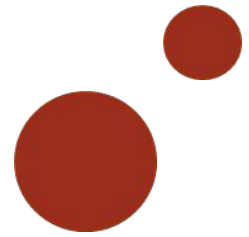


LEY ARRENDAMIENTOS URBANOS



En unos momentos empezamos...

UNIDAD 2.- Los Arrendamientos conforme la LAU



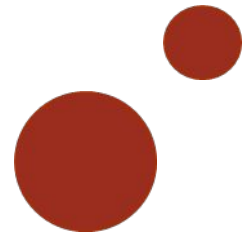
Legislación:

Normativa de Arrendamientos Urbanos

- Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos
- Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo, de Medidas Urgentes en materia de Vivienda y Alquiler
- Real Decreto-Ley 21/2018, de 14 de diciembre, de Medidas Urgentes en materia de Vivienda y Alquiler
- Ley 4/2013, de 4 de junio, de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado del Alquiler de Viviendas
- Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica
- Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos



UNIDAD 2.- Los Arrendamientos conforme la LAU



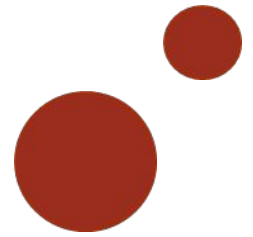
Contratos celebrados antes del 9 de mayo de 1985: se rigen por el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, con las especialidades establecidas en las Disposiciones Transitorias Segunda, Tercera y Cuarta de la LAU 1994.

Contratos celebrados entre el 9 de mayo de 1985 y el 31 de diciembre de 1994: se rigen por lo dispuesto en el Art. 9 del Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril ("Decreto Boyer"), por la LAU de 1964 y por lo previsto en la Disposición Transitoria Primera de la LAU 1994.

Contratos celebrados desde el 1 de enero de 1995: se rigen por la LAU 1994, con las modificaciones introducidas en la misma por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, el RD Ley 21/2018 y el RD Ley 7/2019, que en su caso les sea de aplicación, dependiendo de la fecha de celebración del contrato.



Los Arrendamientos conforme la LAU



Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos

Contiene:

40 Artículos

10 Disposiciones adicionales

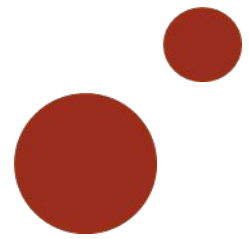
6 disposiciones transitorias

1 Disposición derogatoria

4 Disposiciones Finales



Los Arrendamientos conforme la LAU

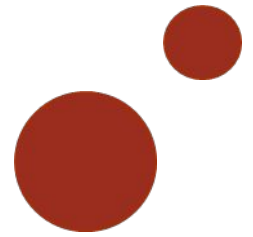


Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos:

- **Título I.** Ámbito de la ley
- **Título II.** De los arrendamientos de vivienda.
 - Cap. I Normas generales
 - Cap. II. De la duración del contrato
 - Cap. III. De la renta
 - Cap. IV. De los derechos y obligaciones de las partes
 - Cap. V. De la suspensión, resolución y extinción del contrato.
- **Título III.** De los arrendamientos para uso distinto del de vivienda
- **Título IV.** Disposiciones comunes
- **Título V.** Procesos arrendaticios



Los Arrendamientos conforme la LAU

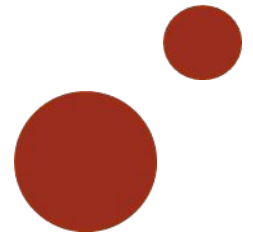


Título I. Ámbito de la ley (art. 1 a 5)

- Art. 1 Ámbito de aplicación
- Art. 2 Arrendamiento de Vivienda
- Art. 3 Arrendamiento para uso distinto
- Art. 4 Régimen aplicable
- Art. 5 Arrendamientos Excluidos



Los Arrendamientos conforme la LAU



Ámbito Objetivo de la Ley (art. 1 y 5):

El art.1 de la LAU establece el ámbito objetivo de la ley para los arrendamientos de fincas urbanas que se destinen a vivienda o a usos distintos de vivienda, cuya definición se encuentra en los arts. 2 y 3 de la citada ley.

Mientras tanto el art. 5 delimita todos los arrendamientos que quedan excluidos (las viviendas que tienen los empleados por razón de su cargo, así como viviendas militares, viviendas universitarias, casa-habitación en arrendamientos rústicos, y también apartamentos turísticos).



Los Arrendamientos conforme la LAU

Régimen Aplicable (art. 4):

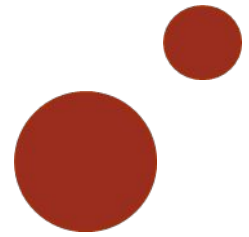
La citada ley será de obligado cumplimiento para los arrendamientos regulados en la misma, de forma imperativa para los Títulos I y IV (ámbito de la ley y disposiciones comunes)

-Para los arrendamientos de vivienda (título II) se registrarán primero por los pactos, cláusulas y condiciones del contrato derivados de la voluntad de las partes, respetando el marco establecido en dicho título, (es por ello por lo que el art. 6 indica que serán nulas y se tendrán por no puestas las estipulaciones que modifiquen en perjuicio del arrendatario o subarrendatario las normas del presente título, salvo que la norma expresamente lo autorice), y supletoriamente por el Código Civil.

- Par los arrendamientos de uso distinto, así como para viviendas de más de 300 m² o renta 5,5 veces el SMI se registrarán por la voluntad de las partes pactada en el contrato, en su defecto por el título III o II respectivamente, y supletoriamente por el Código Civil.



Los Arrendamientos conforme la LAU



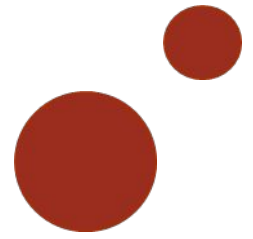
Arrendamiento de viviendas (art 2)

Definición: *“son los que recaen sobre una edificación habitable cuyo destino primordial es satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario. Las normas que lo regulan se aplican también a los muebles, los trasteros, las plazas de garaje y cualquier otra dependencia, espacio o servicio cedidos como accesorios de la finca por el mismo arrendador .”* (pátios, piscinas).

El art.7 dispone que el arrendamiento de vivienda no perderá esta condición aunque el arrendatario no tenga en la finca arrendada su vivienda permanente (Ej: viajante), siempre que en ella habiten su cónyuge no separado legalmente o de hecho, o sus hijos dependientes.



Los Arrendamientos conforme la LAU

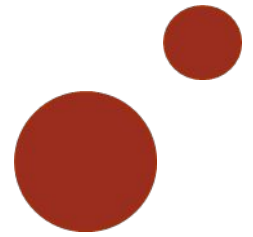


Arrendamiento urbano para uso distinto al de vivienda (art. 3):

Definición: *"aquel arrendamiento que, recayendo sobre una edificación, tenga como destino primordial uno distinto del establecido al art. anterior. En especial los arrendamientos por temporada y los que tengan por finalidad ejercer en la finca una actividad industrial, comercial, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, cualquiera que sean las personas que lo celebren"*



Los Arrendamientos conforme la LAU



TÍTULO II. Los arrendamientos de vivienda

CAPÍTULO I. Normas generales

Art. 6. Naturaleza de las normas.

Art. 7. Condición de arrendamiento de vivienda.

Art. 8. Cesión del contrato y subarriendo.

CAPÍTULO II. De la Duración del contrato

Art. 9. Plazo mínimo.

Art. 10. Prórroga del contrato.

Art. 11. Desistimiento del contrato.

Art.12. Desistimiento y vencimiento en caso de matrimonio o convivencia del arrendatario.

Art.13. Resolución del derecho del arrendador.

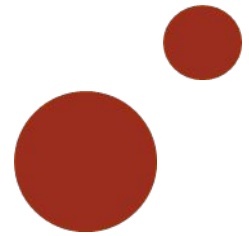
Art. 14. Enajenación de la vivienda arrendada.

Art. 15. Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario.

Art. 16. Muerte del arrendatario.



Los Arrendamientos conforme la LAU



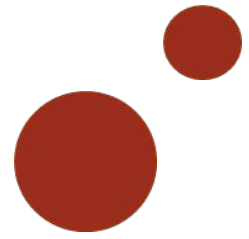
Cesión y Subarriendo (art.8):

- ❑ En cuanto a la CESIÓN del contrato, la transferencia de la posición contractual de arrendatario a otra persona sólo es posible con consentimiento escrito del arrendador. La cesión no consentida permitirá la resolución del contrato.
- ❑ En cuanto al SUBARRIENDO, también se permite este pero solo de forma parcial y previo consentimiento escrito del arrendador. Por lo que respecta al precio no podrá exceder en ningún caso del que corresponde al arrendamiento. Los derechos del subarrendatario se extinguirán junto con el del arrendatario.

Tanto el subarriendo como la cesión no consentidas por el arrendador, permitirán a éste **resolver el contrato** en base al art. 27.2 c).



Los Arrendamientos conforme la LAU

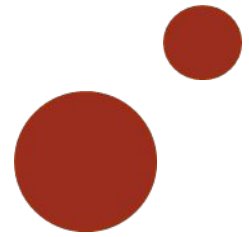


Duración del contrato. (art.9 a 16):

Plazo Mínimo (art. 9)

- ❑ El pactado por las partes, si no hay plazo estipulado o es indeterminado se entenderá que se celebran por 1 año, sin perjuicio de las prorrogas legales.
- ❑ Si el pactado es inferior a **5 años o 7** cuando el arrendador es PJ, entonces son posibles prorrogas legales obligatorias hasta los 5 o 7 años. **Salvo:**
 - **El arrendatario** manifieste con 30 días de antelación a la finalización del termino su voluntad de no renovar.
 -
 - **El arrendador**, siempre que conste en el contrato de forma expresa, y manifieste su necesidad de ocupar la vivienda para destinarla a vivienda permanente con al menos 2 meses de antelación (art. 9.3). Si no en la ocupará el arrendatario tendrá derecho a ser repuesto la vivienda con pago de gastos ocasionados o una indemnización por daños y perjuicios de un mes por cada año quede.

UNIDAD 2.- Los Arrendamientos conforme la LAU

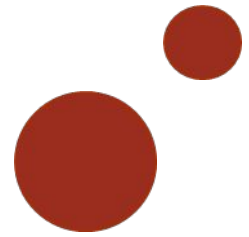


Prórroga del contrato, (art. 10):

- ❑ Transcurridos como mínimo 5 o 7 años de duración del contrato o sus prorrogas.
 - El Arrendador puede notificar con 4 meses de antelación su voluntad de no prorrogar.
 - El Arrendatario puede notificar con 2 meses de antelación su voluntad de no prorrogar.
- ❑ Pero si ninguna de las partes notifica a la otra nada, entonces llegado el término del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de 3 años más.
- ❑ Un vez prorrogado por este máximo de 3 años más, el arrendatario siempre podrá notificar al arrendador en plazo de 1 mes anterior a la terminación de cada anualidad prorrogada su voluntad de finalizarlo.



Los Arrendamientos conforme la LAU



DURACIÓN DEL CONTRATO DE ALQUILER FIRMADO:

Entre el 25 de noviembre de 1994 y el 5 de junio de 2013.

Duración mínima: 5 años.

Duración de la prórroga: 3 años.

Entre el 6 de junio de 2013 y el 18 de diciembre de 2018.

Duración mínima: 3 años.

Duración de la prórroga: 1 año.

Entre el 19 de diciembre de 2018 y el 22 de enero de 2019.

Duración mínima: 5 años (7 años si el arrendador es persona jurídica).

Duración de la prórroga: 3 años.

Entre el 23 de enero de 2019 y el 5 de marzo de 2019.

Duración mínima: 3 años.

Duración de la prórroga: 1 año.

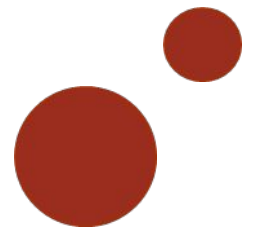
Entre el 6 de marzo de 2019 hasta hoy.

Duración mínima: 5 años (7 años si el arrendador es persona jurídica).

Duración de la prórroga: 3 años.



Los Arrendamientos conforme la LAU

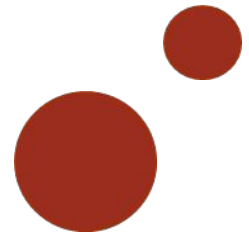


Desistimiento del contrato (art. 11):

- ❑ Solo por parte del arrendatario. Cuando éste se produce el contrato se extingue de forma anticipada.
- ❑ Para Desistir del contrato, habrán de haber transcurrido al menos seis meses desde el inicio del contrato, y se exige al arrendatario que **comunique** al arrendador con una **antelación mínima de 30 días** su voluntad de desistimiento.
- ❑ En el contrato se puede establecer una clausula por la que se estipule una indemnización al arrendador en caso de producirse el desistimiento. La indemnización será una cantidad equivalente a una mensualidad de renta por cada año de contrato que reste por cumplir.



Los Arrendamientos conforme la LAU



Subrogación (art. 12, 15 y 16):

Por Desistimiento y vencimiento en caso matrimonio o convivencia del arrendatario.

Si el arrendador requiere al cónyuge y éste contesta favorablemente en un plazo de 15 días.

Para el caso que el arrendatario abandonará la vivienda sin una manifestación expresa al arrendador, será el cónyuge quien en el plazo de 1 mes ha de comunicar al arrendador su voluntad de continuar con el arrendamiento.

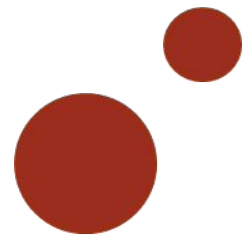
Por Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario.

El cónyuge no arrendatario **al que le sea atribuido el uso** de la vivienda deberá comunicar al arrendador en el plazo de 2 meses la resolución judicial correspondiente.

Por muerte del arrendatario

El cónyuge, el conviviente de hecho, descendientes de los arrendatarios, los ascendientes o hermanos y personas familiares distintas que sufran minusvalía igual o superior al 65%, siempre que todos ellos hayan convivido con el arrendatario al menos 2 años antes de su muerte. En todo caso habrán de notificar al arrendador en el plazo de 3 meses a partir de la muerte, su decisión de subrogarse con la documentación acreditativa. El apartado 4 del art. 16 además autoriza a que las partes puedan acordar la renuncia al derecho de subrogación en arrendamientos de duración superior a los 3 años.

Los Arrendamientos conforme la LAU



Duración del arrendamiento en casos:

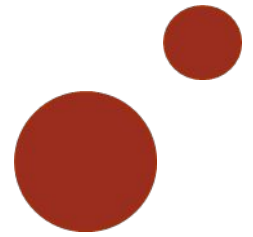
De Resolución del derecho del arrendador (art.13) y Enajenación de la vivienda arrendada (art.14)

En casos de Resolución del derecho del arrendador por las causas tasadas en el art. 13, el arrendatario tendrá derecho, en todo caso, a continuar en el arrendamiento hasta que se cumplan cinco años o siete años respectivamente, sin perjuicio de la facultad de no renovación prevista en el artículo 9.1. Ahora bien si la duración pactada del contrato fuese mayor entonces una vez transcurridos los 5 o 7 años quedará resuelto el contrato y extinguido el arrendamiento, excepto que el contrato hubiera accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución, en cuyo caso continuará por la duración pactada.

En el caso de enajenación de la vivienda arrendada, el nuevo adquirente quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador durante los 5 o 7 primeros años de vigencia del contrato, aún cuando reúna los requisitos del art. 34 Ley Hipotecaria (buena fe).



Los Arrendamientos conforme la LAU



Titulo II. Los arrendamientos de vivienda:

CAPÍTULO III. De la Renta

Art.17. Determinación de la renta.

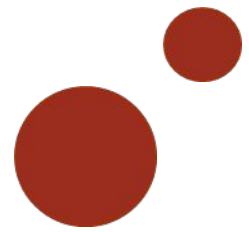
Art.18. Actualización de la renta.

Art.19. Elevación de renta por mejoras.

Art.20. Gastos generales y de servicios individuales



Los Arrendamientos conforme la LAU



La Renta (art. 17 a 20):

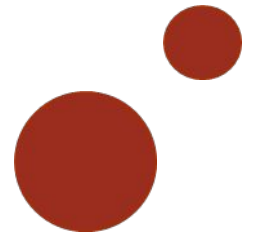
Determinación de la renta (art. 17)

- El montante o cuantía del alquiler será el que libremente estipulen las partes salvo pacto en contrario.
- **El pago de la renta será mensual** y habrá de realizarse dentro de los 7 primeros días de cada mes, sin que en ningún caso pueda el arrendador exigir el pago anticipado de más de una mensualidad de renta (Art.17.2).
- El pago se efectuará en el lugar y por el procedimiento que acuerden las partes o en su defecto en metálico y en la vivienda arrendada (Art.17.3).
- El arrendador queda obligado a entregar el arrendatario recibo del pago salvo que se haya pactado que este se realice mediante procedimientos que acrediten su verificación. Si el arrendador no hace entrega del recibo serán de su cuenta todos los gastos que se originen al arrendatario para dejar constancia del pago (Art. 17.4).

Podrá acordarse que, durante un determinado plazo, la obligación de pago de la renta pueda reemplazarse total o parcialmente por el compromiso del arrendatario de reformar o rehabilitar el inmueble en los términos y condiciones pactadas. Al finalizar el arrendamiento, el arrendatario no podrá pedir en ningún caso compensación adicional por el coste de las obras realizadas en el inmueble. El incumplimiento por parte del arrendatario de la realización de las obras en los términos y condiciones pactadas podrá ser la causa de resolución del contrato de arrendamiento y resultará aplicable lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 23 (regulas las obras del arrendatario).



Los Arrendamientos conforme la LAU



La Renta:

Actualización de la renta: (art. 18)

Sólo se podrá actualizar la renta por el arrendador o por el arrendatario en la fecha en que cumpla cada año de vigencia del contrato y en los términos pactados por las partes. En defecto de pacto expreso no se actualizará las rentas.

En caso de pacto expreso, si no se detalla el índice o mecanismo de referencia se actualizará por referencia a la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad a fecha de actualización. Pero el incremento no podrá exceder de la aplicación del IPC.

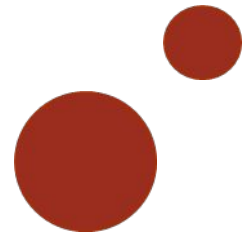
La renta actualizada será exigible al arrendatario a partir del mes siguiente a aquel en que la parte interesada lo notifique a la otra por escrito, expresando el porcentaje de alteración aplicado y acompañando, si el arrendatario lo exigiera, la certificación del INE. Será válida la notificación efectuada por nota en el recibo de la mensualidad del pago precedente.

Aumento de la renta por mejoras: (art. 19) ****

Salvo pacto en contrario una vez que transcurran los 5 o 7 años de plazo mínimo, el arrendador puede por obras de mejoras (no por reparaciones necesarias para la conservación), aumentar la renta **sin que el aumento sobrepase el 20% de la renta** (Art.19). La elevación de la renta se producirá desde el mes siguiente a aquel que finalizadas las obras, el arrendador notifique por escrito la cuantía de aquella y detalle los cálculos para la determinación del aumento.



Los Arrendamientos conforme la LAU



La Renta (art. 17 a 20):

Gastos generales y de servicios individuales: (arrrt. 20)

Las partes podrán pactar que los gastos generales sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que sean a cargo del arrendatario.

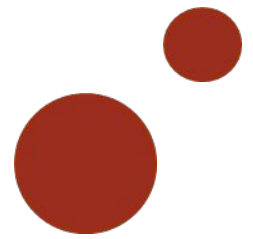
Para su validez, este pacto deberá constar por escrito y determinar el importe anual de dichos gastos a la fecha del contrato.

Los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato serán a cargo del arrendador, cuando este sea persona jurídica.

Los gastos por servicios con que cuente la finca arrendada que se individualicen mediante aparatos contadores serán en todo caso de cuenta del arrendatario



Los Arrendamientos conforme la LAU



TÍTULO II. Los arrendamientos de vivienda

CAPÍTULO IV. De los derechos y obligaciones de las partes

Art. 21. Conservación de la vivienda.

Art. 22. Obras de mejora.

Art. 23. Obras del arrendatario.

Art. 24. Arrendatarios con discapacidad.

Art. 25. Derecho de adquisición preferente.

CAPÍTULO V. De la suspensión, resolución y extinción del contrato

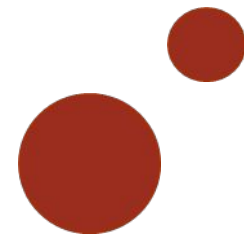
Art. 26. Habitabilidad de la vivienda.

Art. 27. Incumplimiento de obligaciones.

Art. 28. Extinción del arrendamiento.



EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CONFORME AL CÓDIGO CIVIL



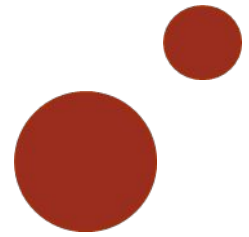
Contenido del contrato: Derechos y obligaciones de las partes

El Arrendador está obligado a: (art. 1554 CC)

- 1) A entregar la cosa objeto del contrato, que se supone que está en buen estado, es decir que sirve para el uso a que se destina (Art. 1562cc)
- 2) A hacer todas las reparaciones necesarias a fin de conservarla apta para el uso a que se destina, siendo éste último lo que define si la reparación es o no necesaria. Hay ciertas reparaciones como por ejemplo arreglar los interruptores de la luz, poner los cristales que han roto, arreglar la cerradura de la puerta, que se llaman reparaciones locativas o arrendaticias que van a cargo del arrendatario
- 3) A mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato,
- 4) El Art. 1557 dispone que el arrendador no puede variar la forma de la cosa arrendada, lo que implica que tampoco puede modificar su destino económico.



Los Arrendamientos conforme al Código Civil



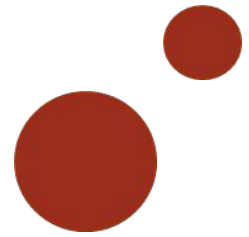
Contenido del contrato: Derechos y obligaciones de las partes

El Arrendatario está obligado a: (art. 1555Cc)

- 1) Pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos si no se ha pactado nada se paga la renta en el domicilio del deudor, y en cuanto al tiempo, se sigue la costumbre de la tierra (población no campo) Art. 1574.
- 2) A usar la cosa con diligencia de un hombre normal, destinándole al uso pactado o al que se deduzca de la naturaleza de la cosa arrendada
- 3) Pagar los gastos de escritura del contrato. Mientras en la compra-venta los gastos de escritura son a medias, en el arrendamiento van a cargo del arrendatario, lo cual tiene cierta importancia en los arrendamientos inscribibles que requieren escritura pública, y también en los arrendamientos de fincas urbanas realizadas en documento privado por la obligación que imponen las leyes fiscales de redactarlo en impresos timbrados (que se compran es estancos) cuyo importe oscila según el precio de arrendamiento.



Los Arrendamientos conforme al Código Civil



Contenido del contrato: Derechos y obligaciones de las partes

El Arrendatario está obligado a:

- 4) El deber de permitir la realización de las reparaciones urgentes que no puedan aplazarse, aunque sea molesta y le priven del uso de una parte de la finca pero si la reparación dura más de 40 días, hay que disminuir el precio en proporción al tiempo y a la parte de la finca de que se priva al arrendatario. Si la obra hace inhabitable la vivienda, el arrendatario puede rescindir el contrato.
- 5) El arrendatario debe poner en conocimiento del dueño la necesidad de hacer reparaciones necesarias, así como las novedades dañosas que otro haya realizado y si no lo hace responde de los daños y perjuicios.
- 6) La de devolver la finca al concluir el arriendo en el estado en que la recibió, salvo que hubiera perecido por el tiempo y causa inevitable.
- 7) Abstenerse de subarrendar la finca si se la hubiera prohibido expresamente en el contrato (Art. 1550cc)



Los Arrendamientos conforme la LAU

CAPÍTULO IV. De los derechos y obligaciones de las partes

Obligación de conservación de la vivienda (art.21)

Por una parte el arrendador está obligado a realizar sin derecho a elevación alguna de la renta todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo que el deterioro que necesita reparación se deba a culpa del arrendatario (Art. 21.1). Y el arrendatario estará obligado a comunicar las reparaciones que sean necesarias (art. 21.3) y a soportar dichas obras, aunque si duraran más de 20 días se habría de disminuir la renta (art. 21.2).

En cuanto a pequeñas reparaciones por desgaste de uso ordinario correrán a carga del arrendatario (21.4)

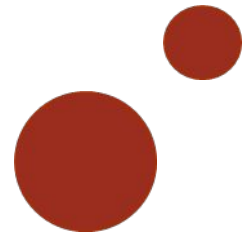
Obras de mejora (art. 22 y 23)

El arrendador deberá notificar por escrito al arrendatario con 3 meses de antelación su intención de realizarlas indicando su naturaleza, comienzo, duración y coste previsible. El arrendatario estará obligado a soportarlas, salvo que en el plazo de 1 mes desde la notificación desista del contrato. Además podrá exigir una reducción de la renta en proporción al tiempo que duren y a la parte de la vivienda que le priven.

Obras del arrendatario (art. 24)

El arrendatario no podrá realizar obras que modifiquen la configuración de la vivienda sin el consentimiento del arrendador, expresado por escrito. (art. 23.1), si se trata de arrendatarios con discapacidad solo necesitaran notificarlo por escrito sin necesidad de obtener el consentimiento(art. 24.1). Ahora bien el arrendador podrá exigir que se reponga las cosas al estado anterior. (24.2)

Los Arrendamientos conforme la LAU



CAPÍTULO IV. De los derechos y obligaciones de las partes

Art. 25. Derecho de adquisición preferente:

Otorga al arrendatario de la vivienda en caso de venta un derecho de adquisición preferente.

Para hacer efectivo este derecho de adquisición se le conceden al arrendatario los derechos de TANTEO Y RETRACTO.

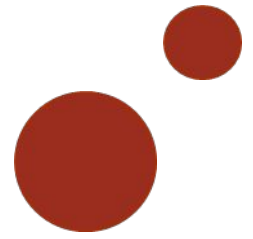
El tanteo se puede ejercitar en un plazo de 30 días naturales a partir de la notificación fehaciente hecha por el arrendador avisándole de que va a vender la vivienda y en qué condiciones (art.25.2).

El retracto procede si no se ha hecho la notificación para el tanteo o fuera incompleta o se haya vendido en condiciones menos favorables que las anunciadas, caduca a los 30 días naturales siguientes a la notificación de la venta que en forma fehaciente haga el arrendador al arrendatario acompañada de copia de la escritura o documento en que se formalizó la compraventa (Art. 25.3).

El apartado 25.8 faculta a las partes para pactar la renuncia del arrendatario al derecho de adquisición preferente. En estos casos el arrendador deberá, también, comunicar al arrendatario su intención de vender la vivienda con una antelación mínima de 30 días a la fecha de formalización del contrato de compraventa.



Los Arrendamientos conforme la LAU



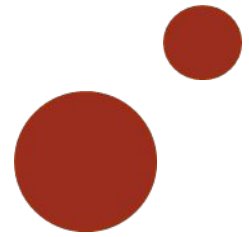
CAPÍTULO V.

Suspensión o Desistimiento del contrato de arrendamiento (art. 26)

En caso de que el arrendador realice en la vivienda obras de conservación o acordadas por autoridad competente, que hagan inhabitable la vivienda, el arrendatario puede optar entre suspender el contrato hasta la finalización de las obras quedando paralizado el curso del plazo de duración del contrato y el pago de la renta o bien desistir el contrato sin indemnización alguna.



Los Arrendamientos conforme la LAU



Resolución del contrato por Incumplimiento de Obligaciones (art. 27):

Normativa de Arrendamientos Urbanos

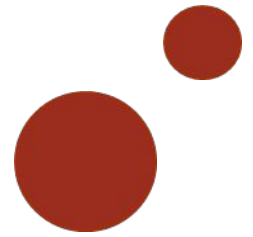
Ante posibles incumplimientos por alguna de las partes de las obligaciones del contrato, podrá quien haya cumplido las suyas, exigir el cumplimiento de la obligación o promover la resolución de acuerdo con el art. 1124 CC.

El apt. 2 regula las causas en que el arrendador puede resolver el contrato de pleno derecho: a) falta de pago de la renta, b) falta de pago de la fianza, c) subarriendo o cesión incontinentes, d) daños causados dolosamente o obras sin consentimiento, e) por actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas, f) cuando la vivienda deje de estar destinada a satisfacer la necesidad de vivienda.

El apt. 3 regula las causas en que el arrendatario puede resolver el contrato: a) no realizar las reparaciones de conservación de la vivienda, b) la perturbación de hecho o derecho realizada por el arrendador en la utilización de la vivienda.

Por último tratándose de arrendamientos de finca urbana inscritos en el Registro de la Propiedad, si se hubiera estipulado en el contrato que el arrendamiento quedará resuelto por falta de pago de la renta, la resolución tendrá lugar de pleno derecho una vez el arrendador haya requerido judicial o notarialmente al arrendatario en el domicilio designado al efecto.

Los Arrendamientos conforme la LAU



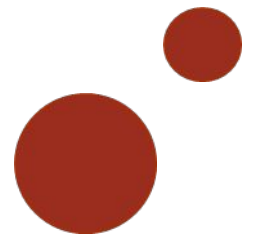
Extinción del arrendamiento (art. 28):

Por último el art. 28 indica que el contrato de arrendamiento se extinguirá,

- además de las causas de resolución también por:
- la pérdida de la finca por causa no imputable al arrendador
- o por declaración firme de ruina acordada por la autoridad competente.



Los Arrendamientos conforme la LAU



Título III. De los arrendamientos para uso distinto del de vivienda

Art. 29. Enajenación de la finca arrendada.

Art. 30. Conservación, mejora y obras del arrendatario.

Art. 31. Derecho de adquisición preferente.

Art. 32. Cesión del contrato y subarriendo.

Art. 33. Muerte del arrendatario.

Art. 34. Indemnización al arrendatario.

Art. 35. Resolución de pleno derecho.

Art. 29. Enajenación de la finca arrendada.

Art. 30. Conservación, mejora y obras del arrendatario.

Art. 31. Derecho de adquisición preferente.

Art. 32. Cesión del contrato y subarriendo.

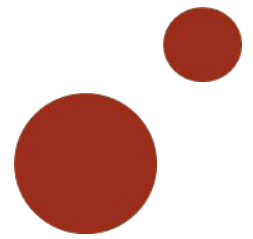
Art. 33. Muerte del arrendatario.

Art. 34. Indemnización al arrendatario.

Art. 35. Resolución de pleno derecho.



Los Arrendamientos conforme la LAU



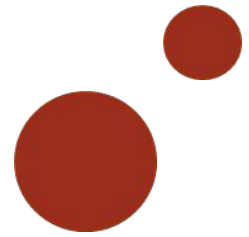
Título III. De los arrendamientos para uso distinto del de vivienda

El art. 29 en relación a la **enajenación de la finca** arrendada permite la continuidad del contrato aunque cambie la persona del arrendador, pues el nuevo adquiriente se subroga en su posición, salvo que se cumplan los requisitos del art. 34 Ley Hipotecaria.

Los artículos 30 y 31 En cuanto a **las obras de conservación, mejora y obras del arrendatario, así como al derecho de adquisición preferente** remiten a la regulación establecida para los arrendamientos de vivienda y en concreto a los artículos 19, y del 21 al 26 siendo aplicables por tanto también estas disposiciones para este título III.



Los Arrendamientos conforme la LAU



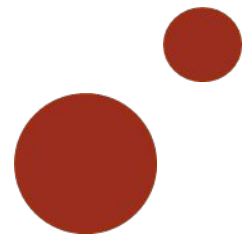
Título III. De los arrendamientos para uso distinto del de vivienda

Por lo que respecta a la **cesión del contrato y al subarriendo** el art. 32 dispone que cuando en la finca arrendada se ejerza una actividad empresarial o profesional, el arrendatario podrá subarrendar la finca o ceder el contrato de arrendamiento sin necesidad de consentimiento del arrendador, a diferencia de la cesión o subarriendo de vivienda. Pero en éste caso el arrendador podrá **elegir la renta un 10% en caso de subarriendo parcial** o un 20% en caso de subarriendo total o de cesión del contrato. En todo caso, la cesión y subarriendo deberá notificarse al arrendador en el plazo de 1 mes desde que fueron concertados.

Por lo que respecta a la **subrogación por causa de muerte**, el art. 34 admite esta subrogación a favor del heredero o legatario que continúe el ejercicio de la actividad empresarial o profesional siempre que la subrogación **se notifique dentro de los 2 meses** siguientes a la muerte del arrendatario.



Los Arrendamientos conforme la LAU



Título III. De los arrendamientos para uso distinto del de vivienda

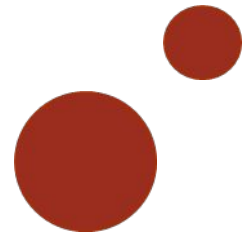
Extinción del contrato

Las causas de extinción pueden ser varias, la resolución por incumplimiento, la destrucción de la cosa, pero también por cumplimiento del término de duración que se haya pactado.

En relación a esta última causa el art. 34, relativo a la **indemnización a favor del arrendatario** dispone que en los arrendamientos de fincas en la que los 5 últimos años se haya venido ejerciendo una actividad comercial de venta al público, la extinción dará al arrendatario derecho a la indemnización a cargo del arrendador siempre que el **arrendatario** haya manifestado con 4 meses de antelación a la conclusión del plazo, su **voluntad de RENOVAR** el contrato por un mínimo de 5 años más y por una renta de mercado, es decir acordada por las partes o en su defecto determinada por un árbitro.

La cuantía de la indemnización se determinará según lo previsto en el art. 34.

Los Arrendamientos conforme la LAU



Título III. De los arrendamientos para uso distinto del de vivienda

Extinción del contrato

Por último, en cuanto a la **resolución de pleno derecho** por incumplimientos, el art. 35 dispone que éste procederá:

- a) falta de pago de la renta,
- b) por falta de pago de la fianza,
- d) daños dolosos o obras no consentidas,
- e) por actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas, causas ya previstas en el art. 27;
- y además también por la cesión o subarriendo incumpliendo lo previsto en el art. 32, es decir por hacerlo sin la debida notificación al arrendador



Los Arrendamientos conforme la LAU

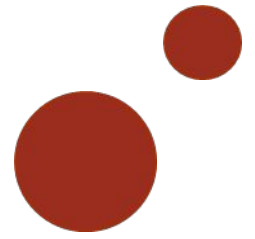
Título VI Disposiciones comunes

Art. 36 La Fianza

- ❑ Se fija está en **1 mensualidad para las viviendas**, y en **2** para los usos **distintos**. La actualización, ya sea aumentada o disminuida, se podrá realizar a partir de los 5 o 7 años para el caso que el arrendamiento se prorrogará.
- ❑ En caso de extinguirse el contrato, la fianza devengará el interés legal a favor del arrendatario a partir del mes siguiente a aquel en que hubiera de ser devuelta al arrendatario, contado desde el momento en que se restituyan las llaves al arrendador.
- ❑ El apartado 5 del art. 36 dispone que se podrán pactar otras **garantías adicionales** al cumplimiento de las obligaciones. Pero para el caso de las viviendas estas garantías no podrán superar o exceder de dos mensualidades.
- ❑ El apartado 6, excluye de la obligación de prestar fianza a determinadas Administraciones Públicas.



Los Arrendamientos conforme la LAU



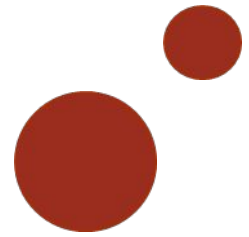
Título VI Disposiciones comunes

Art. 37 Formalización del arrendamiento

- ❑ Dispone que las partes podrán compelerse a la formalización por escrito del arrendamiento
- ❑ Haciendo constar: la identidad de los contratantes y de la finca arrendada, la duración pactada, la renta inicial, y las demás cláusulas libremente acordadas.



UNIDAD 2.- Los Arrendamientos conforme la LAU



TÍTULO V Procesos arrendaticios (Art. 38 a 40).
-(Derogados)

Disposiciones adicionales:

Disp. Ad. Primera. Régimen de las viviendas de protección oficial en arrendamiento.

Disp. Ad. Segunda. Modificación de la Ley Hipotecaria.

Disp. Ad. Tercera. Depósito de fianzas.

Disp. Ad. Cuarta. Ayudas para acceso a vivienda.

~~Disp. Ad. Quinta. Modificación de la Ley de Enjuiciamiento Civil.~~

Disp. Ad. Sexta. Censo de arrendamientos urbanos.

Disp. Ad. Séptima. Modificación Ley 36/1988, de 5 de diciembre, de Arbitraje.

Disp. Ad. Octava. Derecho de retorno.

Disp. Ad. Novena. Declaración de la situación de minusvalía.

Disp. Ad. Décima. Prescripción.



UNIDAD 2.- Los Arrendamientos conforme la LAU

[Disposiciones transitorias]

Disp. transitoria primera. Contratos celebrados a partir del 9 de mayo de 1985.

Disp. transitoria segunda. Contratos de arrendamiento de vivienda celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985.

Disp. transitoria tercera. Contratos de arrendamiento de local de negocio, celebrados antes del 9 de mayo de 1985.

Disp. transitoria cuarta. Contratos de arrendamiento asimilados celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985.

Disp. transitoria quinta. Arrendamientos de viviendas de protección oficial.

Disp. transitoria sexta. Procesos judiciales.

[Disposiciones derogatorias]

Disp. derogatoria única. Disposiciones que se derogan.

[Disposiciones finales]

Disp. final primera. Naturaleza de la ley.

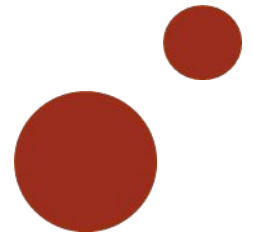
Disp. final segunda. Entrada en vigor.

Disp. final tercera. Publicación por el Gobierno de los Índices de Precios al Consumo a que se refiere esta ley.

Disp. final cuarta. Compensaciones por vía fiscal.



UNIDAD 2.- Los Arrendamientos conforme la LAU



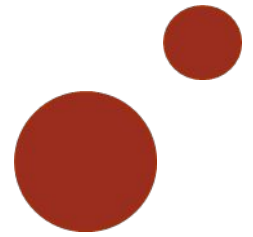
EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CONFORME AL CÓDIGO CIVIL

Su regulación viene establecida dentro del Libro IV correspondiente a Las Obligaciones y Contratos, y a su vez dentro del Título VI que se titula: *El Contrato de Arrendamiento*.

Los artículos son del 1542 CC al 1603 CC.



UNIDAD 2.- Los Arrendamientos conforme la LAU



Esta regulación del Código Civil, será solo aplicable SUPLETORIAMENTE.

La supletoriedad viene establecida en el art. 4 LAU y en el art.1 LAR. (ley 49/2003)

Cuando estas legislaciones no den una respuesta normativa específica, entonces acudiremos a las normas del Código Civil, pues estas nos servirán para suplir las posibles lagunas legales de la legislación especial.



Muchas gracias a
todos
por su atención

