

CAPÍTULO I
EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE COSAS EN EL
CÓDIGO CIVIL

1.	Concepto, elementos y régimen jurídico del arrendamiento de cosas	17
2.	Distinción del arrendamiento de cosas con figuras afines	19
3.	Especies del arrendamiento de cosas	21
4.	Constitución del arrendamiento de cosas	23
5.	Contenido y efectos del arrendamiento de cosas	27
6.	Incumplimiento de obligaciones por arrendador o arrendatario	35
7.	Garantías del arrendador en el arrendamiento de cosas	36
8.	Finalización del arrendamiento de cosas	36
9.	Disposiciones especiales para los arrendamientos de predios rústicos	41
10.	Disposiciones especiales para el arrendamiento de predios urbanos	43

CAPÍTULO II
LEGISLACIÓN APLICABLE A LOS ARRENDAMIENTOS
URBANOS

1.	Antecedentes de la legislación de arrendamientos urbanos . . .	47
----	---	-----------

2.	Ámbito de aplicación de la legislación especial de arrendamientos urbanos	59
3.	Novedades de la Ley de la Vivienda en materia de arrendamientos urbanos	68

CAPÍTULO III

LA DURACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

1.	Consideración general sobre la duración de los contratos de arrendamiento	79
2.	Duración de los Contratos de Arrendamiento de Vivienda Preexistentes a la LAU 29/1994	80
2.1.	Contratos de arrendamiento asimilados a los de inquilinato	80
2.2.	Contratos de arrendamiento de viviendas de protección oficial	81
2.3.	Contratos de arrendamiento de vivienda de duración determinada posteriores al 9 de mayo de 1985	82
2.4.	Contratos de arrendamiento de vivienda posteriores al 9 mayo de 1985 con prórroga forzosa	84
2.5.	Ámbitos de incidencia de la LAU 29/1994	85
2.6.	Supuesto que no se haya producido subrogación en la posición del arrendatario.	87
2.7.	Arrendatario originario sustituido por una persona con derecho a subrogarse en el contrato	91
2.8.	Normas genéricas de proceder	92
3.	Duración de los Contratos de Arrendamiento de Vivienda desde la LAU 29/1994.	94
3.1.	Aspectos generales de la duración del contrato tras la LAU 29/1994	94
3.2.	Contratos anteriores a 6 de julio de 2013 con duración inicialmente pactada inferior a cinco años	97
3.3.	Contratos anteriores a 6 de julio de 2013 de duración que alcanza los cinco años	100
3.4.	Régimen legal derivado de la reforma de la Ley 4/2013.	102
3.5.	Régimen legal derivado de la reforma del RD-Ley 21/2018.	105
3.6.	Régimen legal derivado de la reforma del RD-Ley 7/2019.	108
3.7.	Régimen legal derivado de la reforma de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda	110

3.8.	Modificación unilateral de la duración del contrato . .	114
3.9.	Supuestos especiales de duración del contrato	120

CAPÍTULO IV

SUSPENSIÓN, RESOLUCIÓN Y EXTINCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO URBANO

1.	Observaciones preliminares de la extinción y suspensión del contrato de arrendamiento	131
2.	Causas de suspensión del contrato de arrendamiento (art. 26 LAU 1994)	132
3.	Régimen resolutorio del contrato de arrendamiento (art. 27 LAU 1994)	135
4.	Resolución del contrato de arrendamiento a instancias del arrendador	137
5.	Resolución del contrato de arrendamiento a instancias del arrendatario	144
6.	Causas de extinción del contrato de arrendamiento (art. 28 LAU 1994)	147

CAPÍTULO V

DESISTIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

1.	Concepto de desistimiento	153
2.	Régimen del desistimiento en el Texto Refundido de 1964 . .	153
3.	Régimen del desistimiento en la LAU 29/1994.	157
4.	Desistimiento en arrendamientos para los que no está legalmente previsto	160

CAPÍTULO VI

CESIÓN Y SUBARRIENDO DE VIVIENDA

1.	Delimitación entre cesión y subarriendo	165
2.	Cesión de contrato de vivienda	165
3.	Subarriendo de vivienda	168
4.	Derecho intertemporal en la cesión y subarriendo de vivienda	172

CAPÍTULO VII

LA SUBROGACIÓN EN EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

1.	Sistema comparado del texto refundido de 1964 y la LAU 29/1994.	177
2.	Régimen transitorio en la subrogación mortis causa	180
3.	Transmisión del arrendamiento de vivienda "mortis causa" en la LAU 29/1994	183

CAPÍTULO VIII

LOS DERECHOS DE ADQUISICIÓN PREFERENTE
ARRENDATICA. TANTEO Y RETRACTO

1.	Antecedentes críticos de la LAU 29/1994	189
2.	Concepto y naturaleza de los derechos de tanteo y retracto . .	192
3.	Excepciones a la adquisición preferente	196
4.	Reglas de preferencia	199
5.	Inscripción de la venta en el Registro	200
6.	Presupuestos y Requisitos del Ejercicio del Tanteo	202
6.1.	El acto de venta	202
6.2.	El objeto del tanteo y retracto	206
6.3.	El sujeto de los derechos de tanteo y retracto	208
6.4.	Decisión de venta.	209
6.5.	Comunicación y plazos del derecho de tanteo	210
7.	Presupuestos y Requisitos del Ejercicio del Retracto.	212
7.1.	Presupuestos del retracto.	212
7.2.	Cualidad de arrendatario.	213
7.3.	Transmisión de propiedad	214
7.4.	Comunicación del adquirente.	214
7.5.	Condiciones del ejercicio del retracto	216
7.6.	Acción de retracto	220

CAPÍTULO IX

LA FIANZA ARRENDATICA URBANA

1.	Ubicación legal de la fianza	225
2.	Caracteres de la obligación de prestar fianza	225
3.	Renuncia a la fianza por el arrendador	230

4.	Actualización y restitución de la fianza arrendaticia	230
5.	Garantías complementarias	233
6.	Régimen transitorio de la fianza arrendaticia	235
7.	Pólizas de seguro y otros mecanismos de previsión en garantía del pago de la renta	236

CAPÍTULO X

GASTOS DEL INMUEBLE Y TRIBUTOS A CARGO DEL INQUILINO

1.	Gastos y tributos a cargo del arrendatario	243
2.	Contenido del pacto sobre gastos y tributos	245
3.	Requisitos del pacto sobre gastos y tributos	249
4.	Derecho transitorio sobre gastos y tributos	251
5.	Cuestiones procesales de la reclamación de gastos generales	255

CAPÍTULO XI

OBRAS EN LA VIVIENDA ARRENDADA

1.	Régimen Normativo Sucesivo	259
1.1.	Presupuestos normativos sobre obras y mejoras	259
1.2.	Legislación transitoria y vigente	260
2.	Obras de Reparación y Mejora	263
2.1.	Precisiones previas sobre las obras en viviendas arrendadas.	263
2.2.	Concepto y fundamento de las obras de conservación o reparación	264
2.3.	Caracteres de las obras de conservación	265
2.4.	Exclusiones a la obligación de reparar	268
2.5.	Derechos y obligaciones del arrendatario	273
2.6.	Concepto y naturaleza de las obras de mejora	274
2.7.	Ámbito objetivo de la ejecución de mejoras	276
2.8.	Notificación de las obras de mejora al arrendatario	278
2.9.	Derechos del arrendatario no mejorante	280
3.	Efectos Económicos de las Obras	282
3.1.	Efectos generales de las obras	282
3.2.	Elevación de renta por obras	282
4.	Otras obras en la Vivienda Arrendada.	287
4.1.	Obras realizadas por el arrendatario.	287
4.2.	Arrendamiento y minusvalía.	293

4.3.	Arrendamientos "ad meliorandum"	298
4.4.	Derecho de retorno	299

CAPÍTULO XII

LA RENTA ARRENDATICA URBANA. REVISIÓN Y ACTUALIZACIÓN

1.	La renta en el Código Civil	303
2.	La renta y su actualización en el régimen actual	306
3.	Especificidades del Derecho civil especial de Cataluña	319

CAPÍTULO XIII

RÉGIMEN DE LOS ARRENDAMIENTOS PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA

1.	Arrendamientos para Uso Distinto del de Vivienda	323
1.1.	Concepto de arrendamiento para uso distinto del de vivienda	323
1.2.	Regulación de los arrendamientos para uso distinto del de vivienda	324
1.3.	Contenido típico	325
1.4.	Enajenación de la finca arrendada (art. 29 LAU94)	326
1.5.	Fallecimiento del arrendatario (art. 33 LAU94)	327
1.6.	Cesión y subarriendo (art. 32 LAU94)	329
1.7.	Indemnización al arrendatario (art. 34 LAU94)	332
2.	La Duración de los Contratos de Arrendamiento Distintos de los de Vivienda	336
2.1.	Arrendamientos distintos de vivienda desde la LAU 29/1994	336
2.2.	Arrendamientos distintos de vivienda anteriores a la LAU 29/1994	338
2.3.	Arrendamientos de duración determinada posteriores a 9 de mayo de 1985	339
2.4.	Arrendamientos sometidos a régimen de prórroga forzosa posteriores a 9 de mayo de 1985	340
2.5.	Trasposos y actualización de rentas	341
3.	Derecho de Arrendamiento Preferente de Locales de Negocio	342
3.1.	Justificación del derecho de arrendamiento preferente	342
3.2.	Presupuestos del arrendamiento preferente	344
3.3.	Estructura del derecho de arrendamiento preferente	345

CAPÍTULO XIV

PROCEDIMIENTOS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTOS

1.	Reformas Procesales en Materia de Arrendamientos	351
1.1.	La reforma procesal para fomento del alquiler de la Ley 19/2009	351
1.2.	Equiparación de los juicios de desahucio.	352
1.3.	El cauce del juicio verbal	354
1.4.	Implementos procesales de agilización	357
1.5.	El denominado juicio monitorio de desahucio tras la Ley 37/2011	363
1.6.	Modificaciones del juicio de desahucio por falta de pago por la Ley 4/2013	366
2.	Juicio de Desahucio.	368
2.1.	Concepto, finalidad y ámbito de aplicación	368
2.2.	Sumariedad objetiva y acumulación de acciones	369
2.3.	Reconvención y créditos compensables.	372
2.4.	Jurisdicción, competencia y legitimación en el Juicio de desahucio.	374
2.5.	Tramitación del Juicio de desahucio	375
2.6.	Suspensión del procedimiento desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional afectados por el RDL 11/2020, de 31 de marzo	402
3.	Reclamación de Rentas, Precario y Defensa de la Posesión	404
3.1.	Reclamaciones de rentas o cantidades debidas por el arrendatario	404
3.2.	Precario	406
3.3.	Defensa del hecho de la posesión	411

CAPÍTULO XV

ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS

1.	Régimen jurídico del arrendamiento de fincas rústicas	419
2.	Aspectos generales de los arrendamientos rústicos.	421
3.	Las partes del contrato de arrendamiento rústico.	424
4.	Aspectos formales de los arrendamientos rústicos	425
5.	Duración y prórroga del contrato de arrendamiento rústico	426
6.	La renta de los arrendamientos rústicos	427
7.	Gastos y mejora de las fincas rústicas arrendadas.	429

8.	Terminación del arrendamiento rústico	431
9.	Enajenación y subarriendo de fincas rústicas	433
10.	Aparcerías	437
11.	Regulación autonómica de los arrendamientos rústicos	439
12.	Cuestiones procesales de los arrendamientos rústicos	443

FORMULARIOS

1.	Contratos de Arrendamiento de Vivienda.	453
F1.	Contrato de arrendamiento de vivienda.	453
F2.	Contrato de arrendamiento con cláusula de opción de compra a favor del arrendatario	453
F3.	Contrato de arrendamiento de vivienda, con autorización de subarriendo parcial de la misma.	453
F4.	Contrato de arrendamiento de vivienda amueblada	453
F5.	Contrato de arrendamiento de vivienda suntuaria.	453
F6.	Contrato de arrendamiento de vivienda de protección oficial	453
F7.	Precontrato o promesa de arrendamiento.	453
F8.	Contrato de arrendamiento de habitaciones	453
F9.	Novación de contrato de arrendamiento de vivienda	453
F10.	Prórroga de contrato de arrendamiento de vivienda	453
2.	Notificaciones y Requerimientos sobre Viviendas Arrendadas	453
F11.	Notificación de elevación de renta por realización de obras de mejora	453
F12.	Oposición del arrendatario al aumento de renta notificado	453
F13.	Reclamación al arrendador de reparaciones necesarias en la vivienda arrendada	453
F14.	Notificación del arrendador de su decisión de vender	453
F15.	Notificación del arrendatario resolviendo el contrato por no realización de obras de conservación por el arrendador	453
F16.	Reclamación al arrendatario del abono de las rentas atrasadas	454
F17.	Documento de extinción del arrendamiento por acuerdo entre las partes	454
3.	Contratos de Arrendamiento para Uso Distinto del de Vivienda.	454
F18.	Contrato de arrendamiento por temporada.	454
F19.	Contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda y con opción de compra	454
F20.	Contrato de arrendamiento de trastero.	454
F21.	Contrato de arrendamiento de garaje.	454

F22.	Contrato de arrendamiento de corner en centro comercial (con prohibición expresa de cesión o subarriendo)	454
4.	Notificaciones y Requerimientos en Arrendamientos para Uso Distinto al de Vivienda	454
F23.	Notificación al arrendatario sobre realización de obras de mejora, en contrato para uso distinto al de vivienda	454
F24.	Oposición del arrendatario al aumento de renta notificado, en contrato para uso distinto al de vivienda.	454
F25.	Documento de extinción del arrendamiento por acuerdo entre las partes, en contrato para uso distinto al de vivienda.	454
5.	Subarriendo	454
F26.	Contrato de subarriendo	454
F27.	Contestación del arrendador negando autorización para subarrendar.	454
6.	Contratos de Arrendamiento Rústico	455
F28.	Contrato de arrendamiento rústico (agricultura)	455
F29.	Contrato de aparcería	455
F30.	Contrato privado de arrendamiento rústico (Ley catalana 1/2008 de 20 de febrero)	455
F31.	Resolución de contrato de arrendamiento rústico por mutuo acuerdo de las partes	455
7.	Otros Contratos	455
F32.	Contrato de precario	455
F33.	Contrato de arrendamiento de solar para actividad industrial . .	455
F34.	Cesión de derecho de uso y habitación	455
F35.	Contrato de arrendamiento de edificio	455
F36.	Contrato de mediación inmobiliaria	455
8.	Formularios Procesales sobre Arrendamientos Urbanos	455
F37.	Demanda de Juicio Ordinario sobre subarriendo o cesión in-consentida de vivienda	455
F38.	Demanda de Juicio Ordinario por realizar en la vivienda arrendada actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas	455
F39.	Demanda de Juicio Ordinario por no reunirse condiciones pa- ra la subrogación en vivienda	455
F40.	Demanda de Juicio Declarativo Ordinario ejercitando acción de retracto por arrendatario en caso de venta de vivienda . . .	456
F41.	Demanda de extinción de derecho arrendaticio sobre vivienda o local	456
F42.	Demanda de nulidad de contrato de arrendamiento por falta de consentimiento	456
F43.	Demanda sobre reclamación de actualización de rentas (acu- mulación subjetiva).	456

F44.	Demanda exigiendo la realización de obras al arrendador (LAU94)	456
F45.	Demanda sobre resolución de contrato de arrendamiento de vivienda por realización de obras no consentidas	456
F46.	Demanda de juicio ordinario ejercitando acción de resolución de contrato de arrendamiento de local de negocio por incumplimiento contractual	456
9.	Formularios Procesales sobre Arrendamientos Rústicos	456
F47.	Demanda sobre revisión de la renta (arrendamiento rústico sujeto a la LAR 83/1980)	456
F48.	Demanda sobre extinción de contrato de arrendamiento rústico por circunstancia sobrevenida	456
10.	Retractus	456
F49.	Demanda de retracto arrendaticio urbano	456
F50.	Demanda de retracto arrendaticio rústico	456
F51.	Contestación a la demanda de retracto	457
11.	Juicio de Desahucio.	457
F52.	Demanda de juicio verbal de desahucio por falta de pago	457
F53.	Demanda de juicio verbal de desahucio por expiración del plazo y reclamación de daños y perjuicios	457
F54.	Demanda de juicio verbal de desahucio por impago en finca urbana y reclamación de rentas, con posibilidad de enervación	457
F55.	Escrito de allanamiento del arrendatario con compromiso de desalojo voluntario	457
F56.	Contestación a demanda de desahucio por extinción del plazo contractual	457
F57.	Demanda ejecutiva de sentencia de desahucio	457
F58.	Demanda ejecutiva dineraria por rentas y cantidades debidas establecidas en juicio verbal de desahucio	457
12.	Tutela Sumaria Posesoria de Viviendas Ocupadas Ilegalmente	457
F59.	Demanda de tutela sumaria posesoria de vivienda ocupada ilegalmente	457
F60.	Solicitud de entrega inmediata de la posesión por falta de justificación suficiente de título posesorio	457