

Ley de Arrendamientos Urbanos

Comentada, con Jurisprudencia sistematizada y concordancias

Director:

Excmo. Sr. D. Juan Antonio Xiol Ríos
Presidente de la Sala Primera del Tribunal Supremo

Autores:

Magistrada del Gabinete Técnico del Tribunal Supremo

Ilma. Sra. D^a. Rosa de Castro Martín (*Coordinadora Técnico*)

Letrada del Gabinete Técnico del Tribunal Supremo

Ilma. Sra. D^a. Asunción de Andrés Herrero



SUMARIO

Relación de Reformas a la presente Ley	7
Relación de preceptos modificados	9

LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

Preámbulo	11
Tit. I. Ámbito de la ley	18
Tit. II. De los arrendamientos de vivienda	42
Cap. I. Normas generales	42
Cap. II. De la duración del contrato	52
Cap. III. De la renta	98
Cap. IV. De los derechos y obligaciones de las partes	116
Cap. V. De la suspensión, resolución y extinción del contrato	147
Tit. III. De los arrendamientos para uso distinto del de vivienda	160
Tit. IV. Disposiciones comunes	178
Tit. V. Procesos arrendaticios (derogado)	183
Disposiciones adicionales	184
Disposiciones transitorias	198
Disposición derogatoria	231
Disposiciones finales	231
Índice Sistemático por Epígrafes	235
Índice Analítico	257

RELACIÓN DE REFORMAS A LA PRESENTE LEY

Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

Ley 50/1998, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

Ley 55/1999, de 29 de diciembre, de Medidas fiscales, administrativas y del orden social.

Ley 1/2000, de 7 de enero. Ley de Enjuiciamiento Civil.

Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios.

INDICE DE PRECEPTOS AFECTADOS POR LAS REFORMAS

Art. 9	Ley 19/2009, de 23 de noviembre
Art. 36	Ley 13/1996, de 30 de diciembre
Dad. 5	Ley 50/1998, de 30 de diciembre
Dtr. 3	Ley 55/1999, de 29 de diciembre

Ultima reforma de la presente disposición realizada por Ley 19/2009, de 23 noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios

PREÁMBULO

1. El régimen jurídico de los arrendamientos urbanos se encuentra en la actualidad regulado por TR de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 aprobado por D 4104/1964 de 24 diciembre.

Los principios que inspiraron la reforma de la legislación arrendaticia llevada a cabo en 1964, según reza la Exposición de Motivos de la Ley 40/1964, fueron los de atemperar el movimiento liberalizador de la propiedad urbana a las circunstancias económicas del país y a las exigencias de la justicia. Sin embargo, el texto refundido no llegó a alcanzar sus objetivos de desbloquear la situación de las rentas congeladas. El citado texto consagró, además, un régimen de subrogaciones, tanto "inter vivos" como "mortis causa", favorable a los intereses del arrendatario.

Ambas circunstancias determinaron un marco normativo que la práctica ha puesto de manifiesto que fomentaba escasamente la utilización del instituto arrendaticio.

Ante estas circunstancias, el RDL 2/1985 de 30 abril, sobre Medidas de Política Económica, introdujo dos modificaciones en la regulación del régimen de los arrendamientos urbanos que han tenido un enorme impacto en el desarrollo posterior de este sector. Estas modificaciones fueron la libertad para la transformación de viviendas en locales de negocio y la libertad para pactar la duración del contrato, suprimiendo el carácter obligatorio de la prórroga forzosa en los contratos de arrendamientos urbanos.

El RDL 2/1985 ha tenido resultados mixtos. Por un lado, ha permitido que la tendencia a la disminución en el porcentaje de viviendas alquiladas que se estaba produciendo a principios de la década de los ochenta se detuviera, aunque no ha podido revertir sustancialmente el signo de la tendencia. Por otro lado, sin embargo, ha generado una enorme inestabilidad en el mercado de viviendas en alquiler al dar lugar a un fenómeno de contratos de corta duración. Esto a su vez ha producido un movimiento de incremento de las rentas muy significativo, que se ha visto agravado por su simultaneidad en el tiempo con un período de elevación de los precios en el mercado inmobiliario.

En la actualidad, el mercado de los arrendamientos urbanos en vivienda se caracteriza por la coexistencia de dos situaciones claramente diferenciadas. Por un lado los contratos celebrados al amparo del RDL 2/1985, que representan aproximadamente el 20 por 100 del total y se caracterizan por tener rentas elevadas y un importante grado de rotación ocupacional por consecuencia de su generalizada duración anual. Por el otro, los contratos celebrados con anterioridad a la fecha de entrada en vigor del RDL

2/1985. En general, se trata de contratos con rentas no elevadas y, en el caso de los contratos celebrados con anterioridad a la Ley de 1964, aproximadamente el 50 por 100 del total, con rentas que se pueden calificar como ineconómicas.

Las disfunciones que esta situación genera en el mercado son tales que han convertido al arrendamiento en una alternativa poco atractiva frente a la de la adquisición en propiedad en relación con la solución al problema de la vivienda. En este sentido, sólo un 18 por 100 aproximadamente del parque total de viviendas se encuentra en régimen de alquiler.

Por ello, la finalidad última que persigue la reforma es la de coadyuvar a potenciar el mercado de los arrendamientos urbanos como pieza básica de una política de vivienda orientada por el mandato constitucional consagrado en el art. 47, de reconocimiento del derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

La consecución de este objetivo exige una modificación normativa que permita establecer un equilibrio adecuado en las prestaciones de las partes, y aunque es evidente que el cambio normativo por sí mismo no constituye una condición suficiente para potenciar la oferta en este sector, sí es una condición necesaria para que ello se produzca.

La regulación sustantiva del contrato de arrendamiento debe partir de una clara diferenciación de trato entre los arrendamientos de vivienda y los destinados a cualquier otro uso distinto del de vivienda, por entender que las realidades económicas subyacentes son sustancialmente distintas y merecedoras, por tanto, de sistemas normativos disímiles que se hagan eco de esa diferencia.

En este sentido al mismo tiempo que se mantiene el carácter tuitivo de la regulación de los arrendamientos de vivienda, se opta en relación con los destinados a otros usos por una regulación basada de forma absoluta en el libre acuerdo de las partes.

Además, la ley contiene una reforma parcial de la regulación de los procesos arrendaticios y la modificación del régimen de los contratos actualmente en vigor.

2. La regulación de los arrendamientos de vivienda presenta novedades significativas, fundamentalmente en relación con su duración. En este sentido, se ha optado por establecer un plazo mínimo de duración del contrato de cinco años, por entender que un plazo de estas características permite una cierta estabilidad para las unidades familiares que les posibilita contemplar al arrendamiento como alternativa válida a la propiedad. Al mismo tiempo, no es un plazo excesivo que pudiera constituir un freno para que tanto los propietarios privados como los promotores empresariales sitúen viviendas en este mercado.

Este plazo mínimo de duración se articula a partir del libre pacto entre las partes sobre la duración inicial del contrato más un sistema de prórrogas anuales obligatorias hasta alcanzar el mínimo de cinco años de duración, si el pacto inicial hubiera sido por un plazo inferior.

Se introduce también en la ley un mecanismo de prórroga tácita, transcurrido como mínimo el plazo de garantía de cinco años, que da lugar a un nuevo plazo articulado, asimismo, sobre períodos anuales, de tres años.

El reconocimiento de la existencia de situaciones que exigen plazos inferiores de duración ha hecho que la ley prevea esta posibilidad, aunque vinculada en exclusiva a la necesidad, conocida al tiempo de la celebración del contrato, de recuperar el uso de la vivienda arrendada para domicilio del propio arrendador.

El establecimiento de un plazo de duración limitado permite mitigar el impacto que el instituto de las subrogaciones pudiera tener sobre el equilibrio de las prestaciones. En la medida en que el derecho de las personas subrogadas a continuar en el uso de la vivienda arrendada sólo se mantiene hasta la terminación del plazo contractual, no existe inconveniente en mantener dicho derecho en el ámbito "mortis causa" a favor de aquellas personas con vinculación directa con el arrendatario. Destaca como novedad el reconocimiento de este derecho al conviviente "more uxorio".

En relación con las subrogaciones "inter vivos", sólo se reconoce su existencia previo consentimiento escrito del arrendador. Al mismo tiempo, se introduce una novedad en casos de resoluciones judiciales que, en procesos de nulidad, separación o divorcio, asignen la vivienda al cónyuge no titular. En estos casos, se reconoce "ex lege" a dicho cónyuge el derecho a continuar en el uso de la vivienda arrendada por el tiempo que restare del contrato.

El régimen de rentas se construye en torno al principio de la libertad de pactos entre las partes para la determinación de la renta inicial tanto para los contratos nuevos como para aquellos que se mantengan con arrendatarios ya establecidos. Esto asegurará, cuando ello sea preciso, que las rentas de los contratos permitan reflejar la realidad del mercado, si esta realidad no hubiera podido trasladarse a la renta por la vía de las actualizaciones previstas. Ello puede ser así, dado que la norma establece un mecanismo de actualización de rentas vinculado a las variaciones porcentuales que pueda experimentar en un período anual el Índice de Precios al Consumo.

Por lo que se refiere a los derechos y obligaciones de las partes, la ley mantiene en líneas generales la regulación actual, sin introducir grandes novedades. Se exceptúa el establecimiento de una previsión especial para arrendatarios afectados de minusvalías o con personas minusválidas a su cargo, que pretendan efectuar modificaciones en la finca arrendada que les permitan mejorar la utilización de la misma.

También se mantiene el derecho de adquisición preferente en favor del arrendatario para el supuesto de enajenación de la vivienda arrendada durante la vigencia del arrendamiento aunque referido a condiciones de mercado, por entenderse que constituye un instrumento que sin suponer una grave onerosidad para el arrendador incrementa las posibilidades de permanencia del arrendatario en la vivienda.

Por último, por lo que se refiere a la formalización de los contratos, la ley mantiene la libertad de las partes de optar por la forma oral o escrita. Al mismo tiempo, se consagra expresamente la posibilidad de todos los contratos de arrendamiento, cualquiera que sea su duración, de acceder al Registro de la Propiedad, intentando, por otro lado, potenciar esta posibilidad de acceso mediante la vinculación de determinadas medidas de fomento o beneficio al hecho de la inscripción. Este hecho no sólo contribuye a reforzar las garantías de las partes, sino que incrementa la información disponible para el Estado, permitiéndole el diseño y ejecución de aquellas medidas que puedan contribuir a la mejora de la ordenación normativa y de la práctica de los arrendamientos.

3. La ley abandona la distinción tradicional entre arrendamientos de vivienda y arrendamientos de locales de negocio y asimilados para diferenciar entre arrendamientos de vivienda, que son aquellos dedicados a satisfacer la necesidad de vivienda permanente del arrendatario, su cónyuge o sus hijos dependientes, y arrendamientos para usos distintos al de vivienda, categoría ésta que engloba los arrendamientos de segunda residencia, los de temporada, los tradicionales de local de negocio y los asimilados a éstos.

Este nuevo categorismo se asienta en la idea de conceder medidas de protección al arrendatario sólo allí donde la finalidad del arrendamiento sea la satisfacción de la necesidad de vivienda del individuo y de su familia, pero no en otros supuestos en los que se satisfagan necesidades económicas, recreativas o administrativas.

Para ello, en la regulación de los arrendamientos para uso distinto al de vivienda, la ley opta por dejar al libre pacto de las partes todos los elementos del contrato, configurándose una regulación supletoria del libre pacto que también permite un amplio recurso al régimen del Código Civil.

Se regulan así, con carácter supletorio de la voluntad expresa de arrendador y arrendatario, el régimen de obligaciones de conservación y obras, el derecho de adquisición preferente, el de traspaso y las subrogaciones "mortis causa", aunque limitadas al cónyuge e hijos del arrendatario que continúen la actividad.

Se introduce en esta regulación una novedad consistente en el derecho del arrendatario a ser indemnizado cuando, queriendo continuar con el arrendamiento, deba abandonar el local por el transcurso del plazo previsto, siempre que de alguna forma el arrendador o un nuevo arrendatario se pudiesen beneficiar de la clientela obtenida por el antiguo arrendatario, o alternativamente, de los gastos de traslado y de los perjuicios derivados del mismo, cuando el arrendatario se vea obligado a trasladar su actividad.

4. La fianza arrendaticia mantiene su carácter obligatorio, tanto en vivienda como en uso distinto, fijándose su cuantía en una o dos mensualidades de renta, según sea arrendamiento de vivienda o de uso distinto. Al mismo tiempo se permite a las Comunidades Autónomas con competencias en materia de vivienda que regulen su de-

ÍNDICE SISTEMÁTICO POR EPÍGRAFES

Art. 1 Ambito de aplicación.	18
1. Calificación jurídica del contrato de arrendamiento	18
2. Momento temporal para la calificación del contrato	18
3. Arrendamientos no sometidos al régimen jurídico de la LAU	18
3.1. Arrendamiento de solar	18
3.2. Arrendamiento de industria	19
3.3. Contratos complejos y atípicos	20
3.3.1. Contrato de aparcamiento	20
3.3.2. Contrato complejo	20
3.3.3. «Ad meliorandum»	21
3.3.4. Opción de compra con entrega de la posesión a cambio de precio	21
3.3.5. De cuotas entre comuneros	21
3.3.6. Local integrado en centro comercial	21
4. Contrato de opción de compra simulado que encubre un contrato de arrendamiento	22
Art. 2 Arrendamiento de vivienda.	22
1. Concepto de arrendamiento de vivienda	22
2. Habitabilidad	23
2.1. Concepto General	23
2.2. Exigencias administrativas	23
2.3. Falta de habitabilidad	23

- En el arrendamiento de vivienda : dtr.2 , 8 , 16
- Por separación, divorcio o nulidad del matrimonio : 1
15
- Preferente por cargas familiares : 16
- Sucesión**
- En arrendamientos de vivienda : 16
- En arrendamientos para uso distinto del de vivienda :
16
- Suministros y servicios de la vivienda**
- Aparatos contadores : 20
- Sustitución fideicomisaria**
- Resolución del derecho del arrendador : 13
- Tácita reconducción**
- Arrendamientos de local de negocio celebrados antes
del 9 mayo 1985 : dtr.1
- Arrendamientos de vivienda celebrados a partir del 9
mayo 1985 : dtr.1
- Temporada de verano : 3**
- Terminación del contrato**
- Arrendamientos para uso distinto del de vivienda : 4
- Plazo mínimo en arrendamiento de vivienda : 9
- Trabajadores**
- Viviendas : 5
- Traspaso de local de negocio : dtr.3**
- Trasteros : 2**
- Tribunales Superiores de Justicia**
- Tramitación preferente de recursos : dad.5
- Tributos**
- Pacto de pago a cargo del arrendatario : 20
- Usufructo**
- Arrendamientos otorgados por usufructuario : 13
- Viviendas de Protección Oficial**
- Cláusulas y estipulaciones nulas : dad.1
- Coste de los servicios que disfrute el arrendatario : dad.
- Normas aplicables : dad.1 , dtr.5
- Plazo de duración del régimen legal : dad.1
- Procesos arrendaticios : dad.1
- Renta : dad.1