitos?	307
197. ¿Puede fijarse una cláusula penal en el contrato por alguna cuestión?	310
198. ¿Puede pactarse desde su inicio la renuncia al derecho de adquisición preferente del arrendatario?	312
20. HABITABILIDAD DE LA VIVIENDA (ART. 26)	313
199. ¿Cómo se regula en la LAU el derecho de suspensión del contrato por falta de habitabilidad?	313
200. Requisitos de la exigencia de habitabilidad del art. 26 LAU.	313
201. ¿Cuáles son los supuestos de suspensión del contrato?	314
202. ¿Puede el arrendatario instar la suspensión del contrato por obras necesarias en el inmueble?	314
203. ¿Puede el arrendatario dejar de abonar las rentas en estos casos?	316
204. ¿Cuáles son las obras que permiten la suspensión del contrato? Diferencias entre arts. 21 y 26 LAU?	318
205. ¿Por qué puede optar el arrendatario en estos casos?	319
206. ¿Y en los casos en los que las obras sean responsabilidad de la comunidad? ¿Tiene la acción directa el arrendatario frente a la comunidad de propietarios?	323
21. EL INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES (ART. 27)	325
207. ¿Cómo se regula en la LAU el incumplimiento de las obligaciones de las partes en el arrendamiento?	325
208. ¿Cuáles son los requisitos de la efectividad de las consecuencias del incumplimiento?	326
209. ¿Cómo se articula la vía que introdujo la Ley 4/2013 de requerimiento de resolución del contrato de arrendamiento inscrito en el Registro?	328
210. ¿Habría que acudir a la vía judicial si en todo caso el arrendatario no abandona el inmueble?	329

211. ¿Debe constar expresamente en el contrato el uso de la vía del requerimiento del art. 27.4 LAU?	329
212. ¿Qué documentos habrá que presentar para la cancelación registral del contrato de arrendamiento, en este caso, del art. 27.4 LAU?	330
213. ¿Existe un deber de vigilancia máximo del propietario sobre el inquilino? Imposibilidad de alcance de la responsabilidad de los arts. 1903 y 1910 CC a los propietarios	331
214. ¿Puede responder el arrendador personalmente de daños causados por el inquilino?	334
215. ¿Existe responsabilidad del arrendador o arrendatario por caída de objetos?	336
216. ¿Es responsable la compañía de seguros que cubre la responsabilidad civil del propietario del inmueble por daños causados por los inquilinos?	339
217. ¿Es causa de resolución del arrendamiento la cesión inconsentida a terceros?	340
218. Constancia de personas distintas al arrendatario en el inmueble al objeto de la actuación judicial del arrendador	343
22. CUESTIONES SOBRE ARRENDAMIENTOS PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA (ARTS. 29 A 35 LAU)	349
219. ¿Cuál es el régimen al que se sujetan los contratos de arrendamiento de local de negocio?	349
220. ¿Cómo se regulan en la LAU los arrendamientos para uso distinto al de vivienda, tales como los de locales de negocio?	349
221. ¿Cuáles son los requisitos de la regulación de los arrendamientos para uso distinto al de vivienda?	351
222. ¿Es preciso que los arrendatarios se informen antes de firmar el contrato de arrendamiento por un profesional técnico en aperturas de locales de negocio para cerciorarse de la «habilidad» del local para el fin pretendido?	355
223. ¿Cuáles son las obligaciones del arrendador según se trate de problemas en el inmueble que afecten a los elementos privativos del inmueble o a elementos comunes?	357

224. ¿A quién afecta en cuanto a responsabilidad en materia de defectos en elementos comunes, al arrendador o a la comunidad?	363
225. ¿Tiene derecho el arrendatario a instar la suspensión del contrato de arrendamiento?	363
226. ¿Puede instar el arrendatario la resolución del contrato por defectos que afecten a elementos comunes?	364
227. ¿Tiene eficacia la cláusula penal pactada entre las partes en el contrato para el caso de desistimiento anticipado? ¿Y si lo alquila de inmediato?	365
228. ¿Existe el derecho de desistimiento del arrendatario en los arrendamientos para uso distinto al de vivienda?	366
229. ¿Cuál será el parámetro donde acudir en el caso de que esto ocurra en un arrendamiento distinto al de vivienda?	368
230. ¿Qué casos se han dado en materia de desistimiento en locales de negocio?	368
231. ¿Qué cantidad deberá pagar el arrendatario al arrendador si firmado contrato de 5 años abandona el inmueble antes del transcurso de ese plazo?	369
23. LA FIANZA (ART. 36)	375
232. ¿Cómo se regula la fianza en la LAU?	375
233. Requisitos de la regulación de la fianza.	376
234. ¿Por qué puede actualizarse la renta a partir del primer año de vigencia del contrato y la fianza no puede hacerse hasta cumplidos los 5 o 7 años según el caso?	378
24. PROBLEMÁTICA DEL ALQUILER VACACIONAL EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS. RÉGIMEN REGULADOR.	379
235. ¿Cuáles son las ventajas que proporciona la implantación del alquiler turístico vacacional según la Comisión Nacional de los mercados y la competencia?	379
236. ¿De qué se quejan los ciudadanos respecto del alquiler vacacional?	382
237. ¿Cuál es la diferencia entre viviendas de uso turístico y apartamentos de uso turístico?	383

238. ¿Dónde se recoge en la LAU la referencia al alquiler vacacional? Su característica para excluirlo de la LAU	384
239. ¿Dónde se regulan en cada Comunidad Autónoma el alquiler vacacional?.	384
240. ¿Cuáles son las principales restricciones de la CNMC a la normativa de alquiler vacacional de las CCAA?.	394
241. ¿Qué propuestas realiza la CNMC para mejorar la regulación del alquiler vacacional?	398
242. ¿Pueden fijarse en las comunidades de propietarios unas normas de régimen interno del alquiler vacacional?	400
243. ¿Cuál es el quórum para «limitar o condicionar» en una comunidad de propietarios el alquiler vacacional?	407
244. ¿Qué quieren decir los términos limitar y condicionar que utiliza el art. 17.12 LPH respecto al alquiler vacacional?	408
245. ¿Es preciso que concurra justa causa para adoptar este acuerdo exigiendo incumplimiento de las normas de convivencia de los inquilinos en la comunidad y que el arrendador haya desatendido los requerimientos de la comunidad?.	411
246. ¿Puede adoptarse de forma individual ese acuerdo de prohibición o debe hacerse a toda la comunidad?	412
247. ¿Puede subirse la cuota y gastos comunes a los arrendadores de alquiler vacacional?	413
248. ¿Tienen efectos retroactivos estos acuerdos que se adopten a partir de la entrada en vigor del nuevo Real Decreto Ley de alquileres 7/2019, de 1 de marzo con respecto a los arrendadores que ya dedicaban sus inmuebles al alquiler vacacional?	414
249. El aval y las pólizas de seguro como complemento a la fianza en las garantías del arrendador. El reforzamiento de las garantías exigidas por el arrendador ante el incremento de las situaciones de impago	415
25. EL REGISTRO DE MOROSOS DEL ALQUILER	421
250. ¿En qué consiste el registro de morosos del alquiler?	421

251. Acerca de la aprobación del Reglamento del Registro de morosos del alquiler	424
26. CUESTIONES PROCESALES DE LA LEC EN MATERIA ARRENDATICIA	427
252. ¿Cuándo puede producirse la enervación de la acción de desahucio?	427
253. ¿Cuándo no puede realizarse la enervación?	428
254. Si el arrendador ha requerido de pago fehaciente al arrendatario y éste paga cuando se ha presentado la demanda, pero no ha sido citado todavía ¿Se considera enervación?	428
255. ¿Cómo debe llevarse a cabo el requerimiento previo del arrendador al arrendatario para el pago de la renta al objeto de que el arrendatario ya no pueda enervar si deja pasar este requerimiento sin abonar las rentas?	429
256. ¿Pueden reclamarse rentas futuras con la demanda?	430
257. Los requerimientos al demandado en el proceso de desahucio y la nueva obligación incluida en el RDL 7/2019 de que el Letrado de la Administración de Justicia señale el día exacto en que tendrá lugar el lanzamiento	431
258. Medidas para facilitar el lanzamiento y evitar retrasos en la entrega de la posesión al arrendador ante impago	435
259. ¿Qué medidas de reforma de procedimiento de desahucio de vivienda se adoptan en el Real Decreto Ley 7/2019, de 1 de marzo?	437
260. ¿Es causa de resolución del arrendamiento la falta de pago de «cantidades asimiladas a la renta»?	440
261. Doctrina jurisprudencial sobre el impago por el arrendatario de los costes de servicios y suministros como causa de resolución	443
262. ¿Qué se exige para que estos gastos sean reclamables y causa de resolución del arrendamiento?	445
263. ¿La viabilidad de la facultad de enervar la acción de desahucio por pago incluye la obligación de pagar tanto la renta como las cantidades asimiladas a esta?	445

264. ¿Es causa de resolución del arrendamiento el impago del IBI?	446
27. EL DESAHUCIO EN MATERIA DE «OKUPAS» . . .	449
265. ¿Cuál es el trámite procesal para actuar contra ocupas de inmuebles?	449
266. ¿Pueden utilizar este trámite urgente ante los okupas los bancos y cualquier persona jurídica?	450
267. ¿En qué medida intervienen los servicios sociales para ayudar a quienes sean lanzados por haber ocupado un inmueble y tengan necesidad?	450
268. ¿Es preciso identificar a los moradores que ocuparon la vivienda en la demanda?	452
269. ¿Puede instarse la entrega urgente de la posesión?	455
270. ¿Qué consecuencias conlleva que si no se utiliza la vía urgente anterior por el propietario que los ocupantes no contesten la demanda?	456
271. ¿Podría suspenderse el lanzamiento si los ocupantes no autorizaron que se trasladara a los servicios sociales esta circunstancia del lanzamiento?	456
272. ¿Qué puede hacer el ocupante para evitar el desahucio?	457
28. EL ARBITRAJE Y LA MEDIACIÓN EN LOS ARRENDAMIENTOS URBANOS.	461
273. ¿Cómo se regula la mediación y el arbitraje en los contratos de arrendamiento?	461
274. ¿Es susceptible de ser sometidos a mediación y arbitraje las cuestiones arrendaticias?	461
275. ¿Cuál es la posición jurisprudencial sobre la arbitrabilidad de los arrendamientos?	464
276. ¿Por qué debe estarse al auxilio de la vía judicial en el caso de incumplimiento del laudo de arrendamientos en vía arbitral?	466
277. ¿Qué quedará excluido del carácter arbitrable?	466
278. ¿Cuándo nos encontraremos ante un arbitraje de derecho en materia arrendaticia?	468
279. ¿Es aconsejable la mediación en arrendamientos urbanos?	470
280. ¿Pueden intervenir en la mediación los abogados del arrendador y arrendatario?	471

281. ¿Puede ser obligatoria la mediación en materia arrendaticia y de Propiedad Horizontal?	474
29. EFICACIA DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO Y ACUERDOS DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS CON ARREGLO AL PERIODO DE VIGENCIA DEL REAL DECRETO LEY 21/2018	479
282. ¿Son eficaces los contratos de arrendamiento con arreglo a la normativa del Real Decreto Ley 21/2018 celebrados en el periodo de vigencia del mismo, o estos se regulan por la Ley anterior de la reforma de 2013?	479
BIBLIOGRAFÍA	481
ANEXO LEGISLACIÓN	485
Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos.	487