**TEMA 72. ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA: LA RENTA, REPARACIONES Y MEJORAS. DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE. SUSPENSIÓN, RESOLUCIÓN Y EXTINCIÓN. ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO DE VIVIENDA.**

# ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA:

La finalidad de la vigente **LAU 24 nov 1994** (que entró en vigor el 1 enero 1995), como expresa su EM, era potenciar el mercado de arrendamientos como pieza básica de la política de vivienda, dentro del marco del art. 47 CE.

Como principales novedades de esta ley frente a la legislación anterior se puede señalar:

* Se parte de la distinción entre contrato de arrendamiento de vivienda (con abundancia de normas imperativas, art. 6) y para uso distinto del de vivienda (donde se prima la autonomía de la voluntad), estableciendo dos sistemas normativos disímiles. REMISION tema 71
* Se permite que todos los contratos de arrendamiento, cualquiera que sea su duración, tengan acceso al Registro de la Propiedad, mediante la modificación del art. 2.5 LH: ***En el RP se inscribirán las contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, y los subarriendos, cesiones y subrogaciones de los mismos***. Se desarrolla, para los arrendamientos urbanos, en el RD 23 Febr 1996.

(Solo Viviendas)

* Plazo mínimo y renta libre (si bien su actualización, vinculada al IPC, se encuentra fuertemente intervenida)
* Si bien se mantienen las subrogaciones inter-vivos, se exige el consentimiento por escrito del arrendador para su validez (art. 8), salvo nulidad, separación o divorcio (art 15)

La **Ley 4/2013, de 4 de junio**, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, ahonda en la necesidad de dinamizar los alquileres (un mercado entre nosotros lejos del 30% de la UE). Pues, como señala su EM, su rigidez reduce la movilidad de los trabajadores y provoca que haya muchas viviendas en propiedad vacías.

Esta Ley consta de tres artículos:

* el primero modifica en profundidad la [Ley](http://www.notariosyregistradores.com/NORMAS/ley-arrendamientos-urbanos.htm) de Arrendamientos Urbanos. Entre otros, reduce el plazo mínimo del AV a 3 años y flexibiliza el régimen de actualización de su renta (en defecto de pacto expreso no se aplicará revisión), ahora vinculada al Índice de Garantía de Competitividad.
* el segundo retoca la [Ley](http://noticias.juridicas.com/base_datos/Privado/l1-2000.html) de Enjuiciamiento Civil en materia de desahucios (para agilizarlos);
* y el tercero crea el Registro de sentencias firmes de impagos de rentas de alquiler (distinto al RP)

La dinamización de los alquileres se enmarca dentro de una reconversión en marcha del sector inmobiliario en nuestro país, como señalaba en su Preámbulo la **Ley**[**8/2013**](http://notin.es/wp-content/uploads/2013/07/Ley-8-2013-de-26-de-junio-de-rehabilitaci%C3%B3n-regeneraci%C3%B3n-y-renovaci%C3%B3n-urbanas.pdf)**, de 26 de junio**, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, hoy refundida en el nuevo TRLSRU 2015, que persigue el “fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación… regeneración y renovación urbanas” (así se denomina el Plan Estatal 2013-2016 en materia de vivienda, en el cual solo transitoriamente, en razón de anteriores planes, se apoya la adquisición de vivienda en propiedad). Manifestaciones de esta nueva tendencia son:

* La obligatoriedad de un Informe de Evaluación de los Edificios (auténtica Inspección Técnica de Edificios, con una periodicidad mínima de diez años) y de un certificado de eficiencia energética.
* La profesionalización creciente de nuestro mercado de alquiler (Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria del art. 35 de la Ley 4 noviembre 2003 de Instituciones de Inversión Colectiva; se trata de entes de carácter NO financiero cuyo principal es la inversión en inmuebles urbanos para su arrendamiento), con ánimo de superar la actual insuficiencia y falta de competitividad de nuestro mercado de alquiler.

# LA RENTA

La principal obligación del arrendatario es el pago de la renta, que para el arrendamiento de vivienda se regula en los arts. 17 y ss

**Art. 17** DETERMINACIÓN DE LA RENTA. Se estará a lo pactado respecto de la cuantía, tiempo, lugar y procedimiento de pago.

1. La renta será la que libremente estipulen las partes.

2. Salvo pacto en contrario, el pago de la renta será mensual y habrá de efectuarse en los siete primeros días del mes. En ningún caso podrá el arrendador exigir el pago anticipado de más de una mensualidad de renta.

3. El pago se efectuará en el lugar y por el procedimiento que acuerden las partes o, en su defecto, en metálico y en la vivienda arrendada.

4. El arrendador queda obligado a 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.

El recibo o documento acreditativo que lo sustituya deberá contener separadamente las cantidades abonadas por los distintos conceptos de los que se componga la totalidad del pago y, específicamente, la renta en vigor.

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.

5. En los contratos de arrendamiento podrá acordarse libremente por las partes que, durante un plazo determinado, la obligación del pago de la renta pueda reemplazarse total o parcialmente por el compromiso del arrendatario de reformar o rehabilitar el inmueble en los términos y condiciones pactadas.

Al finalizar el arrendamiento, el arrendatario no podrá pedir en ningún caso compensación adicional por el coste de las obras realizadas en el inmueble.

El incumplimiento por parte del arrendatario de la realización de las obras en los términos y condiciones pactadas podrá ser causa de resolución del contrato de arrendamiento y resultará aplicable lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 23.

**Art. 18** ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA.

Para evitar la congelación de las rentas a que dio lugar el régimen anterior, establece un sistema de actualización de las mismas que ha sido modificado por dos veces (en 2013 y por la Ley 30 marzo 2015, de desindexación de la economía española):

1. Durante la vigencia del contrato, la renta solo podrá ser revisada por el arrendador o el arrendatario en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, en los términos pactados por las partes. En defecto de pacto expreso, no se aplicará revisión de rentas a los contratos.

En caso de pacto expreso entre las partes sobre algún mecanismo de revisión de valores monetarios que no detalle el índice o metodología de referencia, la renta se revisará para cada anualidad por referencia a la variación anual del ÍNDICE DE GARANTÍA DE COMPETITIVIDAD a fecha de cada revisión, tomando como mes de referencia para la revisión el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de revisión del contrato.

2. La renta actualizada será exigible al arrendatario a partir del mes siguiente a aquel en que la parte interesada lo notifique a la otra parte por escrito, expresando el porcentaje de alteración aplicado y acompañando, si el arrendatario lo exigiera, la oportuna certificación del Instituto Nacional de Estadística.

Será válida la notificación efectuada por nota en el recibo de la mensualidad del pago precedente.

La ley de desindexación 2015 ha reemplazado como índice de referencia el Índice de Precios de Consumo (IPC) por el IGC. Además, como queda dicho, la revisión SOLO tiene lugar ahora en caso de pacto. Y es que, como señala el Preámbulo de la Ley 2015, aunque la utilización generalizada del IPC es una convención ampliamente extendida, no necesariamente está justificada, ni produce beneficios para el conjunto de una economía desarrollada como la española (en particular, efecto “de segunda ronda” y pérdida de competitividad)

**Art. 19** ELEVACIÓN DE RENTA POR MEJORAS.

La realización por el arrendador de obras de mejora, transcurridos tres años de duración del contrato le dará derecho, salvo pacto en contrario, a 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% de la renta vigente en aquel momento *(TOPE)*.

Para el cálculo del capital invertido, deberán descontarse las subvenciones públicas obtenidas para la realización de la obra.

* 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 aquéllas.

En el supuesto de edificios que no se encuentren en régimen de propiedad horizontal, el capital invertido se repartirá proporcionalmente entre las fincas afectadas por *acuerdo* entre arrendador y arrendatarios. En defecto de acuerdo, se repartirá proporcionalmente en función de la *superficie* de la finca arrendada.

* La elevación de renta se producirá desde el mes siguiente a aquel en que, ya finalizadas las obras, el arrendador notifique por escrito al arrendatario la cuantía de aquélla, detallando los cálculos que conducen a su determinación y aportando copias de los documentos de los que resulte el coste de las obras realizadas.

Art. 20 GASTOS GENERALES Y DE SERVICIOS INDIVIDUALES

Las partes podrán pactar que 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 o a sus accesorios, sean a cargo del arrendatario.

En edificios en régimen de propiedad horizontal tales gastos serán los que correspondan a la finca arrendada en función de su cuota de participación.

En edificios que no se encuentren en régimen de propiedad horizontal, tales gastos serán los que se hayan asignado a la finca arrendada en función de su superficie.

Para su VALIDEZ, este pacto deberá constar por escrito y determinar el importe anual de dichos gastos a la fecha del contrato. El pacto que se refiera a tributos no afectará a la Administración.

Durante los tres primeros años de vigencia del contrato, la suma que el arrendatario haya de abonar por el concepto a que se refiere el apartado anterior, con excepción de los tributos, sólo podrá incrementarse, por acuerdo de las partes, anualmente, y nunca en un porcentaje superior al doble de aquel en que pueda incrementarse la renta conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 18.

Los gastos por servicios con que cuente la finca arrendada que se individualicen mediante aparatos contadores serán en todo caso de cuenta del arrendatario.

El pago de los gastos a que se refiere el presente artículo se acreditará en la forma prevista en el artículo 17.4.

Este art. 19 se aplica a los arrendamientos para uso distinto al de vivienda DESDE EL COMIENZO DEL ARRENDAMIENTO, sin que sea por tanto necesario que transcurran TRES años (art. 30).

# REPARACIONES Y MEJORAS

(OBRAS DEL ARRENDADOR)

**Art. 21** CONSERVACIÓN DE LA VIVIENDA

La regla general es que el arrendador está obligado a realizar, sin derecho a elevar la renta, las reparaciones necesarias para conservar la finca en condiciones de habitabilidad (artículo 21).

Pero, hay excepciones:

* + Que el deterioro sea imputable al arrendatario o a las personas de su casa, presumiéndose su culpabilidad.
  + Que se haya producido la destrucción de la vivienda, por causa no imputable al arrendador lo que extinguirá el arriendo.
  + Que se trate de **pequeñas reparaciones que exiga el desgaste por el uso ordinario de la vivienda**, que serán de cargo del arrendatario.

El arrendatario, en estos casos, tiene:

* el derecho de reducción de la renta si la obra dura más de 20 días, en proporción a la parte de vivienda de que se vea privado.
* el deber de soportarlas (cuando no puedan diferirse hasta la terminación del contrato) y
* el deber de poner en conocimiento del arrendador la necesidad de realizarlas (previa comunicación al arrendador, podrá realizar las que sean urgentes para evitar un daño inminente o una incomodidad grave, y exigir de inmediato su importe al arrendador)

*Dado que las obras de conservación son de cargo del arrendador sin que pueda repercutir su importe en el arrendatario, y que, en cambio tratándose de obras de mejora realizadas por el arrendador, este puede repercutir su importe en el arrendatario, la cuestión básica que plantea este precepto es* ***qué debe entenderse por obras de conservación y qué por obras de mejora****.*

*El TS, interpretando el artículo 107 LAU 1964, de contenido idéntico al actual artículo 21, ha considerado que son obras de conservación las que afectan al techo, tejados y cubiertas o filtraciones y humedades procedentes de las bajantes de aguas residuales.*

**Art 22** OBRAS DE MEJORA

El arrendatario estará obligado a soportar la realización por el arrendador de obras de mejora cuya ejecución no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento.

El arrendador que se proponga realizar una de tales obras deberá notificar por escrito al arrendatario, al menos con tres meses de antelación, su naturaleza, comienzo, duración y coste previsible.

Durante el plazo de un mes desde dicha notificación, el arrendatario podrá DESISTIR del contrato, salvo que las obras no afecten o afecten de modo irrelevante a la vivienda arrendada. El arrendamiento se extinguirá en el plazo de dos meses a contar desde el desistimiento, durante los cuales no podrán comenzar las obras.

El arrendatario que soporte las obras tendrá derecho a una REDUCCIÓN DE LA RENTA en proporción a la parte de la vivienda de la que se vea privado por causa de aquéllas, así como a la indemnización de los gastos que las obras le obliguen a efectuar.

(OBRAS DEL ARRENDATARIO)

**Art 23**

El arrendatario no podrá realizar sin el consentimiento del arrendador, expresado por escrito, obras que modifiquen la configuración de la vivienda o de los accesorios a que se refiere el apartado 2 del artículo 2. En ningún caso el arrendatario podrá realizar OBRAS QUE PROVOQUEN UNA DISMINUCIÓN EN LA ESTABILIDAD O SEGURIDAD de la vivienda.

Sin perjuicio de la facultad de resolver el contrato, el arrendador que no haya autorizado la realización de las obras podrá exigir, al concluir el contrato, que el arrendatario reponga las cosas al estado anterior o conservar la modificación efectuada, sin que éste pueda reclamar indemnización alguna.

Si, a pesar de lo establecido en el apartado 1 del presente artículo, el arrendatario ha realizado unas obras que han provocado una disminución de la estabilidad de la edificación o de la seguridad de la vivienda o sus accesorios, el arrendador podrá EXIGIR DE INMEDIATO DEL ARRENDATARIO LA REPOSICIÓN DE LAS COSAS AL ESTADO ANTERIOR.

Por último, como novedad, el **art. 24** ARRENDATARIOS CON DISCAPACIDAD.

El arrendatario, previa notificación escrita al arrendador, podrá realizar en el interior de la vivienda aquellas obras o actuaciones necesarias para que pueda ser utilizada de forma adecuada y acorde a la discapacidad o a la edad superior a 70 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.

El arrendatario estará obligado, al término del contrato, a reponer la vivienda al estado anterior, si así lo exige el arrendador.

# DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE

La nueva LAU, regula en el **art. 25** los derechos de tanteo y retracto del arrendatario en caso de venta de la vivienda arrendada. Se limita, frente a la Ley de 1964, a los supuestos de “venta” de vivienda arrendada de ahí que la DGRN, en resolución de 30 de junio de 2011, haya negado la existencia de este derecho en el supuesto de dación en pago (a diferencia de la Ley de 1964, y art 22 LAR 2003):

* El art 25.1 LAU ha de ser objeto de interpretación estricta, en cuanto limita las facultades dispositivas inherentes al dominio, que se presume siempre libre (regla «odiosa sunt restringenda»)
* Pero debe reconocerse al arrendatario el derecho de adquisición preferente en casos en que la adjudicación en pago constituya un negocio simulado respecto de la compraventa realmente perseguida por las partes. Pero la apreciación de tales circunstancias excede del ámbito de competencias del Registrador en el reducido marco del procedimiento registral (Res 22 junio 2006).

Dicho art. se sitúa dentro de la regulación del arrendamiento de vivienda, si bien el art. 31 lo declara también a los destinados a uso distinto de ésta.

EN CASO DE VENTA de la vivienda arrendada, tendrá el arrendatario derecho de adquisición preferente sobre la misma, en las condiciones previstas en los apartados siguientes.

El arrendatario podrá ejercitar un derecho de TANTEO sobre la finca arrendada en un plazo de treinta días naturales, a contar desde el siguiente en que se le notifique en forma fehaciente la decisión de vender la finca arrendada, el precio y las demás condiciones esenciales de la transmisión.

LOS EFECTOS DE LA NOTIFICACIÓN prevenida en el párrafo anterior CADUCARÁN A LOS CIENTO OCHENTA DÍAS NATURALES siguientes a la misma.

En el caso a que se refiere el apartado anterior, podrá el arrendatario ejercitar el derecho de RETRACTO, con sujeción a lo dispuesto en el artículo 1.518 Cc, cuando no se le hubiese hecho la notificación prevenida o se hubiese omitido en ella cualquiera de los requisitos exigidos, así como cuando resultase inferior el precio efectivo de la compraventa o menos onerosas sus restantes condiciones esenciales. El derecho de retracto caducará a los treinta días naturales, contados desde el siguiente a la notificación que en forma fehaciente deberá hacer el adquirente al arrendatario de las condiciones esenciales en que se efectuó la compraventa, mediante entrega de copia de la escritura o documento en que fuere formalizada.

El derecho de tanteo o retracto del arrendatario tendrá preferencia sobre cualquier otro derecho similar, excepto el retracto reconocido al condueño de la vivienda o el convencional que figurase inscrito en el RP al tiempo de celebrarse el contrato de arrendamiento.

Para inscribir en el RP los títulos de venta de viviendas arrendadas deberá justificarse que han tenido lugar, en sus respectivos casos, las notificaciones prevenidas en los apartados anteriores, con los requisitos en ellos exigidos. Cuando la vivienda vendida no estuviese arrendada, para que sea inscribible la adquisición, deberá el vendedor declararlo así en la escritura, bajo la pena de falsedad en documento público.

Cuando la venta recaiga, además de sobre la vivienda arrendada, sobre los demás objetos alquilados como accesorios de la vivienda por el mismo arrendador a que se refiere el artículo 3, no podrá el arrendatario ejercitar los derechos de adquisición preferente sólo sobre la vivienda.

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 ni tampoco cuando se vendan de forma conjunta por distintos propietarios a un mismo comprador la totalidad de los pisos y locales del inmueble.

Si en el inmueble sólo existiera una vivienda, el arrendatario tendrá los derechos de tanteo y retracto previstos en este artículo.

No obstante lo establecido en los apartados anteriores, las partes podrán pactar la renuncia del arrendatario al derecho de adquisición preferente.

En los casos en los que se haya pactado dicha renuncia, el arrendador deberá 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.

ADEMÁS, **no procede** dº de adquisición preferente:

* Por razón del objeto:
* Venta de finca arrendada sólo en parte (STS 18 V 1995)
* Venta de empresa y no sólo del local en que se desarrolla (STS 30 IX 1991)
* Venta de solar, pues no constituye una edificación (del Art. 1 en relación con el art.3 de la LAU se desprende que se excluyen de la Ley los arrendamientos de solares, que se rigen por el CC).
* Por razón del título (salvo fraude de Ley):
* Permuta y adjudicación para pago.
* Donación y demás transmisiones gratuitas
* Adjudicación de vivienda por división de la cosa común.
* Transmisiones derivadas de operaciones societarias, como constitución, aumento de capital, disolución, etc (aunque en este punto hay mínima discusión en la doctrina)

**Sí procede**:

* Ventas forzosas, (subastas judiciales, admtvas y venta extrajudicial), aunque el arrendatario haya intervenido como licitador, y sin que el carácter público exima de la notificación individual al arrendatario (RDGRN 3 de julio de 2013 entre otras).
* Resolución de venta por mutuo disenso (R 20 II 1992), pues en virtud del principio de calificación del negocio, ha de considerarse como una nueva venta entre los sujetos en posiciones contrarias (así resulta de su contemplación a efectos fiscales).

*Por último, a diferencia de la anterior regulación, la nueva ley no establece límite temporal alguno para que el adquirente por tanteo o retracto pueda disponer de la vivienda*.

# SUSPENSIÓN, RESOLUCIÓN Y EXTINCIÓN

**Art 26** (suspensión) HABITABILIDAD DE LA VIVIENDA

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

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

**Art. 27** (resolución) INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES

1. El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato dará derecho a la parte que hubiere cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.124 Cc.

2. Además, EL ARRENDADOR podrá resolver de pleno derecho el contrato por las siguientes causas:

a) La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario.

b) La falta de pago del importe de la fianza o de su actualización.

Artículo 36. Fianza.

A la celebración del contrato será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en metálico en cantidad equivalente a una mensualidad de renta en el arrendamiento de viviendas y de dos en el arrendamiento para uso distinto del de vivienda.

…

Las partes podrán pactar cualquier tipo de garantía del cumplimiento por el arrendatario de sus obligaciones arrendaticias adicional a la fianza en metálico *(vg. aval bancario, fiadores o “fianza” superior).*

La fianza *(en realidad, prenda irregular según PEÑA)* debe devolverse por el arrendador al finalizar el contrato de arrendamiento dentro del mes que el inquilino ha entregado las llaves, una vez terminado el arriendo, pues en otro caso devengará el interés legal.

c) El subarriendo o la cesión inconsentidos.

d) La realización de daños causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas por el arrendador (cuando el consentimiento de éste sea necesario).

*Se requiere que los daños sean de cierta entidad, aunque no se diga, por exigirlo así un prudente criterio de proporcionalidad entre la infracción cometida y la sanción.*

e) Cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

f) Cuando la vivienda deje de estar destinada de forma primordial a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario o de quien efectivamente la viniera ocupando de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 7.

*La LAU no especifica el período de tiempo en que ha de permanecer desocupada la vivienda y por tanto tendrán que ser los tribunales los que determinen si ha existido o no abandono. En cualquier caso no podrá hablarse de desocupación de la vivienda cuando la falta de permanencia en la misma del arrendatario se deba a causas ajenas a su voluntad.*

3. Del mismo modo, EL ARRENDATARIO podrá resolver el contrato por las siguientes causas:

a) La no realización por el arrendador de las reparaciones a que se refiere el artículo 21.

b) La perturbación de hecho o de derecho que realice el arrendador en la utilización de la vivienda.

4. TRATÁNDOSE DE ARRENDAMIENTOS DE FINCA URBANA INSCRITOS EN EL RP, 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 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.

El título aportado al procedimiento registral, junto con 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 practicar la cancelación del arrendamiento en el RP.

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, en el domicilio que obre en el Registro, *y* acreditar la *consignación* a su favor ante el mismo notario, de la fianza prestada por el arrendatario.

**Art. 28** (extinción por causas objetivas) EXTINCIÓN DEL ARRENDAMIENTO

El contrato de arrendamiento se extinguirá, además de por las restantes causas contempladas en el presente Título, por las siguientes:

a) Por la pérdida de la finca arrendada por causa no imputable al arrendador.

b) Por la declaración firme de ruina acordada por la autoridad competente.

Aunque se omitan, hay otras causas de extinción:

* El cumplimiento del término estipulado o, en su caso, del plazo mínimo.
* La muerte del arrendatario cuando no haya subrogación.

# ****ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO DE VIVIENDA****

El **art. 1**, abandonando la tradicional distinción entre arrendamiento de vivienda y local de negocios, señala que la ley se aplicará a los **arrendamientos de fincas urbanas que se destinen a vivienda o a usos distintos del de vivienda**.

Art. 2 Se considera AV… (REMISION tema 71)

**Art. 3**

Se considera arrendamiento para uso distinto del de vivienda aquel **arrendamiento que, recayendo sobre una edificación, tenga como destino primordial uno distinto del establecido en el artículo anterior.**

En especial, tendrán esta consideración los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra, y los celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, cualquiera que sean las personas que los celebren.

**Art 4**. Régimen aplicable.

Los A regulados en la presente Ley **se someterán de forma imperativa a** lo dispuesto en los **títulos I** (arts 1 a 5, “ámbito de aplicación”) **y IV** (arts 36 “fianza” y 37 “formalización”) de la misma y a lo dispuesto en los apartados ss de este artículo.

Artículo 36. Fianza (ya dicho en art. 27.2.b)

Artículo 37. Las partes podrán compelerse recíprocamente a la formalización por escrito del contrato de arrendamiento.

**Respetando lo establecido en el apartado anterior**

. los arrendamientos para uso distinto del de vivienda se rigen por la voluntad de las partes, **EN SU DEFECTO** POR LO DISPUESTO EN EL TÍTULO III de la presente ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

La exclusión de la aplicación de los preceptos de esta ley, cuando ello sea posible, deberá hacerse de forma expresa respecto de cada uno de ellos.

Las partes podrán pactar la sumisión a **mediación o arbitraje** de aquéllas controversias que por su naturaleza puedan resolverse a través de estas formas de resolución de conflictos, de conformidad con lo establecido en la legislación reguladora de la mediación en asuntos civiles y mercantiles y del arbitraje.

Las partes podrán **señalar una dirección electrónica** a los efectos de realizar las notificaciones previstas en esta ley…

Art 5 (REMISION tema 71)

**En particular, la LAU destina el TÍTULO III a la regulación de los arrendamientos para uso distinto del de vivienda**

**Art 29**. ENAJENACIÓN DE LA FINCA ARRENDADA

El adquirente de la finca arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador; salvo que concurran en el adquirente los requisitos del art 34 LH.

**Art 30**. CONSERVACIÓN, MEJORA Y OBRAS DEL ARRENDATARIO

Lo dispuesto en los artículos 21, 22, 23 y 26 de esta ley será también aplicable a los arrendamientos que regula el presente Título. También lo será lo dispuesto en el artículo 19 desde el comienzo del arrendamiento.

**Art 31**. DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE

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

Art 32. CESIÓN DEL CONTRATO Y SUBARRIENDO

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.

El arrendador tiene DERECHO A UNA ELEVACIÓN DE RENTA

del 10% de la renta en vigor en el caso de producirse un subarriendo parcial, y

del 20 en el caso de producirse la cesión del contrato o el subarriendo total de la finca arrendada.

NO SE REPUTARÁ CESIÓN el cambio producido en la persona del arrendatario por consecuencia de la fusión, transformación o escisión de la sociedad arrendataria, pero el arrendador tendrá dº a la elevación de la renta prevista en el apartado anterior.

Tanto la cesión como el subarriendo DEBERÁN NOTIFICARSE de forma fehaciente al arrendador en el plazo de un mes desde que aquéllos se hubieran concertado.

*Es de destacar que en la LAU 1994 el término cesión ha venido a sustituir al de traspaso de local de negocio que empleaba la ley de 1964, si bien el término cesión es más amplio, pues puede realizarse no sólo a título oneroso, sino también gratuito. Puede ser total o parcial.*

*El subarriendo se diferencia de la cesión en que:*

* + - *Mientras esta es un contrato de tracto único que transmite a un tercero la posición jurídica del arrendatario, el cual desaparece de la relación jurídica.*
    - *El subarriendo es un contrato de tracto sucesivo, que implica un arrendamiento de la misma finca arrendada llevado a cabo por el arrendatario, que no desaparece de la relación jurídica y responde frente al arrendador.*

Art 33. MUERTE DEL ARRENDATARIO

En caso de fallecimiento del arrendatario, cuando en el local se ejerza una actividad empresarial o profesional, el heredero o legatario que continúe el ejercicio de la actividad podrá subrogarse en los derechos y obligaciones del arrendatario hasta la extinción del contrato.

La subrogación deberá notificarse por escrito al arrendador dentro de los dos meses siguientes a la fecha del fallecimiento del arrendatario.

Art 34. INDEMNIZACIÓN AL ARRENDATARIO

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

La CUANTÍA de la indemnización se determinará en la forma siguiente:

1. *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* a la que viniera estando dedicada, la indemnización comprenderá los gastos del traslado y los perjuicios derivados de la pérdida de clientela ocurrida con respecto a la que tuviera en el local anterior, calculada con respecto a la habida durante los seis primeros meses de la nueva actividad.

2. *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, aunque sólo en parte de la clientela captada por la actividad que ejerció el arrendatario.

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

Art 35. RESOLUCIÓN DE PLENO DERECHO

El arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por las causas previstas en las letras a), b), d) y e) del apartado 2 del artículo 27 y por la cesión o subarriendo del local incumpliendo lo dispuesto en el artículo 32 *(esta última es la causa “c” pero modalizada)*.