**DERECHO CIVIL**

**TEMA 56**

**RÉGIMEN DE LOS ARRENDAMIENTOS URBANOS (II). DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES EN LOS ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDAS. SUSPENSIÓN, RESOLUCIÓN Y EXTINCIÓN DEL CONTRATO. ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA: RÉGIMEN JURÍDICO. DISPOSICIONES COMUNES.**

**DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES EN LOS ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDAS.**

Estudiados en el tema anterior del programa el ámbito de aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994 y los preceptos de la misma relativos las normas generales, duración y renta de los arrendamientos de vivienda, en el presente se estudian el resto de preceptos de tal Ley, comenzando por los relativos a los derechos y obligaciones de las partes en los arrendamientos de vivienda, regulados por los artículos 21 a 25 de la Ley.

Como el arrendamiento de vivienda es el que recae sobre una edificación *habitable* cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario, la Ley regula la obligación de conservación de la vivienda para garantizar tal *habitabilidad*.

A tal efecto, el arrendador está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario a tenor de lo dispuesto en los artículos 1563 y 1564 del Código Civil de 24 de julio de 1889, los cuales hacen responsable al arrendatario del deterioro, a no ser que pruebe haberse realizado sin culpa suya o de la de las personas de su casa.

La obligación de reparación tiene su límite en la destrucción de la vivienda por causa no imputable al arrendador, que supone la extinción del contrato.

Para hacer efectiva esta obligación, la Ley dispone lo siguiente:

1. El arrendatario está obligado a soportar las obras de conservación necesarias y que no puedan diferirse hasta la conclusión del arrendamiento, aunque le sean muy molestas o durante ellas se vea privado de una parte de la vivienda.
2. Si la obra dura más de veinte días, debe disminuirse la renta en proporción a la parte de la vivienda de la que el arrendatario se vea privado.
3. El arrendatario deberá poner en conocimiento del arrendador, en el plazo más breve posible, la necesidad de hacer obras de conservación, y a tal efecto permitir la verificación del estado de la vivienda.
4. En todo momento, y previa comunicación al arrendador, el arrendatario puede realizar las obras de conservación urgentes con derecho al reintegro de su importe.

Distintas de las obras de conservación de la habitabilidad de la vivienda son:

1. Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda, que son de cargo del arrendatario.
2. Las obras de mejora, respecto de las cuales la Ley dispone lo siguiente:
3. El arrendatario está obligado a soportarlas cuando no puedan razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento.
4. El arrendador debe notificar por escrito al arrendatario, al menos con tres meses de antelación, tales obras y sus características, y durante el mes siguiente a la notificación, el arrendatario podrá desistir del contrato, en cuyo caso el arrendamiento se extinguirá en el plazo de dos meses a contar desde el desistimiento, durante los cuales no podrán comenzar las obras.
5. 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 las obras de mejora, así como a la indemnización de los gastos que las obras le obliguen a efectuar.

La Ley regula también las obras del arrendatario, disponiendo lo siguiente:

1. El arrendatario no podrá realizar en ningún caso obras que disminuyan la estabilidad o seguridad de la vivienda, y si lo hace el arrendador podrá exigirle de inmediato que reponga las cosas al estado anterior.
2. El arrendatario no podrá realizar obras que modifiquen la configuración de la vivienda sin el consentimiento escrito del arrendador, y si lo hace el arrendador podrá optar entre:
3. Resolver el contrato.
4. Exigir, al concluir el contrato, que el arrendatario reponga las cosas al estado anterior.
5. Conservar la modificación efectuada sin indemnización al arrendador.
6. Cuando el arrendatario o alguno de sus convivientes tengas más de setenta años o sean personas con discapacidad, podrá ejecutar las obras necesarias para poder utilizar la vivienda de forma adecuada a su edad o discapacidad, previa notificación por escrito y sin afectar a los elementos comunes del edificio o disminuir su estabilidad o seguridad.

Al término del arrendamiento, el arrendador podrá exigir del arrendatario la reposición de la vivienda al estado anterior.

Por último, la Ley otorga al arrendatario un derecho de adquisición preferente de la vivienda arrendada en caso de venta de la misma y en las condiciones siguientes:

1. El arrendatario podrá ejercitar derecho de tanteo dentro de los treinta días siguientes a que el arrendador le notifique fehacientemente la decisión de vender la vivienda y el precio y condiciones esenciales de la venta.

Si no ejerce este derecho, el arrendador puede vender la vivienda en las condiciones notificadas dentro de los ciento ochenta días siguientes a la notificación.

1. El arrendatario podrá ejercitar derecho de retracto, con sujeción a lo dispuesto en el artículo 1518 del Código Civil, cuando se hubiese omitido la notificación o la venta se hubiese hecho por precio inferior o en condiciones menos onerosas a las notificadas, dentro de los treinta días siguientes a que el arrendador le entregue copia del documento de formalización de la compraventa.
2. El derecho de tanteo o retracto del arrendatario tiene preferencia sobre cualquier otro derecho similar, excepto el retracto de comuneros y el convencional inscrito antes de celebrarse el contrato de arrendamiento.
3. Para inscribir en el Registro de la Propiedad los títulos de venta de viviendas arrendadas deberá justificarse que se han cumplido los requisitos ahora expuestos.
4. Para inscribir en el Registro de la Propiedad los títulos de venta de viviendas no arrendadas deberá el vendedor declararlo así en la escritura, bajo la pena de falsedad en documento público.
5. Cuando el arrendamiento comprenda elementos o espacios accesorios a la vivienda, el ejercicio derecho de los derechos de tanteo o retracto deberá necesariamente comprenderlos.
6. No habrá lugar a los derechos de tanteo o retracto cuando la vivienda arrendada se venda conjuntamente con las restantes viviendas o locales propiedad del arrendador que formen parte de un mismo inmueble, o cuando se vendan de forma conjunta por distintos propietarios a un mismo comprador la totalidad de los pisos y locales del inmueble. Pero sí cuando en el inmueble sólo haya una vivienda.
7. Las partes podrán pactar la renuncia del arrendatario al derecho de adquisición preferente, en cuyo caso el arrendador deberá comunicar al arrendatario su intención de vender la vivienda con una antelación mínima de treinta días a la fecha de la venta.

Por último, son destacables las siguientes cuestiones doctrinales y jurisprudenciales:

1. La jurisprudencia unánimemente niega el derecho de adquisición preferente al arrendatario cuando el arrendador es el usufructuario.
2. La jurisprudencia está dividida cuando se transmite la nuda propiedad de una vivienda arrendada por el usufructuario.
3. La Dirección General de los Registros y del Notariado rechaza que el arrendatario tenga derecho de adquisición preferente cuando la vivienda se transmite por dación en pago, a salvo los supuestos de simulación o fraude, mientras la jurisprudencia y la doctrina científica se encuentran divididas al respecto.
4. La jurisprudencia considera que el arrendatario puede ejercitar su derecho de adquisición preferente mediante la consignación del precio de compraventa.

**SUSPENSIÓN, RESOLUCIÓN Y EXTINCIÓN DEL CONTRATO.**

La suspensión, resolución y extinción del arrendamiento de viviendas están reguladas por los artículos 26 a 28 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

**Suspensión del arrendamiento.**

Cuando la ejecución en la vivienda arrendada de obras de conservación o acordadas por una autoridad competente la hagan inhabitable, el arrendatario puede optar entre suspender el contrato o desistir del mismo, sin indemnización alguna.

La suspensión del contrato supondrá, hasta la finalización de las obras, la paralización del plazo del contrato y del pago de la renta.

**Resolución del arrendamiento.**

El incumplimiento por arrendador o arrendatario de sus obligaciones da derecho a la otra parte a optar entre exigir el cumplimiento de la obligación o la resolución del contrato, conforme al artículo 1124 del Código Civil.

Además, el arrendador puede resolver el contrato por las siguientes causas:

1. Falta de pago de la renta o cantidades asimiladas.
2. Falta de pago de la fianza o de su actualización.
3. Subarriendo o cesión no consentidos.
4. Ejecución de obras no consentidas por el arrendador cuando su consentimiento sea necesario.
5. Causación dolosa de daños en la vivienda.
6. Cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
7. Cuando la vivienda deje de estar destinada de forma primordial a satisfacer la necesidad permanente de vivienda.

Así mismo, el arrendatario puede resolver el contrato por las siguientes causas:

1. No realización por el arrendador de las reparaciones necesarias para conservar la habitabilidad de la vivienda.
2. Perturbación de hecho o de derecho que realice el arrendador en la utilización de la vivienda.

Tratándose de arrendamientos inscritos, si se hubiera estipulado en el contrato que el arrendamiento quedará resuelto por falta de pago de la renta y que deberá en tal caso restituirse inmediatamente el inmueble al arrendador, la resolución tendrá lugar de pleno derecho una vez el arrendador haya requerido el pago judicial o notarialmente al arrendatario, y éste no haya contestado al requerimiento en el plazo de diez días hábiles, o conteste aceptando la resolución de pleno derecho, todo ello por medio del mismo juez o notario que hizo el requerimiento.

La copia del acta de requerimiento, de la que resulte la notificación y que no se haya contestado por el requerido de pago o que se haya contestado aceptando la resolución de pleno derecho, será título suficiente para la cancelación registral del arrendamiento.

Si hubiera cargas posteriores que recaigan sobre el arrendamiento, será además preciso para su cancelación justificar la notificación fehaciente a los titulares de las mismas, y acreditar la consignación a su favor de la fianza prestada por el arrendatario.

**Extinción del arrendamiento.**

El arrendamiento de vivienda se extingue, además de por las restantes causas específicamente previstas como la expiración del plazo o el desistimiento del arrendatario, por las siguientes:

1. Pérdida de la finca arrendada por causa no imputable al arrendador.
2. Declaración firme de ruina acordada por la autoridad competente.

**ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA: RÉGIMEN JURÍDICO.**

Tal y como se estudia en el tema anterior del programa, a diferencia del arrendamiento de vivienda, en el que abundan normas imperativas que no pueden ser modificadas por pacto en perjuicio del arrendatario, el arrendamiento para uso distinto del de vivienda se rige por la voluntad de las partes, en su defecto por el Título III de la Ley de Arrendamientos Urbanos, artículos 29 a 34, cuyas normas son dispositivas, y supletoriamente por el Código Civil.

El arrendamiento para uso distinto del de vivienda es el que, recayendo sobre una edificación, tenga como destino primordial uno distinto del de satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario, y especialmente los de temporada o los celebrados para ejercer en la finca actividades económicas, asistenciales, culturales o docentes.

Son aplicables a los arrendamientos para uso distinto del de vivienda las normas del arrendamiento de vivienda en los siguientes aspectos:

1. Obras de conservación y mejora.
2. Obras del arrendatario.
3. Derechos de adquisición preferente.
4. Causas de resolución a instancia del arrendador, excepto la realización en la finca arrendada de actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas o que deje de estar destinada de forma primordial a satisfacer la necesidad permanente de vivienda.

En cambio, son normas específicas del contrato de arrendamiento para usos distintos del de vivienda las siguientes:

1. En caso de enajenación de la finca arrendada, su adquirente quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador, salvo que sea tercero hipotecario conforme al artículo 34 de la Ley Hipotecaria.
2. Cuando en la finca arrendada se ejerza una actividad empresarial o profesional, el arrendatario podrá subarrendar la finca o ceder el contrato de arrendamiento sin necesidad de contar con el consentimiento del arrendador, pero debiendo notificárselo dentro del mes siguiente.
3. El arrendador tiene derecho a una elevación del diez por ciento de la renta en caso de subarriendo parcial, y del veinte por ciento en caso de cesión o subarriendo total.
4. No se reputa cesión el cambio producido a consecuencia de fusión, transformación o escisión de la sociedad arrendataria, pero el arrendador tiene derecho a la elevación de la renta expuesta.
5. En caso de fallecimiento del arrendatario, cuando en el local se ejerza una actividad empresarial o profesional, el heredero o legatario que continúe el ejercicio de la actividad podrá subrogarse en los derechos y obligaciones del arrendatario hasta la extinción del contrato, notificándolo por escrito al arrendador dentro de los dos meses siguientes al fallecimiento.
6. La extinción por transcurso del término convencional del arrendamiento de una finca en la que durante los últimos cinco años se haya venido ejerciendo una actividad comercial de venta al público, dará al arrendatario derecho a una indemnización a cargo del arrendador, siempre que el arrendatario haya manifestado con cuatro meses de antelación a la expiración del plazo su voluntad de renovar el contrato por un mínimo de cinco años más y por una renta de mercado. Se considerará renta de mercado la que al efecto acuerden las partes o, en su defecto, la que determine un árbitro designado por las partes.
7. La cuantía de la indemnización se determinará en la forma siguiente:
8. Si el arrendatario iniciara en el mismo municipio, dentro de los seis meses siguientes a la expiración del arrendamiento, el ejercicio de la misma actividad, la indemnización comprenderá los gastos del traslado y los perjuicios derivados de la pérdida de clientela, calculada entre la del local anterior y la habida durante los seis primeros meses de la nueva actividad.
9. Si el arrendatario iniciara dentro de los seis meses siguientes a la extinción del arrendamiento 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 a la desarrollada por el arrendatario, la indemnización será de una mensualidad por año de duración del contrato, con un máximo de dieciocho mensualidades.

Se considerarán afines las actividades típicamente aptas para beneficiarse total o parcialmente de la clientela del arrendatario.

1. En caso de falta de acuerdo entre las partes sobre la cuantía de la indemnización, la misma será fijada por el árbitro designado por las mismas.

**DISPOSICIONES COMUNES.**

Las disposiciones comunes a todos los arrendamientos urbanos se contienen en los artículos 36 y 37 de la Ley.

De esta forma, se dispone lo siguiente respecto de la fianza:

1. A la celebración del contrato será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en metálico por importe de una mensualidad de renta en el arrendamiento de viviendas y de dos en el arrendamiento para uso distinto.
2. Durante el plazo mínimo de duración del contrato de cinco años, o siete si el arrendador fuera persona jurídica, la fianza no estará sujeta a actualización. Pero cada vez que el arrendamiento se prorrogue, las partes podrán pedir que se actualice hasta hacerse igual a una o dos mensualidades de la renta vigente al tiempo de la prórroga, según proceda.
3. Transcurrida la duración mínima, la actualización de la fianza se regirá por lo estipulado al efecto por las partes, y a falta de pacto específico, serán aplicables las previsiones contractuales relativas a la actualización de la renta.
4. El saldo de la fianza en metálico que deba ser restituido al arrendatario al final del arriendo, devengará el interés legal, transcurrido un mes desde la entrega de las llaves por el mismo sin que se hubiere hecho efectiva dicha restitución.
5. La mayor parte de las Comunidades Autónomas obligan a los arrendadores a depositar gratuitamente en una entidad pública las fianzas recibidas.
6. Las partes podrán pactar cualquier tipo de garantía del cumplimiento por el arrendatario de sus obligaciones arrendaticias adicional a la fianza en metálico, si bien en los arrendamientos de vivienda con duración pactada no superior a la mínima el valor de la garantía no podrá exceder de dos mensualidades de renta.
7. Quedan exceptuadas de la obligación de prestar fianza las Administraciones Públicas y los entes públicos vinculados o dependientes de ellas, y las Mutuas de Accidentes de Trabajo y Enfermedades Profesionales de la Seguridad Social, cuando la renta haya de ser satisfecha con cargo a sus respectivos presupuestos.

Por último, las partes podrán compelerse recíprocamente a la formalización por escrito del contrato, haciendo constar en él:

1. La identidad de los contratantes.
2. La identificación de la finca arrendada.
3. La duración pactada.
4. La renta inicial del contrato.
5. Las demás cláusulas pactadas.

José Marí Olano

31 de agosto de 2024