

BLOQUE I. TEMA 15.

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, SU FUNCIÓN Y ESPECIES. NORMAS FUNDAMENTALES DEL CÓDIGO CIVIL. RÉGIMEN ESPECIAL DE ARRENDAMIENTOS DE FINCAS URBANAS. LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS. SUPUESTOS QUE CONTEMPLA. CENSO DE VIVIENDAS.

*La LAU ha sido muy modificada en los últimos meses. En la presente versión se ha optado por transcribir el articulado dado por la **última modificación publicada 5/marzo/2019**.*

1. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, SU FUNCIÓN Y ESPECIES. NORMAS FUNDAMENTALES DEL CÓDIGO CIVIL.

1.1. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Tratamos ahora el arrendamiento en sentido más amplio. Seguimos el código para distinguir arrendamiento de cosas y de servicios:

- **Artículo 1542 CC:** “El arrendamiento puede ser de cosas, o de obras o servicios.”
- **Artículo 1543 CC:** “En el **arrendamiento de cosas**, una de las partes se obliga a dar a la otra el **goce o uso de una cosa** por tiempo determinado y precio cierto.”
 - Puede incluir la posibilidad de uso (habitar o utilizar).
 - Puede incluir la posibilidad de disfrute o gozo (percibir los frutos).
- **Artículo 1544 CC** “En el **arrendamiento de obras o servicios**, una de las partes se obliga a **ejecutar una obra** o a prestar a la otra un **servicio** por precio cierto.”
 - En arrendamiento de obras la prestación es un resultado concreto, independientemente de la actividad requerida.
 - En servicio la prestación es la propia actividad independiente mente del resultado.

1.2. NATURALEZA

Consensual, oneroso, bilateral, sinalagmático y temporal.

Es un contrato que, de acuerdo con la jurisprudencia, **nunca puede ser gratuito**.

1.3. OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LAS PARTES

El código recoge el estatuto (obligaciones + derechos generales. Para cada tipo de contrato hay leyes especiales que completan el mismo.) (*Ver epígrafe de Ley Arrendamientos Urbanos.*)

- **Artículo 1554** El **arrendador** está obligado:
 - 1.º A entregar al arrendatario la cosa objeto del contrato.
 - 2.º A hacer en ella durante el arrendamiento todas las reparaciones necesarias a fin de conservarla en estado de servir para el uso a que ha sido destinada.
 - 3.º A mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato.
- **Artículo 1555** El **arrendatario** está obligado:
 - 1.º A pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos.
 - 2.º A usar de la cosa arrendada como un diligente padre de familia, destinándola al uso pactado; y, en defecto de pacto, al que se infiera de la naturaleza de la cosa arrendada según la costumbre de la tierra.

- 3.º A pagar los gastos que ocasione la escritura del contrato. (Aunque la forma es libre y no es requerida escritura pública. Pero el contrato sin inscribir sólo obliga a las partes contratantes. Por ejemplo ver art 14 de la Ley de arrendamientos urbanos 29/1994 que abajo se explica.)
- **Artículo 1556:** *“Si el arrendador o el arrendatario no cumplieren las obligaciones expresadas en los artículos anteriores, podrán pedir la rescisión del contrato y la indemnización de daños y perjuicios, o sólo esto último, dejando el contrato subsistente.”*

(Se trata de la traslación del 1124 para obligaciones sinalagmáticas al supuesto de arrendamientos.)

No obstante, tratándose de arrendamiento de inmuebles, el desahucio no es tan sencillo puesto que la posesión goza de especial protección y pese a que el título que la legitima puede ser rescindido, la desposesión debe hacerse en vía judicial). Este artículo queda completado por el artículo 1553: *“Son aplicables al contrato de arrendamiento las disposiciones sobre saneamientos contenidas en la compraventa.”*

1.4. FORMA

La **forma** del contrato es libre y no requiere escritura pública. No obstante puede resultar interesante elevar a escritura pública un contrato de arrendamiento si se quiere hacer valer el mismo frente a terceros. Lo recoge el Art. 1549 CC: *“Con relación a terceros, no surtirán efecto los arrendamientos de bienes raíces que no se hallen debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad.”*

1.5. SUBARRIENDO

Subarriendo: Es posible que el arrendatario ceda los derechos adquiridos por el contrato a un tercero.

- **Artículo 1550** *“Cuando en el contrato de arrendamiento de cosas no se prohíba expresamente, podrá el arrendatario subarrendar en todo o en parte la cosa arrendada, sin perjuicio de su responsabilidad al cumplimiento del contrato para con el arrendador.”*

Es decir que la relación original subsiste por mucho que nace, en segundo plano, una nueva relación de obligaciones en el subarrendamiento.

Además entre el subarrendatario y el arrendador original nacen obligaciones también:

- **Artículo 1551:** *“Sin perjuicio de su obligación para con el subarrendador, queda el subarrendatario obligado a favor del arrendador por todos los actos que se refieran al uso y conservación de la cosa arrendada en la forma pactada entre el arrendador y el arrendatario.”*
- **Artículo 1552:** *“El subarrendatario queda también obligado para con el arrendador por el importe del precio convenido en el subarriendo que se halle debiendo al tiempo del requerimiento, considerando no hechos los pagos adelantados, a no haberlos verificado con arreglo a la costumbre.”*

Es decir que la responsabilidad del cumplimiento del contrato sigue siendo del arrendatario original. Aunque el subarrendatario tiene obligación de uso y conservación.

El pago del precio y otras obligaciones son responsabilidad solidaria de ambos arrendatarios.

En caso de arrendamiento de servicios o de obras (subcontratación), la obligación del cumplimiento sigue siendo del arrendatario original de la obra o servicio frente al arrendador. Además este podrá repetir contra el subarrendatario.

1.6. EXTINCIÓN

El arrendamiento se extingue en principio como todos los contratos. Hay además algunas reglas especiales:

- Por mutuo acuerdo.
- Por fin del plazo.
- Por cumplimiento de condición resolutoria si la hay.
- Desistimiento unilateral (art 1556 por incumplimiento de las obligaciones de la otra parte.)
- Confusión si el arrendatario obtiene la propiedad de la cosa.
- Imposibilidad de cumplimiento. (desaparición de la cosa, etc.)

- Por falta de prueba del precio. (ex art 1547 CC) en caso de contrato verbal si no es posible probar el precio el contrato se considera nulo.

La extinción da lugar a la devolución de la cosa. Esta, como todas las obligaciones puede cumplirse voluntaria o forzosa-mente. En caso de inmuebles debe ser instado el desahucio o lanzamiento, cuyo procedimiento recoge la **Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000** bajo la denominación de “juicio verbal” en este caso posesorio.

Sobre la posibilidad de instar el desahucio dice el **CC en su art. 1569**: “El arrendador podrá desahuciar judicialmente al arrendatario por alguna de las causas siguientes:

- 1.ª Haber expirado el término convencional o el que se fija para la duración de los arrendamientos en los artículos 1.577 y 1.581.
- 2.ª Falta de pago en el precio convenido.
- 3.ª Infracción de cualquiera de las condiciones estipuladas en el contrato.
- 4.ª Destinar la cosa arrendada a usos o servicios no pactados que la hagan desmerecer; o no sujetarse en su uso a lo que se ordena en el número 2.ª del artículo 1.555.”

1.7. PRÓRROGA Y RENOVACIÓN

Como es normal el contrato puede renovarse y prorrogarse expresamente. Pero el Código contempla la tácita reconducción: (La LAU contemplará también casos concretos de tácita renovación.):

Artículo 1566: “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.”

2. RÉGIMEN ESPECIAL DE ARRENDAMIENTOS DE FINCAS URBANAS. LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS. SUPUESTOS QUE CONTEMPLA

Nota: la separación entre estos epígrafes es sólo virtual. Habría que contarlos en uno.

2.1. RÉGIMEN JURÍDICO

De acuerdo con el artículo 4 de la LAU:

- 1. Los **arrendamientos regulados en la presente Ley se someterán de forma imperativa a lo dispuesto en los títulos I (Ámbito) y IV (Disposiciones comunes) de la misma** y a lo dispuesto en los apartados siguientes de este artículo.
- 2. Respetando lo establecido en el apartado anterior, **los arrendamientos de vivienda se regirán por los pactos, cláusulas y condiciones determinados por la voluntad de las partes, en el marco de lo establecido en el título II de la presente ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.**

Se exceptúan de lo así dispuesto los arrendamientos de 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. Estos arrendamientos se regirán por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el Título II de la presente ley y, supletoriamente, por las disposiciones del Código Civil.

- 3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1, los **arrendamientos para uso distinto del de vivienda** se rigen por la **voluntad de las partes**, en su defecto, por lo dispuesto en el título III de la presente ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.
- 4. La exclusión de la aplicación de los preceptos de esta ley, cuando ello sea posible, deberá hacerse de forma expresa respecto de cada uno de ellos.

Además, aunque no regulado por la LAU sino por la legislación relativa a la eficiencia energética, cabe destacar la **obligatoriedad desde el 1 de junio de 2013 de que las viviendas en venta o alquiler dispongan de certificado de eficiencia energética** como garantía para el inquilino.

2.2 LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

ESTRUCTURA:

- TÍTULO I. Ámbito de la ley
- TÍTULO II. De los arrendamientos de vivienda
 - CAPÍTULO I. Normas generales
 - CAPÍTULO II. De la duración del contrato
 - CAPÍTULO III. De la renta
 - CAPÍTULO IV. De los derechos y obligaciones de las partes
 - CAPÍTULO 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
- 10 Disposiciones adicionales
- 6 Disposiciones transitorias
- 1 Disposiciones derogatorias
- 4 Disposiciones finales

ÁMBITO DE APLICACIÓN:

- “Artículo 1. 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.
- Artículo 2. 1.: 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.
- *Artículo 3.1: Se considera **arrendamiento para uso distinto del de vivienda** aquel arrendamiento que, recayendo sobre una edificación, tenga como destino primordial uno distinto del establecido en el artículo anterior.*
- *3.2: En especial, tendrán esta consideración los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra, y los celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, cualquiera que sean las personas que los celebren.”*
- Artículo 5 Arrendamientos **excluidos**: *Quedan excluidos del ámbito de aplicación de esta ley:*
 - a) El uso de las viviendas que los **porteros, guardas, asalariados, empleados y funcionarios**, tengan asignadas por razón del cargo que desempeñen o del servicio que presten.*
 - b) El uso de las **viviendas militares**, cualquiera que fuese su calificación y régimen, que se regirán por lo dispuesto en su legislación específica.*
 - c) Los contratos en que, arrendándose una finca con casa-habitación, sea el **aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal del predio** la finalidad primordial del arrendamiento. Estos contratos se regirán por lo dispuesto en la legislación aplicable sobre arrendamientos rústicos.*
 - d) El uso de las **viviendas universitarias**, cuando éstas hayan sido calificadas expresamente como tales por la propia Universidad propietaria o responsable de las mismas, que sean asignadas a los alumnos*

matriculados en la correspondiente Universidad y al personal docente y de administración y servicios dependiente de aquélla, por razón del vínculo que se establezca entre cada uno de ellos y la Universidad respectiva, a la que corresponderá en cada caso el establecimiento de las normas a que se someterá su uso.

- e) *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.*

2.3. CONTENIDO DE LA LEY (SUPUESTOS QUE CONTEMPLA):

2.3.1. DISPOSICIONES COMUNES (TÍTULO IV):

Artículo 36. Fianza.

- 1. A la celebración del contrato será obligatoria la exigencia y prestación de **fianza en metálico** en cantidad equivalente a **una mensualidad** de renta en el arrendamiento de viviendas y de **dos** en el arrendamiento para uso distinto del de vivienda.
- 2. Durante los cinco primeros años de duración del contrato, o durante los siete primeros años si el arrendador fuese persona jurídica, la fianza **no estará sujeta a actualización**. Pero cada vez que el arrendamiento se prorrogue, el arrendador podrá exigir que la fianza sea incrementada, o el arrendatario que disminuya, hasta hacerse igual a una o dos mensualidades de la renta vigente, según proceda, al tiempo de la prórroga.
- 5. Las partes podrán pactar cualquier tipo de garantía del cumplimiento por el arrendatario de sus obligaciones arrendaticias adicional a la fianza en metálico.

En el caso del arrendamiento de vivienda, en contratos de hasta cinco años de duración, o de hasta siete años si el arrendador fuese persona jurídica, el valor de esta **garantía adicional** no podrá exceder de dos mensualidades de renta.

- 6. Quedan **exceptuadas de la obligación de prestar fianza** la Administración General del Estado, las Administraciones de las comunidades autónomas y las entidades que integran la Administración Local, los organismos autónomos, las entidades públicas empresariales y demás entes públicos vinculados o dependientes de ellas, y las Mutuas colaboradoras con la Seguridad Social en su función pública de colaboración en la gestión de la Seguridad Social, así como sus Centros Mancomunados, cuando la renta haya de ser satisfecha con cargo a sus respectivos presupuestos.

Artículo 37. Formalización del arrendamiento.

- Las partes **podrán compelerse** recíprocamente a la formalización **por escrito** del contrato de arrendamiento.
- En este caso, se hará constar la identidad de los contratantes, la identificación de la finca arrendada, la duración pactada, la renta inicial del contrato y las demás cláusulas que las partes hubieran libremente acordado.

2.3.2. ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA (TÍTULO II):

NORMAS GENERALES (Título II, capítulo I)

Artículo 6:

- Son nulas, y se tendrán por no puestas, las estipulaciones que modifiquen en perjuicio del arrendatario o subarrendatario las normas del presente Título, salvo los casos en que la propia norma expresamente lo autorice.

Artículo 7:

- El arrendamiento de vivienda no perderá esta condición aunque el arrendatario no tenga en la finca arrendada su vivienda permanente, siempre que en ella habiten su cónyuge no separado legalmente o de hecho, o sus hijos dependientes.

Artículo 8:

- **Cesión.** El arrendatario no podrá ceder el contrato sin el consentimiento escrito del arrendador. En caso de cesión, el cesionario se subrogará en la posición de cedente frente al arrendador.
- **Subarriendo.** La vivienda arrendada sólo se podrá subarrendar de forma parcial y previo consentimiento escrito del arrendador.
- El subarriendo se regirá por lo dispuesto para el arrendamiento de vivienda, cuando la parte de la finca subarrendada se destine por el subarrendatario a tal fin. Si no se diera esta condición, se regirá por lo acordado entre las partes.
- El precio del subarriendo no podrá exceder, en ningún caso, del precio que corresponda al arrendamiento. El derecho del subarrendatario se extinguirá, en todo caso, cuando se extinga el derecho del arrendatario que subarrendó.

DURACIÓN DEL CONTRATO (Título II, capítulo II)

Artículo 9. Plazo mínimo:

- 1. La duración del arrendamiento será **libremente pactada por las partes. Si esta fuera inferior a cinco años, o inferior a siete años si el arrendador fuese persona jurídica**, llegado el día del vencimiento del contrato, este se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una **duración mínima de cinco años, o de siete años si el arrendador fuese persona jurídica**, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo.
- 2. Se entenderán celebrados por **un año** los arrendamientos para los que no se haya estipulado plazo de duración o este sea indeterminado, sin perjuicio del derecho de prórroga anual para el arrendatario, en los términos resultantes del apartado anterior.
- 3. Una vez transcurrido el primer año de duración del contrato y siempre que el arrendador sea persona física, no procederá la prórroga obligatoria del contrato **cuando, al tiempo de su celebración, se hubiese hecho constar en el mismo, de forma expresa,** 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.
- (Se ha derogado el apartado 1.4)

Artículo 10. Prórroga del contrato:

- 1. Si **llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración de aquel, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con cuatro meses de antelación a aquella fecha en el caso del arrendador y al menos con dos meses de antelación en el caso del arrendatario,** su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato.
- 2. Al contrato prorrogado, le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviera sometido.

Artículo 11 Desistimiento del contrato:

- El arrendatario podrá desistir del contrato de arrendamiento, una vez que hayan transcurrido **al menos seis meses**, siempre que se lo comunique al arrendador con una antelación mínima de treinta días. Las partes podrán pactar en el contrato que, para el caso de desistimiento, deba el arrendatario indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir. Los períodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.

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

Artículo 13 Resolución del derecho del arrendador:

- 1. Si durante los cinco primeros años de duración del contrato, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, el derecho del arrendador quedara 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, 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.

Artículo 14 Enajenación de la vivienda arrendada:

- El adquirente de una vivienda arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador durante los cinco primeros años de vigencia del contrato, o siete años si el arrendador anterior fuese persona jurídica, aun cuando concurren en él los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

Artículo 15 Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario

Artículo 16 Muerte del arrendatario

- 1. En caso de muerte del arrendatario, podrán subrogarse en el contrato:
 - a) El cónyuge del arrendatario que al tiempo del fallecimiento conviviera con él.
 - b) La persona que hubiera venido conviviendo con el arrendatario de forma permanente en análoga relación de afectividad a la de cónyuge, con independencia de su orientación sexual, durante, al menos, los dos años anteriores al tiempo del fallecimiento, salvo que hubieran tenido descendencia en común, en cuyo caso bastará la mera convivencia
 - c) Los descendientes del arrendatario que en el momento de su fallecimiento estuvieran sujetos a su patria potestad o tutela, o hubiesen convivido habitualmente con él durante los dos años precedentes
 - d) Los ascendientes del arrendatario que hubieran convivido habitualmente con él durante los dos años precedentes a su fallecimiento.
 - e) Los hermanos del arrendatario en quienes concurra la circunstancia prevista en la letra anterior.
 - f) Las personas distintas de las mencionadas en las letras anteriores que sufran una minusvalía igual o superior al 65 por 100, siempre que tengan una relación de parentesco hasta el tercer grado colateral con el arrendatario y hayan convivido con éste durante los dos años anteriores al fallecimiento.

Si al tiempo del fallecimiento del arrendatario no existiera ninguna de estas personas, el arrendamiento quedará extinguido.

RENTA (Título II, capítulo III)

Artículo 18. Actualización de la renta.

- 1. Durante la vigencia del contrato **la renta sólo podrá ser actualizada por el arrendador o el arrendatario en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato**, en los términos pactados por las partes. En defecto de pacto expreso, el contrato se actualizará aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior la **variación porcentual experimentada por el índice general nacional del sistema de índices de precios de consumo en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización**, tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de celebración del contrato, y en las sucesivas, el que corresponda al último aplicado.

DERECHOS Y OBLIGACIONES (Título II, capítulo IV)

Artículo 21 Conservación de la vivienda

- 1. El arrendador está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario a tenor de lo dispuesto en los artículos 1.563 y 1.564 del Código Civil.

Artículo 22 Obras de mejora

- 1. El arrendatario estará obligado a soportar la realización por el arrendador de obras de mejora cuya ejecución no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento.
- 2. El arrendador que se proponga realizar una de tales obras deberá notificar por escrito al arrendatario, al menos con tres meses de antelación, su naturaleza, comienzo, duración y coste previsible. Durante el plazo de un mes desde dicha notificación, el arrendatario podrá desistir del contrato, salvo que las obras no afecten o afecten de modo irrelevante a la vivienda arrendada. El arrendamiento se extinguirá en el plazo de dos meses a contar desde el desistimiento, durante los cuales no podrán comenzar las obras.
- 3. El arrendatario que soporte las obras tendrá derecho a una reducción de la renta en proporción a la parte de la vivienda de la que se vea privado por causa de aquéllas, así como a la indemnización de los gastos que las obras le obliguen a efectuar.

Artículo 23 Obras del arrendatario

- 1. El arrendatario no podrá realizar sin el consentimiento del arrendador, expresado por escrito, obras que modifiquen la configuración de la vivienda o de los accesorios a que se refiere el apartado 2 del artículo 2. En ningún caso el arrendatario podrá realizar obras que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad de la vivienda.
- 2. Sin perjuicio de la facultad de resolver el contrato, el arrendador que no haya autorizado la realización de las obras podrá exigir, al concluir el contrato, que el arrendatario reponga las cosas al estado anterior o conservar la modificación efectuada, sin que éste pueda reclamar indemnización alguna.

Si, a pesar de lo establecido en el apartado 1 del presente artículo, el arrendatario ha realizado unas obras que han provocado una disminución de la estabilidad de la edificación o de la seguridad de la vivienda o sus accesorios, el arrendador podrá exigir de inmediato del arrendatario la reposición de las cosas al estado anterior.

Artículo 24 Arrendatarios con discapacidad

Artículo 25 Derecho de adquisición preferente

- 1. En caso de venta de la vivienda arrendada, tendrá el arrendatario derecho de adquisición preferente sobre la misma, en las condiciones previstas en los apartados siguientes.
- 2. El arrendatario podrá ejercitar un **derecho de tanteo** sobre la finca arrendada en un plazo de treinta días naturales, a contar desde el siguiente en que se le notifique en forma fehaciente la decisión de vender la finca arrendada, el precio y las demás condiciones esenciales de la transmisión.

Los efectos de la notificación prevenida en el párrafo anterior caducarán a los ciento ochenta días naturales siguientes a la misma.

- 3. En el caso a que se refiere el apartado anterior, podrá el arrendatario ejercitar el **derecho de retracto**, con sujeción a lo dispuesto en el artículo 1.518 del Código Civil, cuando no se le hubiese hecho la notificación prevenida o se hubiese omitido en ella cualquiera de los requisitos exigidos, así como cuando resultase inferior el precio efectivo de la compraventa o menos onerosas sus restantes condiciones esenciales. El derecho de retracto caducará a los treinta días naturales, contados desde el siguiente a la notificación que en forma fehaciente deberá hacer el adquirente al arrendatario de las condiciones esenciales en que se efectuó la compraventa, mediante entrega de copia de la escritura o documento en que fuere formalizada.
- 4. El **derecho de tanteo o retracto** del arrendatario tendrá preferencia sobre cualquier otro derecho similar, excepto el retracto reconocido al condueño de la vivienda o el convencional que figurase inscrito en el Registro de la Propiedad al tiempo de celebrarse el contrato de arrendamiento.

SUSPENSIÓN, RESOLUCIÓN Y EXTINCIÓN (Título II, capítulo V)

Artículo 26 Habitabilidad de la vivienda

Artículo 27 **Incumplimiento** de obligaciones

- 1. El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato dará derecho a la parte que hubiere cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato de acuerdo con lo dispuesto en el *artículo 1.124 del Código Civil*.
- 2. Además, el arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por las siguientes causas:
 - a) La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario
 - b) La falta de pago del importe de la fianza o de su actualización.
 - c) El subarriendo o la cesión in consentidos.
 - d) La realización de daños causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas por el arrendador cuando el consentimiento de éste sea necesario.
 - e) Cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
 - f) Cuando la vivienda deje de estar destinada de forma primordial a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario o de quien efectivamente la viniera ocupando de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 7.
- 3. Del mismo modo, el arrendatario podrá resolver el contrato por las siguientes causas:
 - a) La no realización por el arrendador de las reparaciones a que se refiere el artículo 21.
 - b) La perturbación de hecho o de derecho que realice el arrendador en la utilización de la vivienda.

Artículo 28 **Extinción** del arrendamiento

- El contrato de arrendamiento se extinguirá, además de por las restantes causas contempladas en el presente Título, por las siguientes:
 - a) Por la pérdida de la finca arrendada por causa no imputable al arrendador.
 - b) Por la declaración firme de ruina acordada por la autoridad competente.

2.3.3. ARRENDAMIENTOS PARA USO DISTINTO AL DE VIVIENDA (TÍTULO III)

Artículo 29. Enajenación de la finca arrendada.

- El adquirente de la finca arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador, salvo que concurren en el adquirente los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

Artículo 30. Conservación, mejora y obras del arrendatario.

- Lo dispuesto en los artículos 21 (conservación de la vivienda), 22 (obras de mejora), 23 (obras del arrendatario) y 26 (habitabilidad) de esta ley será también aplicable a los arrendamientos que regula el presente Título. También lo será lo dispuesto en el artículo 19 (elevación de rentas por mejoras) desde el comienzo del arrendamiento.

Artículo 31. Derecho de adquisición preferente.

- Lo dispuesto en el artículo 25 de la presente ley será de aplicación a los arrendamientos que regula este Título.

Artículo 32. Cesión del contrato y subarriendo.

- 1. 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 contar con el consentimiento del arrendador.

- 2. El arrendador tiene derecho a una elevación de renta del 10 por 100 de la renta en vigor en el caso de producirse un subarriendo parcial, y del 20 en el caso de producirse la cesión del contrato o el subarriendo total de la finca arrendada.
- 3. No se reputará cesión el cambio producido en la persona del arrendatario por consecuencia de la fusión, transformación o escisión de la sociedad arrendataria, pero el arrendador tendrá derecho a la elevación de la renta prevista en el apartado anterior.
- 4. Tanto la cesión como el subarriendo deberán notificarse de forma fehaciente al arrendador en el plazo de un mes desde que aquéllos se hubieran concertado.

Artículo 33. Muerte del arrendatario.

- En caso de fallecimiento del arrendatario, cuando en el local se ejerza una actividad empresarial o profesional, el heredero o legatario que continúe el ejercicio de la actividad podrá subrogarse en los derechos y obligaciones del arrendatario hasta la extinción del contrato.
- La subrogación deberá notificarse por escrito al arrendador dentro de los dos meses siguientes a la fecha del fallecimiento del arrendatario.

Artículo 34. Indemnización al arrendatario.

- La extinción por transcurso del término convencional del arrendamiento de una finca en la que durante los últimos cinco años se haya venido ejerciendo una actividad comercial de venta al público, dará al arrendatario derecho a una indemnización a cargo del arrendador, siempre que el arrendatario haya manifestado con cuatro meses de antelación a la expiración del plazo su voluntad de renovar el contrato por un mínimo de cinco años más y por una renta de mercado. Se considerará renta de mercado la que al efecto acuerden las partes; en defecto de pacto, la que, al efecto, determine el árbitro designado por las partes.

Artículo 35. Resolución de pleno derecho.

- El arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por las causas previstas en las letras a), b), d) y e) del apartado 2 del artículo 27 y por la cesión o subarriendo del local incumpliendo lo dispuesto en el artículo 32.

2.3.4. DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y CONTRATOS DE RENTA ANTIGUA

El alquiler de viviendas ha experimentados vaivenes en la distinta orientación de las leyes. Unas dirigidas en exceso a la protección del inquilino y otras persiguiendo un mayor liberalismo.

Los contratos de renta antigua, con la renta “congelada” en cantidades ridículas, han ido desapareciendo aunque subsisten todavía, tanto en viviendas como en locales comerciales u otros usos. La Ley de Arrendamientos Urbanos contempla una serie de disposiciones transitorias que tratan estos contratos, vigentes todavía, y el encaje que han de tener con la presente normativa. Fundamentalmente tratan de limitar los casos de subrogación y actualizar las rentas.

El tema del régimen transitorio es de menor importancia hoy en día aunque hace años fue muy importante. Para más información hay que referirse directamente a las disposiciones transitorias de la Ley.

4. CENSO DE VIVIENDAS.

Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994:

“Disposición Adicional Sexta Censo de arrendamientos urbanos

1. El Gobierno procederá, a través del Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente,(Hoy Fomento) en el plazo de un año a partir de la entrada en vigor de la presente ley, a elaborar un censo de los contratos de arrendamiento de viviendas sujetos a la presente ley subsistentes a su entrada en vigor.
2. Este censo comprenderá datos identificativos del arrendador y del arrendatario, de la renta del contrato, de la existencia o no de cláusulas de revisión, de su duración y de la fecha del contrato.

3. A estos efectos, los arrendadores deberán remitir, al Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, en el plazo máximo de tres meses a partir de la entrada en vigor de la ley, los datos del contrato a que se refiere el párrafo anterior.
4. Los arrendatarios tendrán derecho a solicitar la inclusión en el censo a que se refiere esta Disposición de sus respectivos contratos, dando cuenta por escrito al arrendador de los datos remitidos.
5. El incumplimiento de la obligación prevista en el anterior apartado 3 privará al arrendador que la hubiera incumplido del derecho a los beneficios fiscales a que se refiere la disposición final cuarta de la presente ley.”

Hoy Ministerio de Fomento / Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo / Observatorio de Vivienda y Suelo.

Las CCAA tiene asumidas las competencias de vivienda y urbanismo en virtud del art 148.1.3ª de la CE por lo que toda la política de vivienda se gestiona desde ellas.

A la transparencia del mercado de vivienda en alquiler ha contribuido especialmente la posible desgravación para los arrendatarios de los alquileres pagados en vivienda que ha obligado a todo arrendador a hacer público a efectos tributarios el rendimiento económico de los inmuebles arrendados.

El censo de viviendas ha tenido desigual impacto según por comunidades. El “Observatorio de vivienda y suelo” del Ministerio de fomento que publica un resumen de estadísticas en colaboración con el INE.