

Sesión 4

Arrendamientos urbanos (I)

José María Cardós Elena

jose.maria.cardos@uv.es

Arrendamientos urbanos

Evolución legislativa

Ámbito de aplicación

Clases de arrendamientos

Disposiciones comunes a ambas clases de arrendamientos

Regulación de arrendamientos de vivienda

Regulación de arrendamientos para uso distinto del de vivienda

Evolución legislativa

Regulación inicial: CC

Regulación especial: LAU 1964

Muy protectora para el arrendatario

Congelación de renta (antigua) + prórroga forzosa

Limitación: RD Ley 2/1985 ('Decreto Boyer')

Aplicación transitoria y muy restringida en la actualidad

Regulación actual: LAU 1994

Ámbito de aplicación

Art. 1 LAU:

“La presente ley establece el régimen jurídico aplicable a los arrendamientos de fincas urbanas que se destinen a vivienda o a usos distintos del de vivienda”

Caracteres esenciales: construcción y carácter urbano

Art. 2 → arrendamientos de vivienda

Art. 3 → arrendamientos para uso distinto del de vivienda

Ámbito de aplicación

Exclusiones → art. 5 LAU

- Viviendas que los porteros, guardas, asalariados, empleados y funcionarios, tengan asignadas por razón del cargo que desempeñen o del servicio que presten
- El uso de las viviendas militares
- Viviendas dentro de aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal (LAR)
- Uso de viviendas universitarias que sean asignadas a los alumnos matriculados en la correspondiente Universidad y al personal docente y de administración y servicios dependiente de aquélla

Ámbito de aplicación

- La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística

Posibilidad de prohibición → art. 17.12 LPH

“El acuerdo por el que se limite o condicione el ejercicio de la actividad (...), suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación”

Clases de arrendamientos

A) Arrendamiento de vivienda

Art. 2 LAU:

“Se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario.

Las normas reguladoras del arrendamiento de vivienda se aplicarán también al mobiliario, los trasteros, las plazas de garaje y cualesquiera otras dependencias, espacios arrendados o servicios cedidos como accesorios de la finca por el mismo arrendador”

Clases de arrendamientos

Posible uso de parte de la vivienda para finalidades profesionales o comerciales
→ sigue siendo arrendamiento de vivienda, si se usa primordialmente como residencia permanente

Régimen jurídico de los arrendamientos de vivienda:

- Lo pactado por las partes, dentro de lo expresamente permitido por Título II LAU (casi siempre normas imperativas)
- Supletoriamente, CC
- Vulneración normas imperativas Título II → nulidad parcial (art. 6 LAU)

Clases de arrendamientos

Especialidad → arrendamientos suntuarios (art. 4.2.II LAU)

“Viviendas cuya superficie sea superior a 300 metros cuadrados o en los que la renta inicial en cómputo anual exceda de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional en cómputo anual y el arrendamiento corresponda a la totalidad de la vivienda”

- Lo pactado por las partes
- En su defecto, Título II LAU (cabe pacto en contrario)
- Supletoriamente, CC

Clases de arrendamientos

B) Arrendamiento para uso distinto del de vivienda

Art. 3 LAU:

Arrendamiento que recae sobre una edificación y tiene como destino primordial uno distinto al de satisfacer la necesidad permanente de vivienda

Ejemplos: viviendas de temporada, actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente

Clases de arrendamientos

Régimen jurídico:

- Lo pactado por las partes
- En su defecto, normas Título III LAU
- Supletoriamente, CC (no aplicación supletoria Título II LAU)

Espíritu contrario a arrendamientos de vivienda → libertad de pacto

Ojo: arrendamiento de solar, de negocio o industria, o de plaza de aparcamiento
→ no LAU, sino CC

Disposiciones comunes a ambas clases de arrendamientos

Regulación común → Título IV LAU

a) Fianza (art. 36 LAU)

- 1 mensualidad de renta (arrendamientos de vivienda)
- 2 mensualidades de renta (arrendamiento para uso distinto del de vivienda)

Función: garantía desperfectos (¿compensación deudas?)

Art. 36.5 LAU: posible garantía adicional, hasta 2 mensualidades de renta

b) Elevación del contrato a escritura pública (art. 37 LAU; acceso RProp)

Regulación de arrendamientos de vivienda

1. Cesión y subarriendo (art. 8 LAU)

A) Cesión

Cambio en la persona del arrendatario

Novación subjetiva en la persona del arrendatario (arts. 1203.2º y 1205 CC)

Necesario consentimiento por escrito del arrendador

Regulación de arrendamientos de vivienda

1. Cesión y subarriendo (art. 8 LAU)

B) Subarrendamiento

- Nuevo (sub)contrato, cuya duración está vinculada a la del arrendamiento
- Requiere consentimiento por escrito del arrendador
- Subarrendamiento solo puede ser parcial
- Precio del arrendamiento no puede exceder el precio del arrendamiento
- Extinción del subarrendamiento por extinción del arrendamiento
- Posible acción directa del arrendador, con límite € (art. 1552 CC)

Regulación de arrendamientos de vivienda

2. Duración del contrato (art. 9 LAU)

- Principio: el plazo que libremente pacten las partes
- Plazo no especificado: 1 año

3. Prórroga forzosa (art. 9 LAU)

- El contrato se prorroga obligatoriamente, salvo que el arrendatario manifieste su deseo de no seguir con al menos 30 días de antelación al vencimiento del plazo, hasta un máximo de 5 años (arrendador persona física) o 7 años (arrendador persona jurídica)

Regulación de arrendamientos de vivienda

3. Prórroga forzosa (art. 9 LAU)

- No procederá la prórroga forzosa si el arrendador es persona física, una vez transcurrido el primer año de duración, si en el contrato se ha hecho constar expresamente la necesidad para el arrendador de ocupar la vivienda arrendada antes del transcurso de cinco años para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción, o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial (art. 9.3 LAU)
- Comunicación con dos meses de antelación, expresando causa concurrente
- Si transcurridos tres meses desde el desalojo, ni el arrendador ni sus familiares ocupan la vivienda → el arrendatario podrá optar, en un plazo de 30 días, entre ser realojado por 5 años, o pedir indemnización de un mes por cada año que falte hasta el quinto año del contrato

Regulación de arrendamientos de vivienda

4. Prórroga tácita (art. 10 LAU)

- Una vez transcurridos 5 o 7 años de prórroga forzosa
- Si con antelación de cuatro meses (arrendador) o 2 meses (arrendatario) no se comunica a la otra parte el deseo de no seguir, se prorroga obligatoriamente por plazos anuales hasta máximo de 3 años más
- Dentro de esos tres años de prórroga, con un mes de antelación a la terminación de cada anualidad, el arrendatario puede comunicar al arrendador que no desea continuar

Regulación de arrendamientos de vivienda

5. Tácita reconducción (arts. 1566 y 1581 CC)

Art. 1566 CC:

“Si al terminar el contrato, permanece el arrendatario disfrutando quince días de la cosa arrendada con aquiescencia del arrendador, se entiende que hay tácita reconducción por el tiempo que establecen los artículos 1.577 y 1.581, a menos que haya precedido requerimiento”

Art. 1581 CC:

“Si no se hubiese fijado plazo al arrendamiento, se entiende hecho por años cuando se ha fijado un alquiler anual, por meses cuando es mensual, por días cuando es diario”

Regulación de arrendamientos de vivienda

5. Tácita reconducción (arts. 1566 y 1581 CC)

- Terminación del contrato
- No requerimiento de desalojo del arrendador al arrendatario
- Permanencia del arrendatario en la vivienda al menos quince días
- Surge nuevo contrato, con mismas condiciones que el anterior
- Nueva duración: dependerá de cómo se pague la renta (anual, mensual o diaria)
- Duda: contrato que fija renta anual, pero se paga en doce mensualidades

Regulación de arrendamientos de vivienda

STS 26/9/2018:

“El plazo del nuevo contrato que surge por tácita reconducción lo es por años al establecerse en el contrato una renta anual, si bien el pago de la misma se articula por meses anticipados”

“Esta es la interpretación que ha de imponerse como más acorde con lo previsto en la propia letra del artículo 1581 y en la finalidad de dicha norma, la cual está prevista para los supuestos en que se omite en el contrato la fijación de su duración, no siendo lógico entender que un mero fraccionamiento mensual de una renta fijada anualmente determine que la duración del contrato es mensual, pues de ser así carecería absolutamente de sentido la determinación de la renta correspondiente a un año en el propio contrato, pues para ello -si quería ser conocida- bastaría una mera operación aritmética”

Regulación de arrendamientos de vivienda

6. Desistimiento (art. 11 LAU)

- El arrendatario puede abandonar la vivienda sin justa causa una vez hayan transcurrido al menos seis meses, avisando al arrendador con una antelación de treinta días
- Se puede pactar indemnización: una mensualidad de renta por cada año de contrato que reste por cumplir. Los períodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización
- ¿Pluralidad de arrendatarios? → ausencia de solución legal
Solución más prudente: desistimiento de todos a la vez

Regulación de arrendamientos de vivienda

7. Desistimiento en caso de matrimonio o convivencia (art. 12 LAU)

- Si el arrendatario manifestase su voluntad de no renovar el contrato o de desistir de él, sin el consentimiento del cónyuge que conviviera con dicho arrendatario, podrá el arrendamiento continuar en beneficio de dicho cónyuge
- Podrá el arrendador requerir al cónyuge del arrendatario para que manifieste su voluntad al respecto (15 días de plazo)
- Abandono de vivienda sin manifestación expresa de desistimiento o de no renovación: el arrendamiento podrá continuar en beneficio del cónyuge que conviviera con aquél siempre que lo notifique por escrito al arrendador (1 mes de plazo)
- Igual derecho en caso de pareja de hecho, con independencia de orientación sexual

Regulación de arrendamientos de vivienda

8. Resolución del derecho del arrendador (art. 13 LAU)

- Derecho del arrendador resuelto por el ejercicio de un retracto convencional, la apertura de una sustitución fideicomisaria, la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial o el ejercicio de un derecho de opción de compra
- Durante los 5 primeros años de duración del contrato, o 7 años si el arrendador fuese persona jurídica, 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 del art. 9.1 LAU
- Transcurridos 5 primeros años, o 7 si el arrendador es persona jurídica: extinción del arrendamiento, salvo inscripción del arrendamiento en el Registro de la Propiedad

Regulación de arrendamientos de vivienda

9. Enajenación de vivienda arrendada (art. 14 LAU)

- El adquirente de una vivienda arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador durante los 5 primeros años de vigencia del contrato, o 7 años si el arrendador anterior fuese persona jurídica, aun cuando concurren en él los requisitos del art. 34 LH
- Cuando las partes hayan estipulado que la enajenación de la vivienda extinguirá el arrendamiento, el adquirente sólo deberá soportar el arrendamiento durante el tiempo que reste para el transcurso del plazo de 7 años, o 7 años si el arrendador anterior fuese persona jurídica

Regulación de arrendamientos de vivienda

10. Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario (art. 15 LAU)

- Supuesto: nulidad del matrimonio, separación judicial o divorcio del arrendatario
- El cónyuge no arrendatario podrá continuar en el uso de la vivienda arrendada cuando le sea atribuida en la Sentencia judicial de acuerdo con lo dispuesto en la legislación civil que resulte de aplicación
- La voluntad del cónyuge de continuar en el uso de la vivienda deberá ser comunicada al arrendador en el plazo de 2 meses desde que fue notificada la resolución judicial correspondiente, acompañando copia de dicha resolución judicial o de la parte de la misma que afecte al uso de la vivienda

Regulación de arrendamientos de vivienda

11. Subrogación *mortis causa* (art. 16 LAU)

- Supuesto: fallecimiento del arrendatario
- El cónyuge, pareja de hecho con independencia de su orientación sexual, u otros familiares (con ciertas limitaciones) que convivían con el arrendatario fallecido, pueden subrogarse en el contrato
- Necesaria notificación al arrendador, dentro de los 3 meses desde el fallecimiento, indicando intención de subrogarse y la vinculación del interesado con el fallecido (no comunicación → extinción del contrato)
- Derecho irrenunciable durante los 3 primeros años del contrato

Regulación de arrendamientos de vivienda

12. Derechos de adquisición preferente (art. 25 LAU)

- Venta de la vivienda arrendada: el arrendatario tiene derecho preferente a comprar la vivienda por el mismo precio
- Tanteo: el arrendador comunica la intención de la venta, para que el arrendatario decida si la compra por el precio acordado con tercero
- Retracto: el arrendatario puede resolver la venta efectuada por el arrendador cuando no le ha comunicado su intención de vender, o cuando le ha falseado las condiciones de la venta realizada
- El arrendatario puede renunciar a los derechos de tanteo y retracto

Regulación de arrendamientos para uso distinto del de vivienda

Título III LAU (arts. 29 a 35 LAU)

Normas dispositivas → amplia libertad de las partes; cabe pacto en contrario

Libertad total sobre duración, renta, etcétera

Se suele pactar reforma del local a beneficio del propietario

Regulación de arrendamientos para uso distinto del de vivienda

Art. 33 LAU: subrogación a favor de los herederos del arrendatario cuando continúen la actividad empresarial o profesional (2 meses desde muerte)

Art. 34 LAU: la extinción del contrato por expiración del plazo pactado genera una indemnización a favor del arrendatario que haya desarrollado una actividad comercial de venta al público durante al menos cinco años, siempre que haya comunicado con al menos cuatro meses de antelación a la expiración su deseo de continuar al menos otros cinco años ofreciendo una renta de mercado

¡Muchas gracias por vuestra atención!

jose.maria.cardos@uv.es