
Contratos de uso y disfrute

PID_00268215

Francisco Oliva Blázquez

Tiempo mínimo de dedicación recomendado: 4 horas





Francisco Oliva Blázquez

Catedrático de Derecho civil en la Universidad Pablo de Olavide de Sevilla.

La revisión de este recurso de aprendizaje UOC ha sido coordinada por el profesor: Miquel Peguera Poch (2019)

Segunda edición: septiembre 2019
© Francisco Oliva Blázquez
Todos los derechos reservados
© de esta edición, FUOC, 2019
Av. Tibidabo, 39-43, 08035 Barcelona
Realización editorial: FUOC

Ninguna parte de esta publicación, incluido el diseño general y la cubierta, puede ser copiada, reproducida, almacenada o transmitida de ninguna forma, ni por ningún medio, sea este eléctrico, químico, mecánico, óptico, grabación, fotocopia, o cualquier otro, sin la previa autorización escrita de los titulares de los derechos.

Índice

Introducción	5
Objetivos	6
1. Régimen general de los arrendamientos	7
1.1. Concepto, clases y requisitos: precio cierto y tiempo determinado	7
1.2. Obligaciones de las partes	8
1.3. Subarriendo y cesión	9
1.4. Terminación: el desahucio	10
2. Arrendamientos urbanos	12
2.1. Legislación especial sobre arrendamientos urbanos	12
2.2. Arrendamiento de vivienda	14
2.2.1. Concepto y régimen jurídico	14
2.2.2. Duración del contrato	15
2.2.3. Renta	17
2.2.4. Derechos y obligaciones de las partes	19
2.2.5. Suspensión, resolución y extinción del contrato	23
2.2.6. Arrendamiento y familia	24
2.3. Arrendamientos para uso distinto del de vivienda	24
2.3.1. Concepto	24
2.3.2. Régimen jurídico	25
2.4. Disposiciones comunes a ambos tipos de arrendamiento: fianza; formalización del contrato; inscripción.	27
3. Arrendamientos rústicos	29
3.1. Concepto y régimen jurídico	29
3.2. Elementos personales	29
3.3. Forma del contrato	30
3.4. Renta	30
3.5. Duración	31
3.6. Régimen de gastos y mejoras	31
3.7. Enajenación, cesión y subarriendo	32
3.8. Extinción	33
4. Comodato y precario	34
4.1. El comodato	34
4.1.1. Concepto y caracteres	34
4.1.2. Derechos y obligaciones de las partes	35
4.1.3. Extinción	36

4.2. El precario	36
Resumen	37
Actividades	39
Ejercicios de autoevaluación	39
Solucionario	41
Glosario	43
Bibliografía	44

Introducción

La categoría de los contratos de uso y disfrute engloba a aquellos en virtud de los cuales uno de los contratantes otorga al otro el derecho a usar y disfrutar, con o sin contraprestación, de un bien no consumible durante un tiempo determinado. Dentro de esta categoría se encuentran los contratos de arrendamiento y el comodato.

Nuestro legislador distingue en el Código civil tres tipos de contratos de arrendamientos: de cosas, de obras y de servicios. Consideramos que esta distinción, de honda raigambre histórica, debe ser abandonada en la actualidad puesto que las diferencias entre estas tres modalidades son tan importantes que difícilmente pueden reducirse a una categoría común. Por lo tanto, bajo el epígrafe del "contrato de arrendamiento" tan sólo se estudiarán los llamados arrendamientos de cosas.

El Código civil contiene una serie de normas generales aplicables a los arrendamientos de cosas que serán estudiadas en primer lugar. Sin embargo, este régimen jurídico hoy en día es residual del régimen especial establecido para regular los contratos de arrendamiento de cosas más importantes: los arrendamientos urbanos y rústicos. El legislador, por evidentes razones de política económica y social, ha intervenido de forma decidida en la regulación de estas dos modalidades contractuales.

Los arrendamientos urbanos están regulados en la Ley 29/1994, de 24 noviembre, de Arrendamientos Urbanos. Esta ley distingue entre arrendamientos de vivienda y arrendamientos para uso distinto del de vivienda, además de establecer una serie de disposiciones comunes a ambos contratos. A lo largo del capítulo será expuesto con cierto detenimiento el régimen jurídico de los arrendamientos urbanos, prestando especial atención a los elementos más importantes de los mismos, como el precio, la renta, la subrogación o la protección de la familia.

Los arrendamientos rústicos se regulan por la Ley 49/2003, de 26 noviembre, de Arrendamientos Rústicos, la cual establece una serie de normas destinadas a conseguir que las explotaciones agrarias arrendadas resulten económicamente viables. Los elementos más significativos de este contrato, como la duración, la forma, la renta o, entre otros, el derecho de adquisición preferente, serán convenientemente explicados.

Por último, finalizaremos el presente bloque con la exposición del régimen jurídico del comodato, en cuanto contrato de préstamo gratuito de un bien mueble por tiempo determinado, y del precario.

Objetivos

Los objetivos que debéis alcanzar a partir del estudio de este módulo son los siguientes:

1. Comprender la categoría de los contratos de uso y disfrute.
2. Percibir la importancia que tienen los contratos de arrendamiento urbano y rústico como instrumentos de la política económica y social.
3. Saber cuál es el régimen jurídico general de los contratos de arrendamiento recogido en el Código civil.
4. Conocer el régimen jurídico específico de los contratos de arrendamientos urbanos.
5. Conocer el régimen jurídico específico de los contratos de arrendamientos rústicos.
6. Comprender en qué consiste el comodato y conocer la normativa básica que lo regula.
7. Distinguir entre comodato y precario.

1. Régimen general de los arrendamientos

1.1. Concepto, clases y requisitos: precio cierto y tiempo determinado

El Código civil regula el contrato de arrendamiento como una categoría general dentro de la que se incluyen tres subtipos: arrendamiento de cosas, de obras o servicios (art. 1542 CC).

Hay que comenzar aclarando que tal tratamiento unitario de estas tres disparas modalidades responde a una razón histórica que hunde sus raíces en la institución de la *locatio conductio* del derecho romano y que carece de sentido en la actualidad. Las diferencias entre las tres modalidades de arrendamiento son tan claras y evidentes (objeto, función) que difícilmente pueden reducirse a una categoría común. Por todo ello, bajo el presente epígrafe del "contrato de arrendamiento" únicamente trataremos al arrendamiento de cosas, remitiendo la exposición del régimen de los contratos de servicios y de obra a otra parte de este manual.

Por otro lado, es necesario señalar que el Código civil únicamente regula de forma expresa los arrendamientos de finca rústica y urbana, ignorando otros tipos de arrendamientos de cosas, como los de bienes muebles.

Además, el régimen jurídico codificado ha pasado a ser en la actualidad residual o supletorio del reconocido en la legislación específica, impregnada de normas imperativas que han sido creadas con la intención de proteger especialmente al arrendatario. Por todo ello, debe reconocerse que las disposiciones del Código civil han perdido el protagonismo del que gozaron con anterioridad.

Hechas estas necesarias aclaraciones introductorias, procede abordar el concepto de arrendamiento de cosas. Establece al respecto el artículo 1543 CC que 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. Así pues, el contrato de arrendamiento de cosas es un contrato de uso y disfrute en el que el arrendador se obliga a ceder el uso de la cosa y el arrendatario a adquirir el uso de la misma durante un período de tiempo y a cambio de un precio pactado (art. 1546 CC). De esta definición se deduce que dos son los elementos esenciales del contrato de arrendamiento de cosas:

1) Precio cierto

La cesión del uso o goce en el que consiste el contrato de arrendamiento debe realizarse por un precio cierto, que no tiene por qué ser necesariamente una cantidad de dinero, admitiéndose el pago mediante una contraprestación en especie. El precio puede ser determinado posteriormente de acuerdo con los criterios acordados por los contratantes, pero es imprescindible que exista. Por ello, si se pacta un arrendamiento verbalmente y falta la prueba del precio convenido, el arrendatario devolverá al arrendador la cosa arrendada, abonándole, por el tiempo que la haya disfrutado, el precio que se regule (art. 1547 CC).

2) Tiempo determinado

El contrato de arrendamiento es de duración temporal, estando por consiguiente prohibidas las relaciones arrendaticias a perpetuidad (los contratos a perpetuidad se consideran generalmente como contrarios al orden público económico ex artículo 1255 CC). Si las partes no hubieren pactado nada sobre la duración del contrato, se entenderá realizado por años cuando se haya fijado un alquiler anual, por meses cuando sea mensual y por días cuando sea diario (art. 1581 CC).

Por otro lado, pueden ser objeto de arrendamiento cualquier tipo de bienes, con la excepción de los bienes fungibles o cosas que se consumen con el uso (art. 1545 CC). La razón de tal prohibición es obvia: el arrendatario no podría cumplir con su obligación de devolver un objeto que necesariamente se consume con su uso. No obstante, puede ser objeto de arrendamiento una universalidad, como una empresa o industria, que comprende tanto el local o espacio físico en el que se ubica como la totalidad del negocio.

1.2. Obligaciones de las partes

El arrendamiento es un contrato bilateral en el que ambas partes asumen una serie de obligaciones.

Concretamente, el arrendador tiene las siguientes obligaciones (art. 1554 CC):

1) Entregar al arrendatario la cosa objeto del contrato.

A falta de expresión del estado de la finca al tiempo del arrendamiento, la ley presume que el arrendatario la recibió en buen estado, salvo prueba en contrario (art. 1562 CC).

2) Realizar durante el arrendamiento todas las reparaciones necesarias a fin de conservarla en estado de servir para el uso al que ha sido destinada.

Esta obligación implica que el arrendatario tiene a su vez el deber de soportar la realización de la reparación urgente de la cosa arrendada, aunque le sea muy molesta e incluso llegue a privarle de una parte de la finca. No obstante, si la obra hace inhabitable la parte que el arrendatario y su familia necesitan para su habitación, puede éste rescindir el contrato (art. 1558 CC).

3) Mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato.

En caso contrario, el arrendatario podrá recurrir a la defensa interdictal frente a los terceros, o incluso frente al propio arrendador que le haya causado la perturbación en su posesión.

4) Saneamiento de la cosa arrendada.

En los casos en que la obligación de saneamiento del arrendador dé lugar a la devolución del precio, se hará la disminución proporcional al tiempo que el arrendatario haya disfrutado de la cosa (art. 1553 CC).

Por su parte, las obligaciones del arrendatario se recogen en el artículo 1555 CC:

- **Pagar el precio del arrendamiento** en los términos convenidos.

No obstante, el arrendatario tiene derecho a exigir una disminución del precio en caso de que el arrendador lleve a cabo reparaciones urgentes que duren más de cuarenta días (art. 1558 CC).

- **Usar 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.

La doctrina ha señalado acertadamente que el uso de las cosa no es una obligación propiamente dicha, sino más bien un derecho subjetivo del arrendatario que recae sobre una cosa ajena. En realidad, en este punto el artículo 1555 CC únicamente pretende establecer los límites a los que se somete el uso y goce de los bienes.

- **Pagar los gastos que ocasione la escritura del contrato.**

1.3. Subarriendo y cesión

Cesión y subarriendo son dos figuras jurídicas diferentes. Mediante la cesión, el arrendatario cede el contrato a un tercer cesionario, que se subroga en la posición del cedente (como auténtico arrendatario). Es decir, el arrendatario cede su posición jurídica y es sustituido en la relación contractual originaria por el

cesionario. Por el contrario, en el subarriendo el arrendatario subarrienda una parte de la vivienda a un tercer subarrendatario. Por lo tanto, en este caso se genera una nueva relación arrendaticia entre el subarrendador y el subarrendatario, que se añade al contrato de arrendamiento propiamente dicho.

El Código civil establece que el arrendatario puede subarrendar en todo o en parte la cosa arrendada, salvo que se haya prohibido expresamente en el contrato (art. 1550 CC). El subarrendatario estará obligado a usar y conservar la cosa arrendada en la forma pactada entre el arrendador y el arrendatario (art. 1551 CC). Finalmente, el artículo 1552 CC concede al arrendador una acción directa para cobrar las rentas adeudadas por el subarrendatario al subarrendador.

1.4. Terminación: el desahucio

El contrato de arrendamiento puede finalizar en cualquiera de los siguientes supuestos:

1) Vencimiento del plazo.

La relación arrendaticia fijada por tiempo determinado terminará el día establecido, no siendo necesario previo requerimiento (art. 1565 CC).

Sin embargo, si una vez finalizado el contrato el arrendatario permanece quince días en el uso de la cosa arrendada con aquiescencia del arrendador, se entiende que hay *tácita reconducción*, esto es, surge un nuevo contrato entre las partes por el tiempo que establecen los artículos 1577 (arrendamientos rústicos) y 1581 (arrendamiento urbanos), a menos que haya precedido requerimiento (art. 1566 CC).

2) Venta de la cosa arrendada.

El comprador de una finca arrendada tiene derecho a que termine el arriendo vigente al verificarse la venta, salvo pacto en contrario y lo dispuesto en la Ley Hipotecaria (art. 1571 CC). En definitiva, esta norma consagra el principio de que "venta quita renta".

3) Resolución del contrato.

Tanto el arrendador como el arrendatario, ante el incumplimiento de las obligaciones de la otra parte, pueden pedir la "rescisión" (resolución) del contrato, siempre y cuando se cumplan las condiciones establecidas en el artículo 1124 CC. Además, o alternativamente, la parte cumplidora está facultada para solicitar la indemnización de daños y perjuicios (art. 1556 CC).

4) Pérdida de la cosa arrendada (art. 1568 CC).

Cuando se produce la extinción del contrato de arrendamiento, por cualquiera de las causas estudiadas, es necesario que el arrendatario devuelva la cosa arrendada al arrendador (art. 1561 CC). El desahucio es un procedimiento judicial, sustanciado mediante el proceso verbal (art. 250.1.1º y 2º LEC), precisamente destinado a obtener el desalojo y entrega del inmueble en aquellos casos en que el arrendatario no realiza voluntariamente el traspaso posesorio. Para que tenga lugar el desahucio, debe concurrir alguna de las causas establecidas en el artículo 1569 CC: que haya expirado el término convencional, falta de pago en el precio convenido, infracción de cualquiera de las condiciones estipuladas en el contrato o haber destinado la cosa arrendada a usos o servicios no pactados que la hagan desmerecer.

2. Arrendamientos urbanos

2.1. Legislación especial sobre arrendamientos urbanos

El mercado de los arrendamientos urbanos es una pieza básica de la política de vivienda, orientada por el mandato constitucional, consagrado en el artículo 47 CE, del reconocimiento del derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. La práctica de una política de vivienda activa y eficaz siempre ha pasado por el control del precio de los alquileres, la fijación de la duración de los arrendamientos, la reactivación del mercado inmobiliario, la protección del inquilino a través de diferentes medidas, etc. Por estas razones, entre otras muchas, el régimen del Código civil, basado en el imperio de la autonomía de la voluntad, ha sido paulatinamente sustituido por una legislación especial apta para alcanzar esos objetivos sociales.

Las primeras medidas legislativas que se tomaron en España datan del **Real Decreto de 21 de junio de 1920**, que procedió a congelar las rentas, establecer las prórrogas forzosas en los contratos y reconocer la subrogación de los familiares en el contrato por causa de muerte.

Posteriormente, el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, aprobado por el **Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre**, tuvo como finalidad la de atemperar el movimiento liberalizador de la propiedad urbana a las circunstancias económicas del país y a las exigencias de justicia. En este sentido, el texto legal pretendió establecer un sistema de actualización de las rentas –que, no obstante, no acabó con las rentas congeladas– y consagró un régimen de subrogaciones, tanto *inter vivos* como *mortis causa*, favorable a los intereses del arrendatario.

Esta ley fue seguida por el **Real Decreto Ley 2/1985, de 30 de abril**, sobre Medidas de Política Económica, el cual buscaba fundamentalmente dos objetivos: estimular la construcción de viviendas y locales destinados a alquiler y aumentar la oferta, permitiendo satisfacer las necesidades de vivienda a una generación de jóvenes que, debido a la situación de bajo crecimiento económico, tenía dificultades para adquirir una vivienda. Para ello se adoptaron una serie de medidas, como la libertad para pactar la duración del contrato, suprimiendo el carácter obligatorio de la prórroga forzosa. Puede decirse que este Real Decreto alcanzó resultados mixtos, ya que, por un lado, es cierto que detuvo la disminución en el porcentaje de viviendas alquiladas (sin llegar a revertir sustancialmente el signo de la tendencia), pero, a su vez, generó una

enorme inestabilidad en el mercado de viviendas en alquiler al dar lugar a un fenómeno de contratos de corta duración (menos de 1 año) y provocó un incremento de las rentas muy significativo.

Finalmente, la vigente **Ley 29/1994, de 24 noviembre**, de Arrendamientos Urbanos (LAU), postula una solución intermedia entre las dos leyes anteriores y busca un equilibrio entre la protección de los intereses del arrendatario (duración y renta) y los del propietario. Esta Ley establece el régimen jurídico de los arrendamientos de fincas urbanas que se destinen a vivienda o a usos distintos del de vivienda (art. 1 LAU), y se aplica a los contratos posteriores al 1 enero de 1995 (DF 2ª). Para el resto de los contratos debe recurrirse a la legislación anterior que corresponda en cada caso. No obstante, el complejísimo derecho transitorio de la LAU –que garantiza la coexistencia de distintos regímenes durante al menos 30 años– ha introducido una serie de modificaciones que atenúan el grado de protección del que gozaban los arrendatarios en temas como la repercusión de gastos, la duración o la renta.

No obstante, la LAU ha sido objeto de sucesivas reformas a lo largo de los últimos años: Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, Real Decreto Ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler y, por último, Real Decreto Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. Todas estas reformas se han centrado esencialmente en cuestiones como el plazo mínimo de duración de los contratos, la posibilidad de prórroga, la resolución o, entre otras muchas, la actualización de la renta. Tras estos sucesivos cambios legislativos, late un problema endémico del sistema arrendaticio español: la ausencia de una política de Estado clara y mantenida en el tiempo. Por el contrario, parece que cada gobierno desea dejar su impronta en la política de los arrendamientos urbanos (eso explica los vaivenes en los plazos de duración mínima de los contratos, de 3, 5 y 7 años), lo que ha dado lugar a un permanente estado de inseguridad jurídica especialmente preocupante para los actores involucrados en este sector. Y para muestra un botón: el Real Decreto Ley 21/2018, de 14 de diciembre, fue derogado mediante Resolución de 22 de enero de 2019, del Congreso de los Diputados, ya que no fue convalidado por este órgano tal y como exige el artículo 86.2 CE. Se trata de un precedente lamentable que ha introducido una enorme inseguridad jurídica y que, por consiguiente, debería servir de acicate para iniciar un período de pactos legislativos en este importante sector económico.

En cualquier caso, puede decirse que el arrendamiento sigue siendo, por razones de variada etiología, una alternativa poco atractiva para la solución al problema de la vivienda.

Finca urbana

Una finca urbana es aquella que tiene un destino habitacional o profesional, sin importar el hecho de que pueda estar en suelo rústico.

Estadísticas

Según la encuesta de condiciones de vida del año 2017, un 16,9% de los españoles viven en régimen del alquiler de vivienda, por lo que nuestro país sigue estando lejos de la media europea, que se sitúa en torno al 30%.

2.2. Arrendamiento de vivienda

2.2.1. Concepto y régimen jurídico

Se considerará arrendamiento de vivienda el contrato de arrendamiento que cumple con los siguientes requisitos (art. 2 LAU):

- **Recae sobre una edificación habitable**, entendida como estructura arquitectónica permanentemente unida al suelo y que cumple con los requisitos establecidos por el artículo 3 de la Ley Orgánica de Edificación.
- Su destino primordial es el de satisfacer la **necesidad permanente de vivienda** del arrendatario o su familia.
 - Debe satisfacer la **necesidad actual** de vivienda, de tal forma que cuando deje de estar destinada a tal fin puede resolverse el contrato (*ex art. 27.2.f LAU*).
 - El arrendamiento de vivienda no pierde su condición por el hecho de que el arrendatario no tenga en ella su vivienda permanente, siempre y cuando en ella habiten su cónyuge no separado legalmente o de hecho, o sus hijos dependientes (art. 7 LAU).

Las normas que regulan el contrato de arrendamiento de vivienda se extienden 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 (art. 2.2). En caso de que no sean accesorios quedarán sometidos al régimen general del Código civil (RDGRN de 3 marzo de 2004 [RJ 2004/2001]). No obstante, no parece posible el arrendamiento separado del mobiliario, pero sí el de un garaje.

En cualquier caso, debe tenerse en cuenta que el artículo 5 LAU excluye de su ámbito de aplicación el uso de las viviendas de los porteros, guardas, asalariados y funcionarios, de las viviendas militares y de las viviendas universitarias, sometidas a un régimen jurídico específico.

Igualmente, se excluye del ámbito de aplicación de la LAU 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 (esta exclusión se introdujo por primera vez mediante la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas).

Los arrendamientos de vivienda se rigen por lo dispuesto en el título II ("De los arrendamientos de vivienda"), en su defecto por la voluntad de las partes y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código civil (art. 4.2.I LAU). No obstante, como excepción, los arrendamientos de *viviendas suntuarias* (aquéllas cuya superficie es superior a 300 m² o en las que la renta inicial en cómputo anual exceda de 5'5 veces el salario mínimo interprofesional y el arrendamiento corresponda a la totalidad de la vivienda) se rigen en primer lugar por la voluntad de las partes (art. 4.2.II CC).

Por otro lado, el carácter imperativo y tuitivo de estas reglas hace que se consideren como nulas las cláusulas o estipulaciones contractuales que modifiquen, en perjuicio del arrendatario o subarrendatario, las normas del título II, salvo que la propia norma lo autorice expresamente (por ejemplo, arts. 11, 14, 16.4, 17.1, 20, 25.8, 36.5 LAU) o que se sustituyan por un régimen todavía más favorable. La exclusión de la aplicación de los preceptos de la Ley, cuando ello sea posible, deberá hacerse de forma expresa respecto de cada uno de ellos (art. 4.4).

2.2.2. Duración del contrato

La duración del contrato es una de las herramientas a las que el legislador ha recurrido históricamente con más frecuencia para intervenir en el mercado de los arrendamientos de vivienda. La LAU consagra al respecto un sistema mixto, en el que se combina la libertad de pactos de los contratantes con una duración mínima del contrato y un sistema de prórrogas legales.

Efectivamente, en principio el contrato dura lo que las partes pacten libremente (art. 9.1 LAU), considerándose celebrados por un año si no se estipuló plazo de duración o si éste se encontraba indeterminado (art. 9.2 LAU).

Sin embargo, si el plazo pactado fuera inferior a cinco años, o a siete años si el arrendador fuese persona jurídica, llegado el día del vencimiento del contrato éste 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. El plazo comenzará a contarse desde la fecha del contrato o desde la puesta del inmueble a disposición del arrendatario si ésta fuere posterior, correspondiendo al arrendatario la prueba de esta última fecha (art. 9.1 LAU).

La **prórroga obligatoria** no procederá cuando, al tiempo de celebración del contrato, y siempre que el arrendador sea persona física (nunca en caso de arrendamientos concertados con persona jurídica), 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. Para ejercer esta potestad de recuperación, el arrendador deberá comunicar al arrendatario que tiene necesidad de la vivienda arrendada, especificando la causa o causas previstas, al menos con dos meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar, y el arrendatario estará obligado a entregar la finca arrendada en dicho plazo si las partes no llegan a un acuerdo distinto (art. 9.3 I y II LAU).

Ahora bien, si transcurridos tres meses a contar de la extinción del contrato o, en su caso, del efectivo desalojo de la vivienda, no hubieran procedido el arrendador o sus familiares a ocuparla (salvo caso de fuerza mayor), el arrendatario podrá optar, en el plazo de treinta días, entre ser repuesto en el uso y disfrute de la vivienda arrendada por un nuevo período de hasta cinco años, con indemnización de los gastos que el desalojo de la vivienda le hubiera supuesto, o ser indemnizado por una cantidad equivalente a una mensualidad por cada año que quedara por cumplir hasta completar cinco años (art. 9.3 III LAU).

Además, si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración (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 (art. 10.1 LAU).

Pasados estos tres años, se inicia la tácita reconducción por el período pactado o, normalmente, por períodos anuales (art. 1566 CC).

El régimen jurídico relativo a la duración del contrato se complementa con las normas sobre **desistimiento, resolución del derecho del arrendador** y sobre **enajenación de la vivienda arrendada**.

Por lo que respecta al desistimiento, el artículo 11 LAU establece que el arrendatario tiene derecho 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. No obstante, las partes podrán pactar que el arrendatario indemnice al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir.

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 ejemplo, 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 o siete años, respectivamente.

Ahora bien, tratándose de contratos de duración pactada superior a cinco años (o siete años si el arrendador fuese persona jurídica), si transcurridos los cinco primeros años del mismo (o los primeros siete años si el arrendador fuese persona jurídica), el derecho del arrendador quedara resuelto, se extinguirá el arrendamiento, salvo que el contrato esté inscrito en el Registro de la Propiedad con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendador, en cuyo caso continuará por la duración pactada (se trata de un efecto connatural a la inscripción registral).

Finalmente, el estudiado principio de "venta quita renta" (art. 1571 CC) no se aplica a los arrendamientos urbanos de vivienda sometidos a la LAU: 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 (art. 14 I LAU). No obstante, tratándose de contratos de duración pactada superior a cinco años (o a siete años si el arrendador fuese persona jurídica), la subrogación no procederá cuando concurren en el arrendador los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria. En este caso, el adquirente deberá soportar el arrendamiento durante el tiempo que reste para el transcurso del plazo de cinco años, o siete años en caso de persona jurídica, debiendo el enajenante indemnizar al arrendatario con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que, excediendo del plazo citado de cinco años, o siete años si el arrendador anterior fuese persona jurídica, reste por cumplir.

2.2.3. Renta

Los principios generales aplicables al régimen de la renta en los contratos de arrendamientos urbanos son los siguientes (art. 17 LAU):

- La **renta** es la que fijan las partes libremente.
- El **pago** será mensual y tendrá lugar durante los siete primeros días del mes, salvo que se establezca otra cosa.
- El arrendador **no** puede exigir el pago anticipado de **más de una mensualidad** de renta.

- El arrendador debe entregar al arrendatario **recibo del pago**, salvo que se hubiera pactado que éste se realice mediante procedimientos que acrediten el efectivo cumplimiento de la obligación de pago por el arrendatario. 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.

La renta sólo podrá ser actualizada 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, no se aplicará actualización de rentas ex art. 18.1 LAU), de manera que será exigible a partir del mes siguiente a aquel en que la parte interesada lo notifique a la otra parte por escrito, y se exprese el porcentaje de alteración aplicado y se acompañe, si el arrendatario lo exigiera, de la oportuna certificación del Instituto Nacional de Estadística. Se considerará como válida la notificación efectuada por nota en el recibo de la mensualidad del pago precedente (art. 18.3 LAU).

Si las partes no hubieran detallado en su acuerdo de actualización el índice o metodología de referencia, la renta se actualizará por referencia a la variación anual del Índice de garantía de competitividad a fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato. En cualquier caso, se establece un límite legal al incremento final: no podrá exceder del resultado de aplicar la variación porcentual experimentada por el Índice de precios al consumo a fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato (art. 18.1 III LAU).

La LAU también prevé el régimen de **elevación de la renta por mejoras**. Si el arrendador ha realizado obras de mejora (*vid.* artículo 22.1 LAU), transcurridos cinco años del contrato, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, podrá (salvo pacto en contrario) elevar la renta anual en la cuantía que resulte de aplicar al capital invertido en la mejora el tipo de interés legal del dinero en el momento de la terminación de las obras incrementado en tres puntos, sin que pueda exceder el aumento del 20 por 100 de la renta vigente en aquel momento, descontándose las subvenciones públicas recibidas (art. 19.1 LAU). El arrendador debe notificar por escrito la elevación, debiendo soportarla el arrendatario a partir del mes siguiente (art. 19.3 LAU).

Por lo que respecta a la posibilidad de **repercusión de otros gastos y servicios**, puede pactarse, por escrito, y determinando su importe anual, que estén a cargo del arrendatario los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la vivienda arrendada

Cuotas de participación

Cuando la mejora afecte a varias fincas de un edificio en régimen de propiedad horizontal, el arrendador deberá repartir proporcionalmente entre todas ellas el capital invertido, aplicando, a tal efecto, las cuotas de participación que correspondan a cada una de aquellas (art. 19.2 LAU)

o a sus accesorios (arts. 20.1 LAU y 9.1.e LPH). Los gastos por servicios que se individualicen mediante aparatos contadores serán en todo caso de cuenta del arrendatario (art. 20.3 LAU).

Finalmente, hay que recordar que, aunque la renta es un elemento esencial del contrato de arrendamiento urbano, las partes pueden acordar que, durante un plazo determinado de tiempo, la obligación de pago se reemplace total o parcialmente por el compromiso del arrendatario de reformar o rehabilitar el inmueble en los términos y condiciones pactadas. En tal caso, el arrendatario no podrá pedir, al finalizar el arrendamiento, una compensación adicional por el coste de las obras realizadas en el inmueble (art. 17.5, introducido por la Ley 4/2013, de 4 de junio).

2.2.4. Derechos y obligaciones de las partes

1) Obras y reparaciones

El arrendador está obligado a realizar, sin derecho a elevar la renta, las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad, salvo cuando el deterioro sea imputable al arrendatario (art. 21.1 LAU y 1554 CC). Si la obra de conservación no puede diferirse hasta la conclusión del arrendamiento, el arrendatario debe soportarla, aunque le sea muy molesta o incluso se vea privado de una parte de la vivienda. No obstante, si la obra durase más de veinte días, habrá de disminuirse la renta en proporción a la parte de la vivienda de la que el arrendatario se vea privado (art. 21.2 LAU).

El arrendador puede realizar las obras de mejora que estime convenientes, previa notificación por escrito, al menos con tres meses de antelación, de su naturaleza, comienzo, duración y coste previsible. Durante un mes desde la notificación, el arrendatario puede desistir del contrato, salvo que las obras no afecten o afecten de modo irrelevante a la vivienda arrendada (art. 22.1 y 2 LAU). Por otro lado, el arrendatario tiene 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 (art. 22.3 LAU).

Respecto a las obras que pueda hacer el arrendatario, rigen las siguientes reglas:

- Corren a cargo del arrendatario las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda (art. 21.4 LAU).
- Puede realizar las reparaciones que sean urgentes para evitar un daño inminente o una incomodidad grave, y exigir de inmediato su importe al arrendador (art. 21.3 LAU).
- Previa notificación escrita al arrendador, puede realizar en el interior de la vivienda aquellas obras o actuaciones necesarias para que pueda ser utili-

zada de forma adecuada y acorde a la discapacidad o a la edad superior a setenta años, tanto del propio arrendatario como de su cónyuge, de la persona con quien conviva de forma permanente en análoga relación de afectividad, con independencia de su orientación sexual, o de sus familiares que con alguno de ellos convivan de forma permanente, siempre que no afecten a elementos o servicios comunes del edificio ni provoquen una disminución en su estabilidad o seguridad (art. 24.1).

El arrendatario no puede realizar obras que modifiquen la configuración de la vivienda o de los accesorios sin el consentimiento escrito del arrendador. Además, en ningún caso podrá realizar obras que provoquen una disminución en su estabilidad o seguridad (art. 23.1 LAU). En caso contrario, el arrendador puede (art. 23.2 LAU):

- 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.
- Resolver el contrato (art. 27.2 d LAU).
- Exigir de inmediato la reposición de las cosas al estado anterior si se ha provocado una disminución de la estabilidad o de la seguridad.

2) Derecho de adquisición preferente

El arrendatario goza de los tradicionales derechos de tanteo y retracto, mediante los cuales se le otorga el derecho a adquirir la vivienda arrendada en caso de que el arrendador pretenda disponer de la misma (art. 25.1 LAU). Las partes podrán pactar la renuncia del arrendatario al derecho de adquisición preferente, y el arrendador está obligado a comunicar al arrendatario su intención de vender la vivienda con una antelación mínima de treinta días a la fecha de formalización del contrato de compraventa (art. 25.8 LAU).

El **tanteo** puede ejercitarlo el arrendatario en el plazo de 30 días naturales desde el siguiente en el 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 caducan a los 180 días naturales (art. 25.2 LAU).

El **retracto** procede cuando no ha habido notificación, o se hubiese omitido cualquiera de los requisitos exigidos, así como cuando resultase inferior el precio efectivo de la compraventa o menos onerosas sus restantes condiciones esenciales. Este derecho caduca a los 30 días naturales desde el siguiente a la notificación que en forma fehaciente debe hacer el adquirente al arrendatario

de las condiciones esenciales en las que se efectuó la compraventa, mediante entrega de copia de la escritura o documento en el que fuere formalizada (art. 25.3 LAU).

Con la finalidad de garantizar la eficacia de los derechos de adquisición preferente, la LAU establece que para inscribir en el Registro de la Propiedad los títulos de venta de viviendas arrendadas deberá justificarse que han tenido lugar las notificaciones prevenidas con los requisitos exigidos (art. 25.5 LAU). Además, si la vivienda vendida no estuviese arrendada, para que sea inscribible la adquisición deberá el vendedor declararlo así en la escritura, bajo pena de falsedad en documento público.

Finalmente, la LAU establece algunas reglas especiales que deben ser tenidas en cuenta:

- Si se venden también los objetos alquilados como accesorios, no podrá el arrendatario ejercitar los derechos de adquisición preferente sólo sobre la vivienda (art. 25.6 LAU).
- No proceden los derechos de tanteo y retracto si la vivienda arrendada se vende conjuntamente con las restantes viviendas o locales propiedad del arrendador que formen parte de un mismo inmueble, ni cuando sea vendida de forma conjunta por distintos propietarios a un mismo comprador la totalidad de los pisos y locales del inmueble (art. 25.7 LAU). En tales casos, la legislación sobre vivienda podrá establecer el derecho de tanteo y retracto respecto a la totalidad del inmueble en favor del órgano que designe la administración competente en materia de vivienda.

3) Cesión y subarriendo

El arrendatario puede tanto ceder como subarrendar la vivienda objeto de contrato de arrendamiento a un tercero. No obstante, en ambos casos se exige el consentimiento por escrito del arrendador (arts. 8.1 y 2 LAU).

Con relación al subarriendo establece además la LAU las siguientes reglas (art. 8.2 LAU):

- Sólo se podrá subarrendar la vivienda de forma parcial (alguna de las habitaciones).
- El precio del subarriendo no puede exceder del que corresponde al arrendamiento de la vivienda.

Finalmente, el derecho del subarrendatario se extingue cuando lo haga el del arrendatario que subarrendó.

4) Subrogación

La LAU permite la subrogación *mortis causa* de determinadas personas –enumeradas en el artículo 16.1 LAU– en la posición jurídica que ocupaba el arrendatario durante el tiempo que quedara de contrato, incluyendo las prórrogas legales. Se trata de una medida claramente protectora de la familia o el entorno más inmediato del arrendatario que, no obstante, puede perjudicar al arrendador.

En caso de concurrencia de varios potenciales beneficiarios de la subrogación, se estará a lo que éstos acuerden unánimemente (art. 16.2 LAU) y, en defecto de acuerdo, el orden de prelación sería el siguiente: cónyuge o pareja de hecho, padres septuagenarios, hijo con minusvalía igual o superior al 65%, hijo con mayores cargas familiares, hijo más joven, nietos (y entre ellos, con el mismo criterio que los hijos), otros descendientes (mismo criterio de orden), padre/madre (con el mismo criterio, salvo que en este caso el último parámetro será el de la mayor edad), abuelos (con el mismo criterio), hermanos de doble vínculo (con el mismo criterio que los hijos, siendo el último parámetro el del hermano más joven), hermanos de vínculo simple (con el mismo criterio) y tíos o sobrinos con minusvalía igual o superior al 65%.

La subrogación es un derecho que otorga la legislación y que como tal resulta en un principio irrenunciable (art. 6 LAU). No obstante, en los contratos de arrendamiento cuya duración inicial sea superior a cinco años, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, las partes podrán pactar alternativamente:

- Que no haya derecho de subrogación en caso de fallecimiento del arrendatario, cuando éste tenga lugar transcurridos los cinco primeros años de duración del arrendamiento, o los siete primeros años si el arrendador fuese persona jurídica.
- Que el arrendamiento se extinga a los cinco años cuando el fallecimiento se hubiera producido con anterioridad, o a los siete años si el arrendador fuese persona jurídica.

En todo caso, hay que tener en cuenta que no podrá pactarse esta renuncia al derecho de subrogación en caso de que las personas que puedan ejercitar tal derecho se encuentren en situación de especial vulnerabilidad y afecte a menores de edad, personas con discapacidad o personas mayores de 65 años (art. 16.4 LAU).

Finalmente, hay que tener en cuenta que el arrendamiento se extingue si, en el plazo de tres meses desde la muerte, el arrendador no recibe notificación por escrito del hecho del fallecimiento, con certificado registral de defunción y de la identidad del subrogado, indicando su parentesco con el fallecido y ofreciendo, en su caso, un principio de prueba de que cumple los requisitos legales para subrogarse (art. 16.3 LAU).

2.2.5. Suspensión, resolución y extinción del contrato

El arrendatario puede suspender el contrato, sin indemnización alguna, cuando la realización de obras de conservación acordadas por una autoridad competente la hagan inhabitable (art. 26.1 LAU). Hasta la finalización de las obras se paraliza el plazo del contrato y se suspende la obligación de pago de la renta (art. 26.2 LAU).

En el contrato de arrendamiento de vivienda, como en cualquier relación contractual, el incumplimiento de las obligaciones por cualquiera de las partes otorga con carácter general al contratante cumplidor el derecho a exigir su cumplimiento o a promover la resolución del contrato (art. 1124 CC). Además, el arrendador puede resolver el contrato por las siguientes causas (art. 27.2 LAU):

- Falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario.
- Falta de pago del importe de la fianza o de su actualización.
- Subarriendo o cesión in consentida.
- Daños causados dolosamente en la finca o realización de obras no consentidas por el arrendador cuando su consentimiento sea necesario.
- Cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
- 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 art. 7 LAU.
- No realización por parte del arrendador de las reparaciones a que se refiere el art. 21 LAU.
- Perturbación de hecho o de derecho que realice el arrendador en la utilización de la vivienda.

Finalmente, el contrato de arrendamiento se extingue por las causas habituales por las que finalizan los contratos, como la expiración del plazo previsto por las partes. Además, según el artículo 28 LAU, también se extingue:

- Por la pérdida de la finca arrendada por causa no imputable al arrendador. Esta pérdida puede ser estrictamente física (desastres naturales) o jurídica (expropiación, resolución del contrato una vez transcurridos cinco años).

Condición resolutoria expresa por falta de pago de la renta

Cuando en un contrato de arrendamiento de finca urbana inscrito en el Registro de la Propiedad se hubiera estipulado que quedará resuelto por falta de pago de la renta, lo que conlleva la restitución inmediata del inmueble al arrendador, la resolución tendrá lugar de pleno derecho una vez el arrendador haya requerido judicial o notarialmente al arrendatario en el domicilio designado al efecto en la inscripción, instándole al pago o cumplimiento, y éste no haya contestado al requerimiento en los diez días hábiles siguientes, o conteste aceptando la resolución de pleno derecho, todo ello por medio del mismo juez o notario que hizo el requerimiento (art. 27.4 LAU, introducido por la Ley 4/2013, de 4 de junio).

- Por la declaración firme de ruina acordada por la autoridad competente (*vid.* art. 23.1 LPH).

2.2.6. Arrendamiento y familia

La LAU tiene en todo momento en cuenta el destino de la vivienda y las necesidades de la familia con relación a la misma (entre otros, arts. 7, 16 y 24 LAU). Pues bien, esa preocupación por la presencia de la familia en el contrato de arrendamiento se pone de manifiesto en el tratamiento legal que se da a dos situaciones puntuales: el desistimiento y vencimiento del contrato y, por otro lado, la separación, divorcio o nulidad.

Comenzando por el **desistimiento y vencimiento** del contrato, si el arrendatario manifiesta su voluntad de no renovar el contrato o de desistir de él sin el consentimiento del cónyuge que conviviera con él, podrá el arrendamiento continuar en beneficio de dicho cónyuge (art. 12.1 LAU) o de su pareja de hecho (art. 12.4 LAU).

Por otro lado, si el arrendatario abandona sin más la vivienda, puede continuar en beneficio del cónyuge (o pareja de hecho), siempre que en el plazo de un mes de dicho abandono el arrendador reciba notificación escrita del cónyuge manifestando su voluntad de ser arrendatario (art. 12.3 LAU).

Finalmente, en la LAU se aborda la repercusión que, sobre el contrato de arrendamiento, tiene la posible separación y divorcio de los cónyuges o la nulidad del matrimonio, cuando sólo uno de ellos es arrendatario. En un principio, el cónyuge no arrendatario podrá continuar en el uso de la vivienda arrendada cuando le sea atribuida de acuerdo con la legislación civil aplicable. El cónyuge a quien se haya atribuido el uso de la vivienda arrendada de forma permanente o en un plazo superior al plazo que reste por cumplir del contrato de arrendamiento pasará a ser el titular del contrato. No obstante, debe comunicarlo al arrendador en el plazo de dos meses desde que le fue notificada la resolución judicial correspondiente, con acompañamiento de la copia de dicha resolución judicial o de la parte de la misma que afecte al uso de la vivienda (art. 15 LAU).

2.3. Arrendamientos para uso distinto del de vivienda

2.3.1. Concepto

El arrendamiento para uso distinto del de vivienda tiene las siguientes características (art. 3.1 LAU):

- Recae sobre una edificación (no se incluyen en su ámbito de aplicación los arrendamientos de solares).
- Tiene como destino primordial uno distinto del de vivienda habitual.

En especial, tienen esa consideración los arrendamientos de fincas urbanas por temporada, los celebrados para ejercerse una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, cualquiera que sean las personas que los celebren (art. 3.2 LAU).

2.3.2. Régimen jurídico

Estos contratos, al contrario de los arrendamientos de vivienda, se rigen en primer lugar por la voluntad expresa de los contratantes, en su defecto por lo dispuesto en el título III LAU ("De los arrendamientos para uso distinto del de vivienda") y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código civil (art. 4.3 LAU).

Así pues, salta a la vista que la intención del legislador respecto a este tipo de contratos es la de proteger ante todo la libertad de los contratantes, que pueden establecer los pactos que deseen relacionados con la duración del contrato, la actualización de rentas, etc. No obstante, hay una serie de reglas especiales que es conveniente explicar aunque sea brevemente.

1) Enajenación de finca arrendada.

El adquirente de la finca arrendada se subroga en los derechos y obligaciones del arrendador, salvo que sea tercero hipotecario (art. 29 LAU).

2) Cesión y subarriendo.

Para que la cesión o subarriendo de la edificación arrendada sea válida, no se exige que el arrendador preste por escrito su consentimiento (art. 32.1 LAU), si bien debe notificársele de forma fehaciente al mismo en el plazo de un mes desde que aquéllos se hubieran concertado (art. 32.4 LAU).

El arrendador puede elevar la renta el 10% en el caso de producirse un subarriendo parcial, y el 20% en el caso de producirse la cesión del contrato o el subarriendo total de la finca arrendada (art. 32.2 LAU).

No se reputará cesión la fusión, transformación o escisión de la sociedad arrendataria, pero el arrendador estará facultado en tal caso para elevar la renta en los términos previstos (art. 32.3 LAU)

3) Subrogación *mortis causa*.

El heredero o legatario que continúe el ejercicio de la actividad empresarial o profesional podrá subrogarse en los derechos y obligaciones del arrendatario fallecido hasta la extinción del contrato (art. 33.1 LAU).

La subrogación deberá notificársele por escrito al arrendador dentro de los dos meses siguientes a la fecha del fallecimiento del arrendatario (art. 33.2 LAU).

4) Indemnización al arrendatario.

Regula la LAU el derecho de indemnización que pretende compensar al arrendatario que se ha visto obligado a abandonar el local (por la expiración del término convencional) por los perjuicios que se le hayan podido irrogar, siempre y cuando manifestara 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 (art. 34 LAU).

La cuantía de la indemnización dependerá de cuál sea el supuesto de hecho concurrente:

- Si el arrendatario inicia en el mismo municipio, dentro de los seis meses siguientes, el ejercicio de la misma actividad, la indemnización comprenderá los gastos de traslado y perjuicios derivados de la pérdida de clientela, calculada con respecto a la habida durante los seis primeros meses de la nueva actividad.
- Si el arrendatario inicia dentro de los seis meses siguientes una actividad diferente o no iniciara actividad alguna, y el arrendador o un tercero desarrollan en la finca dentro del mismo plazo la misma actividad o una afín, la indemnización será de una mensualidad por año de duración del contrato, con un máximo de dieciocho mensualidades.

5) Resolución.

Finalmente, se prevé que el arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato de arrendamiento por las siguientes causas (art. 35 LAU):

- Falta de pago de la renta.
- Falta de pago de la fianza.
- Actividades molestas o insalubres.
- Cesión o subarriendo que incumpla lo establecido en el artículo 32 LAU.
- Realización de daños causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas por el arrendador cuando el consentimiento de éste sea necesario.

2.4. Disposiciones comunes a ambos tipos de arrendamiento: fianza; formalización del contrato; inscripción.

El título IV de la LAU figura bajo la rúbrica de "Disposiciones comunes", y en él se recogen dos normas, de carácter imperativo (art. 4.1 LAU), aplicables a ambos tipos de contratos de arrendamiento, de vivienda o de uso distinto del de vivienda.

La primera de las normas regula la **fianza**. Establece el artículo 36 de la LAU que en el momento de celebrarse el contrato será obligatoria la exigencia y prestación de una 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. No obstante, las entidades citadas en el artículo 36.6 LAU están dispensadas de la obligación de prestar fianza.

Muchas comunidades autónomas han regulado la obligación de que los arrendadores depositen el importe de la fianza, sin devengo de interés, a disposición de la Administración autonómica (disposición adicional tercera LAU).

La fianza es una especie de prenda irregular que cumple la función de garantizar el cumplimiento de las obligaciones del arrendatario. Evidentemente, al final del arriendo dicha fianza debe ser restituida al arrendatario, devengando el interés legal si, transcurrido un mes desde la entrega de las llaves, no se hubiere hecho efectiva dicha restitución (art. 36.4 LAU).

La fianza no puede actualizarse durante los cinco primeros años o durante los siete primeros años si el arrendador fuese persona jurídica. No obstante, cada vez que el arrendamiento se prorrogue, el arrendador puede 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 (art. 36.2 LAU). A partir de los cinco años de plazo pactado, o de siete años si el arrendador fuese persona jurídica, la actualización se rige por lo estipulado por las partes y, en su defecto, por lo acordado sobre actualización de la renta (art. 36.3 LAU).

En cualquier caso, también cabe el pacto relativo a cualquier otra garantía adicional (art. 36.5 LAU). No obstante, 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. De esta forma, se limita de forma significativa el alcance de las garantías adicionales que puede solicitar el arrendador.

La segunda norma aborda la cuestión de la **formalización** del contrato de arrendamiento urbano. Las partes pueden compelerse recíprocamente a la formalización por escrito del contrato de arrendamiento, haciéndose 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 (art. 37 LAU).

Si se pretende inscribir el contrato de arrendamiento urbano en el Registro de la Propiedad para que tenga efectos frente a terceros (art. 1549 CC), debe, como es lógico, elevarse en cualquier caso a escritura pública (art. 2 RD 297/1996).

Modelo de formalización de contrato

La Orden de 4 octubre de 1999 reconoce un modelo a efectos fiscales, pudiendo admitirse cualquier otro.

3. Arrendamientos rústicos

3.1. Concepto y régimen jurídico

Los contratos de arrendamientos rústicos también se encuentran regulados por una legislación especial cuya finalidad es la de conseguir modernizar las explotaciones agrarias para de esta forma mejorar su competitividad y lograr que sean viables y capaces de generar rendimientos económicos satisfactorios. En este sentido, debe recordarse que la intervención legislativa no se deriva sólo de la existencia de una necesidad estratégica desde el punto de vista de la política económica, sino del mandato constitucional que encomienda a los poderes públicos la modernización y desarrollo de todos los sectores económicos y, en particular, de la agricultura (art. 130 CE).

El marco normativo actual lo encontramos en la Ley 49/2003, de 26 noviembre, de Arrendamientos Rústicos (modificada por la Ley 26/2005, de 30 noviembre), que sustituye a la anterior Ley de Arrendamientos Rústicos de 31 de diciembre de 1980.

Son arrendamientos rústicos los contratos mediante los cuales se ceden temporalmente una o varias fincas, o parte de ellas, para su aprovechamiento agrícola, ganadero o forestal a cambio de un precio o renta (art. 1.1 LAR). También se consideran como tales los "arrendamientos de explotación", en los que el objeto del contrato es una explotación agraria en el conjunto de todos sus elementos, considerada como una unidad orgánica (art. 2 LAR). Los artículos 5 y 6 LAR enumeran los contratos excluidos del ámbito de aplicación de la ley.

Los contratos de arrendamientos rústicos se rigen por lo expresamente acordado por las partes, siempre que no se oponga a la Ley. Supletoriamente, regirá el Código civil y, en su defecto, los usos y costumbres que sean aplicables (art. 1.2 LAR).

3.2. Elementos personales

Establece la LAR en términos generales que los arrendamientos rústicos pueden celebrarse entre personas físicas o jurídicas (art. 9.1 LAR). No obstante, deben realizarse las siguientes aclaraciones:

- No podrán ser arrendatarias las personas físicas que, por sí o por persona física o jurídica interpuesta, sean ya titulares de una explotación agraria, o de varias, cuyas dimensiones y demás características serán fijadas en las distintas comarcas del país por los órganos competentes de las comunida-

des autónomas, sin que puedan exceder en total las 500 hectáreas de secano o 50 de regadío (art. 9.6 LAR).

- Las personas jurídicas deberán tener incluido en su objeto social, conforme a sus estatutos, el ejercicio de la actividad agraria y, en su caso, de actividades complementarias a ésta dentro del ámbito rural (art. 9.3 LAR).
- No podrán ser arrendatarias las personas y entidades extranjeras, con las salvedades recogidas en el artículo 9.7 LAR.
- Las entidades u organismos de las administraciones públicas que estén facultados, conforme a sus normas reguladoras, para la explotación de fincas rústicas, también pueden concluir este tipo de contratos (art. 9.5 LAR).
- Puede ser arrendador el propietario o titular de cualquier derecho real de goce sobre una finca rústica. Debe tenerse en cuenta que en este último caso, es decir, cuando el arrendamiento haya sido otorgado por usufructuarios, superficiarios, enfiteutas o cualquiera que tenga un análogo derecho de goce sobre la finca o la explotación, el contrato se resolverá al extinguirse el derecho del arrendador, salvo que no haya terminado el año agrícola, en cuyo caso subsistirá hasta que éste concluya. También podrá subsistir durante el tiempo concertado en el contrato cuando éste exceda de la duración de aquellos derechos si a su otorgamiento hubiera concurrido el propietario (art. 10 LAR).

3.3. Forma del contrato

Los contratos de arrendamiento de fincas rústicas deberán constar por escrito. Además, se faculta a las partes para, en cualquier momento, compelerse a formalizarlos en documento público (art. 11.1 LAR).

Tratándose de arrendamientos de explotación, deberán ir acompañados de un inventario circunstanciado de los distintos elementos que integran la explotación, del estado de conservación en que los recibe el arrendatario y de cuantas circunstancias sean necesarias para el adecuado desenvolvimiento del contrato (art. 11.2 LAR).

3.4. Renta

La renta será la cantidad en dinero que las partes hayan acordado libremente (art. 13.1 LAR). Si se hubiere fijado el precio en una cantidad alzada para todo el tiempo del arrendamiento, a falta de pacto entre las partes se dividirá por la duración anual pactada para determinar la cantidad que habrá de ser pagada cada año (art. 13.3 LAR). Una vez realizado el pago, el arrendador deberá entregar al arrendatario recibo del mismo (art. 14.2 LAR).

Las partes podrán establecer el sistema de revisión de renta que consideren oportuno (en defecto de pacto expreso no se aplicará revisión de rentas *ex art. 13.2 LAR*). En caso de que no hubieren detallado el índice o metodología de referencia para llevar a cabo la actualización, la renta se actualizará para cada anualidad por referencia a la variación anual del Índice de garantía de competitividad (modificación introducida por la disposición final 2 de la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española).

Junto a la renta propiamente dicha se encuentran las "cantidades asimiladas a la renta", las cuales podrán ser exigidas por el arrendador al arrendatario, siempre y cuando por disposición legal sean repercutibles a éste, desde el momento en que las haya satisfecho, expresando el concepto, importe y disposición que autorice la repercusión (art. 15.1 LAR). El impago de tales cantidades equivale al impago de la renta.

3.5. Duración

El legislador, al igual que ocurre con los arrendamientos urbanos, fija la duración mínima de los contratos de arrendamiento rústico en cinco años. Por lo tanto, será nula y se tendrá por no puesta toda cláusula del contrato por la que las partes estipulen una duración menor (art. 12.1 LAR).

Cumplido el plazo de cinco años –siempre y cuando las partes no hubieren previsto una duración mayor–, el arrendatario, salvo pacto en contrario, tiene la obligación de poner a disposición del arrendador la posesión de las fincas arrendadas (art. 12.2 LAR), si éste le hubiere notificado fehacientemente con un año de antelación su intención de recuperar la posesión (art. 12.3 LAR). En caso contrario, si el arrendatario no pone la posesión de las fincas arrendadas a disposición del arrendador al término del plazo, el contrato se entenderá prorrogado por un período de cinco años. Tales prórrogas se sucederán indefinidamente en tanto no se produzca la denuncia del contrato.

3.6. Régimen de gastos y mejoras

La Ley parte del principio general de que tanto el arrendador como el arrendatario están obligados a permitir, en la época del año y en la forma que menos perturben, la realización de las obras, reparaciones y mejoras que deba o pueda realizar la otra parte contratante (art. 17 LAR).

El arrendador tiene el deber de realizar todas las obras y reparaciones que sean necesarias para conservar la finca en estado de servir para el aprovechamiento o explotación a la que fue destinada (art. 18.1 LAR). Esta obligación decae cuando por fuerza mayor se hayan provocado daños cuya reparación tenga un coste superior a una anualidad de renta (art. 18.3 LAR).

También tiene el arrendador la obligación de llevar a cabo las obras, mejoras o inversiones que, por disposición legal o por resolución judicial o administrativa firmes o por acuerdo de la comunidad de regantes sobre la modernización de regadíos para el cambio de sistema de riego, hayan de realizarse sobre la finca arrendada (art. 19.1 LAR)

Por su parte, el arrendatario puede efectuar las reparaciones, mejoras e inversiones que sean propias del empresario agrario en el desempeño normal de su actividad (art. 20.1 LAR). En tal caso, tendrá derecho a pedir una indemnización al arrendador por el aumento del valor de la finca arrendada por las mejoras realizadas, siempre que éstas se hayan efectuado con el consentimiento del arrendador (art. 20.4 LAR).

Si el arrendatario realiza mejoras útiles y voluntarias, se estará a lo que hayan acordado las partes y, en defecto de pacto, se aplicará el régimen establecido por el Código civil para el poseedor de buena fe (art. 453 CC).

Finalmente, el arrendatario podrá realizar obras de accesibilidad en el interior de los edificios de la finca que le sirvan de vivienda en las condiciones y cumpliendo con los requisitos recogidos en el artículo 21 de la LAR.

3.7. Enajenación, cesión y subarriendo

En caso de venta de la finca arrendada, el adquirente quedará en todo caso subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador (art. 22.1 LAR), debiendo respetar la duración pactada del contrato o, cuando el comprador pueda calificarse como un tercero hipotecario (art. 34 LH), la mínima legal.

Por otro lado, si el arrendatario es un agricultor profesional (*ex art. 9.1.II LAR*) o se trata de una cooperativa agraria, cooperativa de explotación comunitaria de la tierra, sociedad agraria de transformación o comunidad de bienes, tendrá el derecho de tanteo y retracto (art. 22.2 LAR).

El arrendatario tendrá un plazo de 60 días hábiles desde que hubiera recibido la notificación fehaciente del transmitente de su propósito de enajenar para ejercitar su derecho de adquirir la finca en el mismo precio y condiciones, y lo notificará al enajenante de modo fehaciente.

A falta de notificación del arrendador, el arrendatario tendrá derecho de retracto durante 60 días hábiles a partir de la fecha en la que, por cualquier medio, haya tenido conocimiento de la transmisión.

En cualquier caso, para poder inscribir en el Registro de la Propiedad los títulos de adquisición *inter vivos* de fincas rústicas arrendadas, deberá justificarse la práctica de la notificación fehaciente de la escritura de enajenación al arrendatario, al efecto de que pueda ejercitar el derecho de retracto o, en su caso, el de adquisición (art. 22.3 y 4 LAR).

Por otro lado, la LAR prevé la cesión y el subarriendo de la finca rústica, estableciendo al respecto que el arrendatario no podrá ceder ni subarrendar la finca o explotación sin el consentimiento expreso del arrendador (art. 23.2 LAR), salvo que se efectúe a favor del cónyuge o de uno de los descendientes del arrendatario, en cuyo caso será suficiente con que notifiquen al arrendador la cesión o el subarriendo, en el plazo de 60 días hábiles a partir de su celebración (art. 23.3 LAR).

La cesión y el subarriendo rústico se refiere a la totalidad de la finca o explotación y se otorga por todo el tiempo que reste del plazo del arrendamiento por una renta que no podrá ser superior a la pactada entre arrendador y arrendatario (art. 23.1 LAR).

3.8. Extinción

El contrato de arrendamiento rústico termina por cualquiera de la causas previstas en el artículo 24 LAR:

- Por pérdida total de la cosa arrendada o expropiación forzosa total.
- Por expiración del término convencional o legal y de la prórroga, en su caso.
- Por mutuo acuerdo de las partes.
- Por desistimiento unilateral del arrendatario, al término del año agrícola, notificándose al arrendador con un año de antelación.
- Por muerte del arrendatario, quedando a salvo el derecho de sus sucesores legítimos.
- Por extinción de la persona jurídica o la comunidad.
- Por resolución del derecho del arrendador.
- Mediante resolución o rescisión del contrato en los supuestos legalmente contemplados (*vid.* arts. 25 y 26 LAR).

4. Comodato y precario

4.1. El comodato

4.1.1. Concepto y caracteres

El comodato es una modalidad o variante del contrato de préstamo en virtud del cual una de las partes (comodante) entrega a la otra (comodatario) una cosa no fungible para que la use por cierto tiempo y se la devuelva (art. 1740 CC).

De la definición que acabamos de transcribir se deriva que las características más importantes de este contrato son las siguientes:

- 1) Se trata de un contrato real, puesto que se perfecciona con la entrega de la cosa (no basta el mero acuerdo entre las partes).
- 2) Es también un contrato unilateral, en tanto que del mismo surgen obligaciones para una de las partes, el comodatario, que debe restituir el bien.
- 3) Gratuidad: El comodato es esencialmente gratuito (art. 1740.II CC), transformándose en otro contrato (arrendamiento) si interviene algún emolumento que haya de pagar el que adquiere el uso (art. 1741 CC).
- 4) Pueden ser objeto del comodato cosas muebles o inmuebles que no sean fungibles, es decir, que no sean consumibles. No obstante, existe un consenso general en que pueden ser objeto de comodato cosas esencialmente consumibles siempre y cuando no estén destinadas en ese momento al consumo.
- 5) Es un contrato de duración necesariamente temporal ("por cierto tiempo", dice el artículo 1740 CC).

Si no se pactó la duración del comodato, el comodatario deberá restituir el bien cuando finalice el uso pactado (art. 1749 CC). Si tampoco se hubiere acordado el uso al que había de destinarse la cosa prestada, y éste no resulta determinado por la costumbre de la tierra, puede el comodante reclamarla a su voluntad, lo que implica que la duración del comodato queda al arbitrio del comodante (arts. 1749 y 1750).

Artículo 1255 CC

No obstante, parece admisible *ex artículo 1255 CC* la existencia de un contrato consensual de comodato.

4.1.2. Derechos y obligaciones de las partes

El comodatario adquiere el uso –no los frutos– de la cosa entregada en comodato, cuya propiedad conserva en todo caso el comodante (art. 1741 CC).

Las obligaciones y derechos que nacen del comodato son transmisibles *mortis causa*. Por lo tanto, pasan a los herederos de ambos contrayentes, a no ser que el préstamo se haya hecho en contemplación a la persona del comodatario (*intuitu personae*), en cuyo caso los herederos de éste no tienen derecho a continuar en el uso de la cosa prestada (art. 1742 CC).

El comodatario asume la obligación principal de restituir la cosa en las mismas condiciones en las que la recibió, lo cual implica a su vez que debe cuidar la cosa con la diligencia de un buen padre de familia (arts. 1094 y 1104 CC). Tanto es así, que el comodatario ni siquiera puede retener la cosa prestada a pretexto de lo que el comodante le deba (art. 1744 CC).

Además, el comodatario debe satisfacer los gastos ordinarios que sean de necesidad para el uso y conservación de la cosa prestada (art. 1743 CC).

El Código civil regula también el régimen de responsabilidad del comodatario. Al respecto señala el artículo 1746 CC que no tiene que responder de los deterioros que sobrevengan a la cosa prestada por el solo efecto del uso y sin culpa suya. Sin embargo, si destina la cosa a un uso distinto de aquel para el que se prestó, o la conserva en su poder por más tiempo del convenido, el artículo 1744 CC sanciona al comodatario con la responsabilidad de su pérdida aun cuando sobrevenga por caso fortuito. Igualmente, si la cosa prestada se entregó con tasación y se pierde, aunque sea por caso fortuito, responderá el comodatario del precio, salvo pacto en contrario (art. 1745 CC). Finalmente, en caso de que la cosa se haya entregado a un conjunto de comodatarios, éstos deberán responder solidariamente de ella (art. 1748 CC).

El comodante tiene derecho a exigir la devolución de la cosa entregada en comodato concluido el uso para el que la prestó. Además, aun cuando se trata de un contrato unilateral que en principio tan sólo genera obligaciones para el comodatario, el comodante asume dos obligaciones:

- La de abonar los gastos extraordinarios causados durante el contrato para la conservación de la cosa prestada, siempre que el comodatario lo ponga en su conocimiento antes de hacerlos, salvo en el caso de que fueran urgentes (art. 1751 CC).
- La de responder por los daños causados al comodatario por causa de los vicios de la cosa prestada cuando, aun conociéndolos, no los llegó a revelar (art. 1752 CC).

4.1.3. Extinción

El contrato de comodato se extingue una vez que ha concluido el plazo pactado por los contratantes o, en su caso, por haber concluido el uso para el que se prestó. No obstante, si antes de estos plazos tuviere el comodante urgente necesidad de ella, podrá reclamar la restitución (art. 1749 CC).

Por otro lado, también se extingue por las causas generales, como la pérdida o destrucción de la cosa no imputable al comodatario.

4.2. El precario

La figura del precario no se encuentra expresamente regulada en el Código civil, si bien goza de un consolidado reconocimiento jurisprudencial. El concepto de precario siempre ha sido muy discutido, pudiendo distinguirse tres interpretaciones:

- Puede entenderse que se trata de un contrato de comodato en el cual el comodante está facultado para reclamar a su voluntad la devolución del bien (art. 1750 CC).
- También puede decirse que más bien es una simple situación posesoria en la que alguien detenta un bien ajeno por simple tolerancia o condescendencia del dueño (*vid.* arts. 444 y 1942 CC).
- Finalmente, hay quien incluye dentro del precario a los supuestos de posesión sin título (por ejemplo, el caso del arrendatario que no abandona la finca transcurrido el plazo).

La Ley de Enjuiciamiento Civil articula por medio del juicio verbal las demandas que tengan por objeto la recuperación de una finca, rústica o urbana, cedida en precario (art. 250.1.2° LEC).

Resumen

Mediante el contrato de 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. Su régimen jurídico básico viene establecido en el Código civil, donde se recogen sus elementos estructurales y se regulan las obligaciones de las partes, así como la terminación del contrato.

El contrato de arrendamientos urbanos está recogido en la Ley 29/1994, de 24 noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU), que distingue entre arrendamientos de vivienda y arrendamientos para uso distinto del de vivienda.

El arrendamiento de vivienda recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial es el de satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario o su familia. La duración del contrato será la que establezcan las partes, pero si el plazo pactado fuera inferior a cinco años, o siete años en caso de que el arrendador sea una persona jurídica, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de cinco o siete años, respectivamente. La renta del contrato será la que determinen las contratantes y podrá ser actualizada en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato en los términos pactados por las partes. El arrendatario goza de los derechos de tanteo y retracto, mediante los cuales se le otorga la posibilidad de adquirir la vivienda arrendada en caso de que el arrendador pretenda disponer de la misma. La LAU también permite la subrogación *mortis causa* de determinadas personas en la posición jurídica que ocupaba el arrendatario durante el tiempo que quedara de contrato. Finalmente, en los contratos de arrendamiento de vivienda se tienen en cuenta las necesidades de la familia con relación a la misma y, por ello, se le otorga una solución al problema del desistimiento unilateral del contrato por el cónyuge arrendatario y a la situación que se genera en caso de separación, divorcio o nulidad.

El arrendamiento para uso distinto del de vivienda recae sobre una edificación que tenga como destino primordial uno distinto del de satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario o su familia. Estos contratos, al contrario de los de vivienda, se rigen en primer lugar por la voluntad expresa de los contratantes y, en su defecto, por lo dispuesto en la LAU. Puede destacarse el hecho de que el arrendatario puede ceder o subarrendar la edificación sin necesidad de consentimiento previo del arrendador, el cual no obstante tiene derecho a incrementar la renta. Por otro lado, se reconoce un derecho de indemnización a favor del arrendatario que se ha visto obligado a abandonar el inmueble arrendado por los perjuicios que se le hayan podido irrogar.

Finalmente, en el momento de celebrarse un contrato de arrendamiento urbano, será obligatoria la exigencia y prestación de una 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.

Mediante el contrato de arrendamiento rústico se ceden temporalmente una o varias fincas, o parte de ellas, para su aprovechamiento agrícola, ganadero o forestal a cambio de un precio o renta. Los contratos de arrendamiento de fincas rústicas deberán constar por escrito y tienen una duración mínima de cinco años. Si el arrendatario es un agricultor profesional o se trata de una cooperativa agraria, cooperativa de explotación comunitaria de la tierra, sociedad agraria de transformación o comunidad de bienes, tendrá el derecho de tanteo y retracto.

El comodato es una modalidad o variante del contrato de préstamo en virtud del cual una de las partes (comodante) entrega a la otra (comodatario) una cosa no fungible para que la use por cierto tiempo y se la devuelva. Se trata de un contrato real, esencialmente gratuito y temporal.

Finalmente, puede entenderse que el precario es un contrato de comodato en el cual el comodante está facultado para reclamar a su voluntad la devolución del bien. También puede decirse que es una situación posesoria en la que alguien detenta un bien ajeno por simple tolerancia o condescendencia del dueño.

Actividades

1. Lectura del artículo de J. R. de Verda y P. Chaparro (2016), "Crónica jurisprudencial sobre el arrendamiento urbano". *Revista Boliviana de Derecho* (núm. 22, pp. 344-367). <http://www.scielo.org.bo/pdf/rbd/n22/n22_a18.pdf>
2. Lectura de la Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de noviembre de 2008 (RJ 2009/5) relativa a la atribución del uso de la vivienda a un cónyuge y al desahucio por precario.
3. Lectura de la Sentencia del Tribunal Supremo de 26 de marzo de 2009 (RJ 2009/1750) sobre el retraso en el pago del alquiler como incumplimiento contractual.
4. Lectura de la exposición de motivos del Real Decreto Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, con la finalidad de comprender los últimos cambios operados en la legislación de arrendamientos urbanos.

Ejercicios de autoevaluación

1. ¿Puede pactarse el arrendamiento de un determinado bien a perpetuidad?
2. ¿Cuándo procede el desahucio?
3. ¿Qué ley ha tenido un signo más "liberalizador" de los arrendamientos en la historia de la legislación arrendaticia?
4. ¿Cuáles son las principales características del contrato de arrendamiento de vivienda?
5. ¿Puede el arrendatario de una vivienda renunciar anticipadamente al derecho de adquisición preferente?
6. ¿Cuál es la duración mínima de un contrato de arrendamiento de vivienda?
7. En caso de que el arrendador pierda su vivienda como consecuencia de una ejecución hipotecaria, ¿se extingue automáticamente el derecho del arrendatario?
8. ¿Rige el principio "venta quita renta" en los arrendamientos urbanos?
9. ¿Pueden las partes acordar en el contrato que la renta del arrendamiento de vivienda se incremente cada año un 15%?
10. ¿Quién debe soportar el costo de las reparaciones ordinarias de la vivienda arrendada?
11. El propietario de una vivienda arrendada está muy preocupado por el hecho de que el arrendatario, según denuncian sus vecinos, no deja de acumular basuras en el inmueble arrendado. ¿Qué puede hacer frente a este comportamiento del inquilino?
12. En caso de que una sentencia de separación otorgue el derecho a vivir en la vivienda alquilada al cónyuge del arrendatario, ¿tiene el arrendador la obligación de soportar la continuidad del arrendamiento en esas condiciones?
13. ¿Puede el arrendatario de un local comercial cederlo a un tercero sin el consentimiento del arrendador?
14. ¿Puede dispensarse la obligación de prestar fianza?
15. ¿Es eficaz un contrato de arrendamiento rústico celebrado verbalmente?
16. ¿Todo arrendatario rústico tiene derecho de adquisición preferente en caso de venta de la finca rústica?
17. ¿Calificaríais como comodato el contrato en virtud del cual una persona le entrega a otra un bien mueble no consumible para que lo use durante un tiempo a cambio de un precio?

18. El bien objeto de comodato puede deteriorarse por el simple paso del tiempo. ¿Tiene que responder el comodatario frente al comodante por dicho deterioro?

Solucionario

Ejercicios de autoevaluación

1. No, el contrato de arrendamiento es de duración temporal, estando por consiguiente prohibidas las relaciones arrendaticias a perpetuidad.
2. Para que tenga lugar el desahucio debe concurrir alguna de las causas establecidas en el artículo 1569 CC: que haya expirado el término convencional, falta de pago en el precio convenido, infracción de cualquiera de las condiciones estipuladas en el contrato o haber destinado la cosa arrendada a usos o servicios no pactados que la hagan desmerecer.
3. El Real Decreto Ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica, que reconoció la libertad para pactar la duración del contrato, suprimiendo el carácter obligatorio de la prórroga forzosa, y para actualizar la renta.
4. Son dos las características de este tipo de contratos: recae sobre una edificación habitable y, por otro lado, su destino primordial es el de satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario o su familia.
5. Efectivamente, según el artículo 25.8 LAU, las partes podrán pactar la renuncia del arrendatario al derecho de adquisición preferente.
6. En principio el contrato dura lo que las partes pacten libremente (art. 9.1 LAU). Sin embargo, si el plazo pactado fuera inferior a cinco años, o inferior a siete años si el arrendador fuese persona jurídica, llegado el día del vencimiento del contrato, éste 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.
7. Si la ejecución acaece durante los cinco primeros años de duración del contrato, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, el arrendatario tiene derecho a continuar en el arrendamiento hasta que se cumplan los cinco o siete años, respectivamente, sin perjuicio de la facultad de no renovación (art. 13.1 LAU).
8. No. Si bien el Código civil establece que el comprador de una finca arrendada tiene derecho a que finalice el contrato (art. 1571 CC), la LAU determina que el adquirente debe respetar el arrendamiento hasta el final del período pactado.
9. Aunque es posible pactar la actualización de la renta, ésta no podrá exceder del resultado de aplicar la variación porcentual experimentada por el Índice de precios al consumo a fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato (art. 18.1 III LAU).
10. En un principio, si se trata de pequeñas reparaciones que exija el normal desgaste por el uso ordinario de la vivienda, corren a cuenta del arrendatario (art. 21.4 LAU). Sin embargo, si fueran reparaciones necesarias para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad, debe realizarlas el arrendador, salvo cuando el deterioro sea imputable al arrendatario (art. 21.1 LAU y 1554 CC).
11. El arrendatario ha incurrido claramente en una causa de resolución del contrato: que en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas (art. 27.2.e LAU). Por lo tanto, lo más lógico es que el arrendador resuelva el contrato.
12. En principio sí, ya que la LAU establece claramente que el cónyuge no arrendatario podrá continuar en el uso de la vivienda arrendada cuando le sea atribuida de acuerdo con la legislación civil aplicable. No obstante, éste tiene el deber de comunicarle al arrendador su intención en el plazo de dos meses desde que le 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 (art. 15 LAU).
13. Sí, ya que la validez de la cesión de una edificación no destinada a vivienda no depende de que el arrendador preste por escrito su consentimiento (art. 32.1 LAU). No obstante, debe notificarse de forma fehaciente la cesión al arrendador en el plazo de un mes desde que ésta se hubiera concertado (art. 32.4 LAU).
14. No. Según el artículo 36 LAU, en el momento de celebrarse el contrato será obligatoria la exigencia y prestación de una 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.

15. No. Los contratos de arrendamiento de fincas rústicas deberán constar necesariamente por escrito (art. 11.1 LAR).

16. No. Únicamente si el arrendatario es un agricultor profesional (*ex art. 9.1.II LAR*) o se trata de una cooperativa agraria, cooperativa de explotación comunitaria de la tierra, sociedad agraria de transformación o comunidad de bienes, tendrá el derecho de tanteo y retracto (art. 22.2 LAR).

17. No. El comodato es esencialmente gratuito (art. 1740.II CC), transformándose en otro contrato (arrendamiento) si interviene algún emolumento que haya de pagar el que adquiere el uso (art. 1741 CC).

18. En un principio el comodatario no tiene que responder de los deterioros que sobrevengan a la cosa prestada por el sólo efecto del uso y sin su culpa (art. 1746 CC).

Glosario

arrendamiento de cosas Es un contrato de uso y disfrute en el que el arrendador se obliga a ceder el uso de la cosa y el arrendatario a adquirir el uso de la misma durante un período de tiempo y a cambio de un precio pactado (art. 1546 CC).

arrendamiento de vivienda Contrato de arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial es el de satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario o su familia.

arrendamiento para uso distinto del de vivienda Contrato de arrendamiento que, recayendo sobre una edificación, tenga como destino primordial uno distinto del de satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario o su familia. Tienen esa consideración los arrendamientos de fincas urbanas por temporada, los celebrados para ejercerse una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, cualquiera que sean las personas que los celebren (art. 3.2 LAU).

arrendamiento rústico Son arrendamientos rústicos los contratos mediante los cuales se ceden temporalmente una o varias fincas, o parte de ellas, para su aprovechamiento agrícola, ganadero o forestal a cambio de un precio o renta.

cesión Mediante la cesión el arrendatario cede el contrato a un tercer cesionario, que se subroga en la posición del cedente (como auténtico arrendatario). Es decir, el arrendatario cede su posición jurídica y es sustituido en la relación contractual originaria por el cesionario.

comodato El comodato es una modalidad del contrato de préstamo en virtud del cual una de las partes (comodante) entrega a la otra (comodatario) una cosa no fungible para que la use por cierto tiempo y se la devuelva (art. 1740 CC).

derecho de adquisición preferente Se trata del derecho a adquirir la vivienda arrendada que la Ley de Arrendamientos Urbanos le otorga al arrendatario en caso de que el arrendador pretenda disponer de la misma (art. 25.1 LAU; también se prevé para los arrendamientos rústicos en el artículo 22.2 LAR). Este derecho se ejercita por medio de los tradicionales derechos de tanteo y retracto.

desahucio El desahucio es un procedimiento judicial, sustanciado por medio del proceso verbal (art. 250.1.1º y 2º LEC), destinado a obtener el desalojo y entrega del bien inmueble arrendado en aquellos casos en los que el arrendatario no realiza voluntariamente el traspaso posesorio. El desahucio también se aplica para los casos de posesión en precario.

precario Puede entenderse que se trata de un contrato de comodato en el cual el comodante está facultado para reclamar a su voluntad la devolución del bien (art. 1750 CC). También puede decirse que es una situación posesoria en la que alguien detenta un bien ajeno por simple tolerancia o condescendencia del dueño (*vid.* arts. 444 y 1942 CC).

subarriendo En el subarriendo el arrendatario subarrienda una parte de la vivienda a un tercer subarrendatario. Por lo tanto, en este caso se genera una nueva relación arrendaticia entre el subarrendador y el subarrendatario, que se añade al contrato de arrendamiento propiamente dicho.

subrogación *mortis causa* Se trata de la sustitución legal que, por causa de muerte del arrendatario, se produce en la posición jurídica que éste ocupaba durante el tiempo que quedara de contrato, incluyendo las prórrogas legales. Tratándose de arrendamientos de vivienda, únicamente pueden subrogarse en la posición del arrendatario las personas enumeradas en el artículo 16.1 LAU.

suspensión Cuando la realización de obras de conservación sobre la vivienda arrendada la hagan inhabitable (art. 26.1 LAU), puede el arrendatario solicitar la suspensión del contrato, paralizándose el plazo del contrato y suspendiéndose la obligación de pago de la renta (art. 26.2 LAU).

tácita reconducción Si, una vez finalizado el contrato de arrendamiento, el arrendatario permanece quince días en el uso de la cosa arrendada con aquiescencia del arrendador, surge un nuevo contrato entre las partes por el tiempo que establecen los artículos 1577 (arrendamientos rústicos) y 1581 (arrendamiento urbanos).

Bibliografía

Bercovitz Rodríguez-Cano, R. (coord.) (2013). *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos* (3.ª ed.). Navarra: Aranzadi.

Díez-Picazo, L.; Gullón Ballesteros, A. (2015). *Sistema de Derecho Civil* (vol. 2: Teoría general del contrato. La relación obligatoria. Las particulares relaciones obligatorias. La responsabilidad civil). Madrid: Tecnos.

Infante Ruiz, F., López de la Cruz, L. (2016). *Manual de Derecho Civil Patrimonial I* (2.ª ed.). Valencia: Tirant lo Blanch.

Lacruz Berdejo, J. L.; Sancho Rebullida, F. A.; Luna Serrano, A. y otros (2013). *Elementos de Derecho Civil II* (vol. 2: Contratos y cuasicontratos. Delito y cuasidelito; 5.ª ed.). Madrid: Dykinson.

Lasarte Álvarez, C. (2017). *Principios de Derecho Civil III: Contratos* (19.ª ed.). Madrid: Marcial Pons.