

ACTUALIZADO A LA NUEVA
LEY DE DERECHO A LA VIVIENDA
(LEY 12/2023, DE 24 DE MAYO)

ARRENDAMIENTOS URBANOS Y TURÍSTICOS

PASO A PASO

Guía práctica sobre alquileres urbanos, con especial atención a la reforma operada por la Ley por el derecho a la vivienda

Coordinador de la obra
ALEJANDRO FUENTES-LOJO RIUS
Socio de Fuentes Lojo Abogados
Profesor de la UOC

3.º EDICIÓN 2023

Incluye formularios
y casos prácticos



ARRENDAMIENTOS URBANOS Y TURÍSTICOS

Guía práctica sobre alquileres urbanos,
con especial atención a la reforma operada
por la Ley por el derecho a la vivienda

3.ª EDICIÓN 2023

*Actualizada a Ley 12/2023, de 24 de mayo,
por el derecho a la vivienda*

**Obra realizada por el Departamento de
Documentación de Iberley**

Coordinador

Alejandro Fuentes-Lojo Rius

COLEX 2023

Copyright © 2023

Queda prohibida, salvo excepción prevista en la ley, cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública y transformación de esta obra sin contar con autorización de los titulares de propiedad intelectual. La infracción de los derechos mencionados puede ser constitutiva de delito contra la propiedad intelectual (arts. 270 y sigs. del Código Penal). El Centro Español de Derechos Reprográficos (www.cedro.org) garantiza el respeto de los citados derechos.

Editorial Colex S.L. vela por la exactitud de los textos legales publicados. No obstante, advierte que la única normativa oficial se encuentra publicada en el BOE o Boletín Oficial correspondiente, siendo esta la única legalmente válida, y declinando cualquier responsabilidad por daños que puedan causarse debido a inexactitudes e incorrecciones en los mismos.

Editorial Colex S.L. habilitará a través de la web www.colex.es un servicio online para acceder a las eventuales correcciones de erratas de cualquier libro perteneciente a nuestra editorial, así como a las actualizaciones de los textos legislativos mientras que la edición adquirida esté a la venta y no exista una posterior.

© Editorial Colex, S.L.
Calle Costa Rica, número 5, 3.º B (local comercial)
A Coruña, 15004, A Coruña (Galicia)
info@colex.es
www.colex.es

I.S.B.N.: 978-84-1359-942-7
Depósito legal: C 931-2023

SUMARIO

1. EVOLUCIÓN LEGISLATIVA DE LOS ARRENDAMIENTOS URBANOS	11
1.1. Régimen transitorio	13
2. EL ARRENDAMIENTO SEGÚN EL CÓDIGO CIVIL	25
3. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA EN LA LAU	35
3.1. Duración y prórroga del contrato de arrendamiento de vivienda según la LAU	41
3.2. Supuestos especiales de finalización del contrato de arrendamiento de vivienda	47
3.3. La renta en el arrendamiento de vivienda	56
3.4. Derechos y obligaciones de las partes	65
3.5. La fianza en el contrato de arrendamiento de vivienda	73
3.6. Suspensión, resolución y extinción del contrato de arrendamiento de vivienda	75
3.7. Aspectos fiscales en el arrendamiento de vivienda	83
4. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA COMPARTIDA O POR HABITACIONES	89
5. ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO DE VIVIENDA EN LA LAU	101
6. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA PARA USO TURÍSTICO	115
6.1. Prohibiciones de vivienda de uso turístico en comunidades de propietarios	117
6.2. Fiscalidad de los arrendamientos de uso de vivienda turística	125
7. DERECHO DE TANTEO Y DE RETRACTO EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA Y EN EL ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO DE VIVIENDA	131

8. EL DESAHUCIO POR IMPAGO DE RENTAS O CANTIDADES DEBIDAS AL ARRENDADOR	139
8.1. Proceso judicial de desahucio por impago de rentas o cantidades debidas	145
8.2. Desahucio por expiración del plazo fijado contractualmente	155
8.3. Recursos en materia arrendaticia	158

**ANEXO I.
CASOS PRÁCTICOS**

Caso práctico Extinción contrato de arrendamiento por incendio en el garaje del local	167
Caso práctico Necesidad de ocupación de la vivienda y prórroga del contrato de arrendamiento	169
Caso práctico Limitación del uso de una vivienda para uso turístico	171

**ANEXO II.
FORMULARIOS**

Contrato de arrendamiento de vivienda según Real Decreto-ley 7/2019. (En vigor desde el 06/03/2019) Persona física	175
Escrito de prórroga de contrato de arrendamiento de vivienda posterior al RD-ley 7/2019, de 1 de marzo	183
Escrito de novación del contrato de arrendamiento de vivienda	185
Escrito de precontrato de arrendamiento de uso distinto al de vivienda	187
Contrato de arrendamiento de local de negocio	191
Contrato de cesión de arrendamiento para uso distinto del de vivienda	197
Contrato de arrendamiento de temporada	199
Contrato de subarriendo total de local de negocio	203
Escrito de notificación al arrendador de continuidad en el uso de la vivienda tras separación, divorcio o nulidad.	209
Escrito notificando la subrogación en el arrendamiento de vivienda por fallecimiento del arrendatario (<i>mortis causa</i>)	211
Escrito de notificación de aplicación de cláusula de actualización a la renta.	213
Notificación del arrendador al arrendatario para instarle al abono de alquileres atrasados.	215
Escrito de preaviso al arrendatario de la voluntad de no renovar el contrato de arrendamiento de vivienda	217
Escrito notificando al arrendatario el cambio de titular del inmueble. Venta del inmueble	219
Modelo de inventario de bienes de la vivienda arrendada	221

SUMARIO

Contrato de fin de arrendamiento, de mutuo acuerdo, con entrega de llaves y fianza en el acto	223
Demanda de resolución de arrendamiento por obras no consentidas en la vivienda	225
Contestación a la demanda de desahucio por impago de renta, fundada en la mora del arrendador en el cobro de las rentas	229
Solicitud inicial de proceso monitorio para reclamación de cantidades debidas	233
Demanda de desahucio por falta de pago en contrato de arrendamiento . . .	237
Demanda de desahucio por expiración del plazo arrendaticio, sin consentimiento del cónyuge del arrendatario	243
Escrito solicitando prórroga extraordinaria del arrendamiento de vivienda. Situación de vulnerabilidad	249
Escrito solicitando prórroga extraordinaria del arrendamiento de vivienda. Zonas tensionadas	251

1.

EVOLUCIÓN LEGISLATIVA DE LOS ARRENDAMIENTOS URBANOS

La legislación en materia de arrendamientos urbanos ha evolucionado a lo largo de estos años de la siguiente forma:

1. **El Real Decreto de 21 de junio de 1920.** El antecedente normativo más antiguo de la ley que nos ocupa trataba de proteger a los sectores menos favorecidos a través de la prórroga obligatoria, el no incremento de la renta y la subrogación post mortem de los arrendamientos de fincas urbanas.
2. **La Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964.** La Ley de 31 de diciembre de 1946 evolucionó hasta llegar al Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, más conocida como LAU 1964, que enseguida fue retocada y complementada, al no responder adecuadamente a los problemas que las circunstancias sociales y económicas exigían, siendo sus elementos principales:
 - a) Prórroga forzosa.
 - b) Subrogación *mortis causa*.
 - c) Cesión *inter vivos*.
 - d) Enervación de la acción de desahucio.
 - e) Incremento de las rentas no proporcional al aumento de los gastos del propietario.
 - f) Jurisprudencia tendente a beneficiar a los arrendatarios.
3. **Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril o Ley o Decreto Boyer.** Ya proclamada la Constitución Española de 1978 que recogía la protección a la propiedad privada y con voces cada vez más contrarias al mantenimiento de la prórroga forzosa, se dictó la referida norma que la suprimió para los contratos celebrados a partir de su entrada en vigor. Aun así, sentencias como la del Tribunal Constitucional n.º 89/1994, de 17 de marzo, ECLI:ES:TC:1994:89, todavía declararon que no era inconstitucional de la prórroga forzosa del contrato de arrendamiento.

4. **Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.** Como las medidas sobre la LAU 1964 no surtieron el efecto deseado, se dictó la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, aplicable desde el 1 de enero de 1995, que terminó definitivamente con el modelo de contratos de arrendamiento indefinidos estableciendo una prórroga forzosa limitada a 5 años y una prórroga legal tácita de 3 años.

No obstante, la LAU de 1994 ha sufrido cuatro importantes reformas:

1. **Ley 4/2013, de 4 de junio, vigente a partir del 6 de junio de 2013,** que introdujo las siguientes medidas:
 - Reducción de la prórroga obligatoria a 3 años y la prórroga tácita a un año.
 - Posibilidad de que el arrendatario desistiese una vez transcurridos 6 meses de contrato, con un preaviso de 30 días, con la opción de pactar una indemnización limitada legalmente.
 - Más protagonismo de la voluntad de las partes al contratar, posibilidad de someter las controversias a mediación o arbitraje y ausencia de efectos frente a terceros de los arrendamientos urbanos no inscritos ni siquiera por el plazo de duración mínimo.
2. **El Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, vigente desde el 19 de diciembre de 2018 hasta el 24 de enero de 2019 (no convalidado), ambos inclusive,** que estableció:
 - Prórroga obligatoria de 5 años (7 años si el arrendador es persona jurídica), prórroga tácita de 3 años.
 - Garantías complementarias a la fianza arrendaticia máximas de 2 meses de renta.
 - Por lo que los contratos firmados durante ese exiguo periodo se regulan conforme a lo establecido por el Real Decreto-ley 21/2018, y los celebrados con posterioridad a esa fecha y hasta la entrada en vigor del Real Decreto-ley 7/2019 (esto es, del 25-1-2019 al 5-3-2019, ambos inclusive) están sujetos a la regulación establecida en el apartado anterior de la Ley 4/2013.
3. **El Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, vigente a partir del 6 de marzo de 2019, que retoma básicamente las medidas establecidas por el Real Decreto-ley 21/2018 y añade otras:**
 - Prórroga obligatoria de 5 años (7 años si el arrendador es persona jurídica), prórroga tácita de 3 años.
 - Garantías complementarias a la fianza arrendaticia máximas de 2 meses de renta.
 - Aumento del plazo de preaviso para que no opere la prórroga legal tácita (4 meses el arrendador, 2 meses el inquilino).
 - Protección legal del contrato frente a terceros por el plazo de la duración mínima de los 5 o 7 años, según la condición del arrendador.

4. **La Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda**, que modifica los artículos 10, 17 y 20 de la LAU y añade la D.A. 11.^a y la D.T. 7.^a y supone:
- Posibilidad de acudir a dos prórrogas extraordinarias en casos de situación de vulnerabilidad social y económica (plazo máximo de un año) o de zonas de mercado residencial tensionado (plazos anuales con un máximo de 3 años).
 - El pago de la renta habrá de hacerse a través de medios electrónicos, manteniéndose solo de forma excepcional el pago en metálico en la vivienda arrendada.
 - Establecimiento de reglas específicas para la fijación de la renta en zonas de mercado residencial tensionado según se trate de gran tenedor o no.
 - Atribución al arrendador en todo caso de los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato de arrendamiento de vivienda.
 - En cuanto a la actualización de la renta, fijación del índice de referencia antes del 31/12/2024 por el Instituto Nacional de Estadística. En este sentido, tener en cuenta la modificación que la citada Ley 12/2023, de 24 de mayo, introduce en el artículo 46 del Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo, en cuanto a la limitación extraordinaria de la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda que supone topes al alquiler del 2 % o del 3 %, según la fecha del contrato como se verá en el tema correspondiente.

1.1. Régimen transitorio

Contratos celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985 (contratos de renta antigua)

Se refiere a los contratos de arrendamientos urbanos, tanto de vivienda como de local de negocio, celebrados antes del 9 de mayo de 1985, fecha en que entró en vigor el RD-ley 2/1985, comúnmente llamado «Decreto Boyer» que, como hemos indicado al inicio, modificó la LAU 1964 de forma importante, principalmente en lo referente a la supresión de la figura legal de la prórroga forzosa para los contratos celebrados a partir de su entrada en vigor, y marcó un punto de inflexión en los contratos de arrendamientos urbanos.

Ahora bien, los contratos anteriores al citado Real Decreto-ley mantuvieron —y mantienen— su propia regulación, salvo por lo que respecta a su extinción y algunas cuestiones más.

|| ¿Qué régimen jurídico se aplica a los contratos de arrendamientos celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985?

La LAU 1994 establece el régimen de transitoriedad específico para estos contratos, en su disposición transitoria 2.^a en cuanto a los arrendamientos de vivienda, y en su disposición transitoria 3.^a en cuanto a los arrendamientos de local de negocio, concretamente:

- Los contratos de arrendamiento de vivienda continuarán rigiéndose por lo establecido en la LAU 1964, salvo en cuanto a:
 - Extinción y subrogación.
 - Desistimiento y vencimiento en caso de matrimonio o convivencia del arrendatario.
 - Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario.
 - Arrendatarios con discapacidad.
 - Subrogación voluntaria del cónyuge, ascendientes, descendientes y hermanos convivientes (art. 24.1 de la LAU 1964).
 - Derechos de tanteo y retracto del cap. VI de la LAU 1964 en caso de adjudicación de vivienda por división de cosa común, cuando el contrato de arrendamiento sea posterior a la constitución de la comunidad sobre la cosa.
- Los contratos de arrendamiento de local de negocio igualmente continuarán rigiéndose por la LAU 1964, salvo en lo que se indica a continuación:
 - Extinción y subrogación.
 - Actualización de la renta.
 - Otros derechos del arrendador.
 - Otros derechos del arrendatario.
- Y la disposición transitoria 4.^a regula el régimen jurídico aplicable a los contratos de arrendamientos asimilados a los de inquilinato.

En el caso específico de arrendamientos de local de negocio para oficinas de farmacia, ese régimen jurídico se aplica para aquellos celebrados antes del 9 de mayo de 1985 que subsistan el 31 de diciembre de 1999.

|| ¿Como se llevará a cabo la subrogación en los contratos de arrendamientos celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985?

| Arrendamientos de vivienda.

La LAU 1964 estableció que cabían hasta dos subrogaciones al fallecimiento del inquilino titular del arrendamiento en favor de su cónyuge, descendientes, ascendientes y hermanos (estas dos últimas categorías, con el requisito de ser convivientes en los dos años anteriores).

La LAU 1994 prohibió la subrogación *inter vivos* y limitó el ámbito subjetivo de la subrogación *mortis causa* para los contratos de arrendamiento de vivienda anteriores al 9 de mayo de 1985 que subsistieron al 1 de enero de 1995, de la siguiente forma:

- En principio, solo cabía a partir de entonces (1 de enero de 1995) una subrogación a favor del cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho conviviente (por tiempo de 2 años, o mera convivencia si hubiere descendencia común), o en su defecto, de los hijos convivientes durante los 2 años anteriores al fallecimiento (en este segundo caso, limitado a 2 años o cuando el hijo cumpla 25 años). En defecto de los anteriores, a favor de los ascendientes a su cargo y convivientes durante los 3 años anteriores.
- Ahora bien, si el subrogado fuese el cónyuge o pareja de hecho conviviente que al fallecimiento tuviese hijos del arrendatario convivientes, podrá haber una segunda subrogación, si bien limitada a 2 años o cuando el hijo cumpla 25 años, o hasta su fallecimiento si tiene una minusvalía igual o superior al 65 %.
- Salvo que fallezca una persona ya subrogada antes del 1 de enero de 1995, en cuyo caso solo cabe una subrogación a favor de su cónyuge no separado legalmente o de hecho o pareja de hecho conviviente (por tiempo de 2 años, o mera convivencia si hubiere descendencia común), y, en su defecto, de los hijos convivientes durante los 2 años anteriores al fallecimiento.
- Salvo que fallezca una persona ya subrogada por segunda vez antes de 1 de enero de 1995, en cuyo caso no cabrán más subrogaciones.

| **Arrendamientos de local de negocio**

Los contratos que subsistan a 1 de enero de 1995 se extinguirán por los siguientes motivos y plazos:

a) **Si el arrendatario fuera persona física.**

Se extinguirán por su jubilación o fallecimiento, salvo que se subrogue el cónyuge supérstite que continúe la actividad en el local, en cuyo caso el contrato durará hasta la jubilación o fallecimiento de este último.

En defecto de cónyuge supérstite, podrá subrogarse un descendiente que continúe la actividad, siempre que no hubieran transcurrido 20 años desde la aprobación de la ley, hasta completar 20 años desde la entrada en vigor de la ley. Es decir, esta posibilidad ya no es posible y para las subrogaciones que se produjeron en su día ya ha vencido el plazo de duración previsto.

Esa primera subrogación no podrá tener lugar cuando ya se hubieran producido dos subrogaciones, e incluso la segunda tampoco cuando ya se hubiera producido una por fallecimiento.

El arrendatario actual y su cónyuge, si se hubiera subrogado, podrán traspasar el local de negocio, lo que permitirá continuar en el arrendamiento por el mayor de estos dos plazos: 20 años contados desde 24 de noviembre de 1994, o diez años contados desde la realización del traspaso.

La fecha de traspaso a estos efectos es la de escritura pública en la que se formalice.

b) Si el arrendatario fuera persona jurídica.

Se extinguirán en 20 años si en el local se desarrollan actividades comerciales, habiendo vencido hoy en día estos contratos.

Si la superficie sea superior a 2.500 m², cabe una excepción a la regla general, y se extinguirán en 5 años.

c) Si en el local se desarrollan otras actividades.

La referencia es la cuantía del IAE (corresponde al arrendatario la prueba de la actividad), con un máximo de 20 años, por lo que sobrevivieron hasta el 1 de enero de 2015 en el mejor de los casos.

Esos plazos se incrementarán en 5 años si el traspaso se hubiera realizado en los 10 años antes a 1 de enero de 1995, tomando como fecha de traspaso la de escritura pública en la que se formalice:

- Los contratos en los que, a 1 de enero de 1995, no haya transcurrido aún el plazo pactado en el contrato, durarán el tiempo que reste para que se cumpla o plazo superior conforme a las reglas indicadas.
- La tácita reconducción se regirá por lo dispuesto en el artículo 1566 del Código Civil.

|| ¿Cómo se regulan las obras en los contratos de arrendamientos celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985?

Las obras en los arrendamientos de vivienda y de local de negocio anteriores a 9 de mayo de 1985 que subsistieron a 1 de enero de 1995 se regulan conforme a lo siguiente:

- Siempre que se hubiere pactado de forma expresa en el contrato o este sea de fecha anterior a la entrada en vigor de la LAU 64, el arrendador podrá repercutir al arrendatario el importe de las obras de reparación necesarias para mantener la vivienda en estado de servir para el uso convenido:
 - Repercutiendo en aquel anualmente y de forma indefinida el 12 % de su coste, con el límite del 50 % de la renta anual (art. 108 de la LAU 1964) siempre que el contrato fuera de fecha anterior a 1 de enero de 1965, siendo de fecha posterior, se hubiera pactado dicha repercusión de forma expresa en el contrato.
 - Repercutiendo anualmente el 10 % del coste hasta alcanzar el 100 %, de forma proporcional a la superficie de la finca, con el límite de 5 veces la renta o el SMI anuales (la cantidad menor de las dos), siempre que haya sido el arrendatario, o la mayoría de ellos, quien solicite la obra, o haya sido acordada por resolución judicial o administrativa firme.

El importe a tener en cuenta será el coste menos las ayudas públicas percibidas, más el interés legal del dinero para 5 años.

- Igualmente podrá repercutir en el arrendatario el importe de los servicios y suministros que se produzcan a partir del 1 de enero de 1995.

¿Qué derechos tienen el arrendador y arrendatario en los contratos de arrendamientos celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985?

Las disposiciones transitorias 2.^a y 3.^a de la LAU 1994 establecen otros derechos de arrendador y arrendatario en aquellos contratos anteriores al 9 de mayo de 1985 que subsistieron al 1 de enero de 1995. En los arrendamientos de vivienda y de local de negocio, el arrendador gozará de los siguientes derechos:

- El valor del inmueble a efectos del Impuesto sobre el Patrimonio será del 4 % de la renta.
- Podrá exigir al arrendatario la repercusión del importe del IBI.
- En los arrendamientos de local de negocio, el arrendatario tendrá los siguientes derechos:
- Una indemnización de 18 mensualidades de la renta vigente o derecho preferente para continuar en el local (tanteo y retracto), cuando se extinga el contrato y antes de transcurrido un año otra persona comience a ejercer en el local la misma o afín actividad. Se considerarán afines las actividades aptas de beneficiarse de la clientela captada.

¿Cómo se llevará a cabo el tanteo y retracto en los contratos de arrendamientos celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985?

Para favorecer la continuidad de los arrendatarios de local de negocio de contrato celebrado con anterioridad a 9 de mayo de 1985, la ley regula una figura de nueva creación que es el derecho de arrendamiento preferente, que concede al arrendatario un derecho preferente a continuar en el uso del local arrendado al tiempo de la extinción del contrato, frente a cualquier tercero en condiciones de mercado. En estos casos, el arrendatario tendrá derecho preferente para continuar en el arrendamiento en caso de que el arrendador pretenda celebrar un nuevo contrato con otro arrendatario antes de haber transcurrido un año a contar desde la extinción legal del contrato.

La extinción del contrato debe haber tenido lugar conforme a lo dispuesto en la D.T. 3.^a de la LAU 1994. No operará, por tanto, este requisito si el contrato se extinguió:

- Por voluntad de las partes.
- Por haberse resuelto por una causa de las previstas en los artículos 114 y 118 de la LAU 64.

En esos casos, el arrendador deberá notificar fehacientemente al arrendatario:

- Su propósito de celebrar un nuevo contrato de arrendamiento.
- Renta ofrecida.
- Condiciones esenciales del contrato.
- Nombre, domicilio y circunstancias del nuevo arrendatario.

ARRENDAMIENTOS URBANOS Y TURÍSTICOS

PASO A PASO

En esta guía analizaremos de forma detallada la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, haciendo especial hincapié en los aspectos de la última reforma producida por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, mediante la resolución de cuestiones prácticas de interés y el análisis de la jurisprudencia más relevante.

Además, se estudiará también en profundidad el arrendamiento de vivienda para uso turístico y la legislación turística sectorial aplicable.

Como novedad de esta tercera edición, se añade un nuevo apartado de casos prácticos y nuevos formularios adaptados a la reciente Ley por el derecho a la vivienda.



ALEJANDRO FUENTES-LOJO RIUS

Socio de Fuentes Lojo Abogados.

Profesor de Derecho Civil y Derecho Procesal de la UOC.

Profesor del ICAB.

Vocal de la Sección de Obligaciones y Contratos de la Comisión de Codificación de Cataluña.

Ex Diputado de la Junta de Gobierno del ICAB.

Beca de investigación jurídica para el desarrollo del Derecho Civil Catalán por el CEJFE.

Autor de más de 15 obras jurídicas y más de 150 artículos doctrinales en revistas especializadas.



www.colex.es



PVP 18,00 €

ISBN: 978-84-1359-942-7



9 788413 599427