

MEMENTO PRÁCTICO
FRANCIS LEFEBVRE

Arrendamientos
urbanos

2006-2007

Actualizado a Noviembre de 2005

MEMENTO PRÁCTICO ARRENDAMIENTOS URBANOS

es una obra
realizada por iniciativa de
Ediciones Francis Lefebvre
y coordinada por
Bufete Fuentes Lojo, Abogados

Coautores:

ALEJANDRO FUENTES-LOJO

Abogado. Bufete Fuentes Lojo, Abogados

ESTHER RIUS BACHS

Abogado. Bufete Fuentes Lojo, Abogados

JUAN V. FUENTES LOJO

Abogado. Bufete Fuentes Lojo, Abogados

El Capítulo 12, Fiscalidad, ha sido elaborado por la Redacción de Ediciones Francis Lefebvre

© EDICIONES FRANCIS LEFEBVRE, S. A.
Santiago de Compostela, 100. 28035 Madrid. Teléfono: (91) 210 80 00. Fax: (91) 210 80 01
www.efl.es

ISBN: 84-96535-00-2
ISSN: 1885-3978
Depósito legal: M-42758-2005

Impreso en España
por Printing' 94
Puerto Rico, 3. 28016 Madrid

Plan general

	Número marginal
Introducción	
Capítulo 1. Arrendamiento de cosas en general	100
Capítulo 2. Arrendamiento de fincas urbanas en el Código civil	175
Capítulo 3. Arrendamiento de vivienda anterior al 9-5-1985	600
Capítulo 4. Arrendamiento de local de negocio anterior al 9-5-1985	3750
Capítulo 5. Contratos asimilados anteriores al 9-5-1985	5000
Capítulo 6. Arrendamiento de fincas urbanas celebrado entre el 9-5-1985 y el 1-1-1995	5450
Capítulo 7. Arrendamiento de fincas urbanas posterior al 1-1-1995	5850
Capítulo 8. Arrendamiento de viviendas protegidas	7275
Capítulo 9. Uso y arrendamiento de viviendas militares	8225
Capítulo 10. Supuestos especiales	8600
Capítulo 11. Procesos arrendaticios	9350
Capítulo 12. Fiscalidad	9850
Capítulo 13. Formularios	10100
Anexos	10500
Tabla alfabética	
Sumario analítico	

Principales abreviaturas

AC	Aranzadi Civil
AP	Audiencia Provincial
AT	Audiencia Territorial
CC	Código Civil
CCAA	Comunidades autónomas
CCom	Código de Comercio
Comp	Compilación foral
Const	Constitución española
D	Decreto
DF	Decreto Foral
DGRN	Dirección General de Registros y Notariado
DGT	Dirección General de Tributos
Dict	Dictamen
Dir	Directiva
Instr	Instrucción
IAE	Impuesto sobre actividades económicas
IBI	Impuesto sobre bienes inmuebles
ICIO	Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras
IP	Impuesto sobre el patrimonio
IPC	Índice de precios al consumo
IPREM	Indicador público de renta de efectos múltiples
IRNR	Impuesto sobre la renta de no residentes
IRPF	Impuesto sobre la renta de las personas físicas
IS	Impuesto sobre sociedades
ITP y AJD	Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados
IVA	Impuesto sobre el valor añadido
JUR	Jurisprudencia base de datos de Aranzadi
L	Ley
LAR	Ley de arrendamientos rústicos (L 49/2003)
LAU	Ley de arrendamientos urbanos (L 29/1994)
LAU/64	Texto refundido de la Ley de arrendamientos urbanos (D 4104/1964)
LCAP	Texto refundido de la Ley de contratos de las administraciones públicas (RDLeg 2/2000)
LEC	Ley de enjuiciamiento civil (L 1/2000)
LEC/1881	Ley de enjuiciamiento civil (L 3-2-1881)
LEF	Ley de expropiación forzosa (L 16-12-1954)
LH	Texto refundido de la Ley hipotecaria (D 8-2-1946)
LHL	Texto refundido de la Ley reguladora de las haciendas locales (RDLeg 2/2004)
LIP	Ley del impuesto sobre el patrimonio (L 19/1991)
LIRNR	Texto refundido de la Ley del impuesto sobre la renta de no residentes (RDLeg 5/2004)
LIRPF	Texto refundido de la Ley del impuesto sobre la renta de las personas físicas (RDLeg 3/2004)
LIS	Texto refundido de la Ley del impuesto sobre sociedades (RDLeg 4/2004)
LITP	Texto refundido de la Ley del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados (RDLeg 1/1993)
LIVA	Ley del impuesto sobre el valor añadido (L 37/1992)
LO	Ley orgánica
LOE	Ley de ordenación de la edificación (L 38/1999)
LPH	Ley de propiedad horizontal (L 49/1960)
LS/76	Texto refundido de la Ley del suelo (RD 1346/1976)
LS/92	Texto refundido de la Ley del suelo (RDLeg 1/1992)
LS/98	Ley de régimen del suelo y valoraciones (L 6/1998)
OM	Orden ministerial

RD	Real decreto
RDL	Real decreto ley
RDLeg	Real decreto legislativo
REF	Reglamento de expropiación forzosa (D 26-4-1957)
Resol	Resolución
RH	Reglamento hipotecario (D 14-2-1947)
RIP	Reglamento del impuesto sobre el patrimonio (RD 1704/1999)
RIRNR	Reglamento del impuesto sobre la renta de no residentes (RD 1776/2004)
RIRPF	Reglamento del impuesto sobre la renta de las personas físicas (RD 1775/2004)
RIS	Reglamento del impuesto sobre sociedades (RD 1777/2004)
RIVA	Reglamento del impuesto sobre el valor añadido (RD 1624/1992)
RITP	Reglamento del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados (RD 828/1995)
RJ	Repertorio de jurisprudencia Aranzadi
RN	Reglamento notarial (RD 7-11-21)
TCO	Tribunal Constitucional
TS	Tribunal Supremo
TSJ	Tribunal Superior de Justicia

INTRODUCCIÓN

I.— Desde la entrada en vigor de la L 29/1994 (en adelante, LAU) el 1-1-1995, es necesario para enfocar cualquier problema arrendaticio urbano tener en cuenta, en primer lugar, la **fecha del contrato** o la de inicio de la relación arrendaticia.

Así, conviven en la actualidad hasta tres regulaciones arrendaticias. En ocasiones guardan una cierta uniformidad de contenido y las soluciones que ofrecen son iguales o similares, pero en otras son antagónicas.

Según la fecha del contrato hay que distinguir entre:

a) Arrendamientos **anteriores a 9-5-1985** (nº 600 s.). Se celebraron cuando estaba vigente de forma imperativa la institución de la prórroga forzosa (LAU/64 art.57). Su régimen jurídico ha sido objeto de modificaciones trascendentes y de una derogación parcial por LAU disp.trans.2ª, 3ª y 4ª. Cabe afirmar que, en la actualidad, estos arrendamientos se regulan legalmente por lo establecido en las mencionadas disposiciones transitorias y, en lo no modificado o establecido por esta normativa transitoria, por LAU/64.

b) Arrendamientos **concertados entre el 9-5-1985 y el 1-1-1995** (nº 5450 s.). Son los celebrados a partir de la entrada en vigor del RDL 2/1985 (decreto Boyer) y antes de la entrada en vigor de la LAU. Como el decreto Boyer suprimió para los contratos de arrendamiento celebrados a partir del 9-5-1985 la imperatividad u obligatoriedad de la prórroga legal establecida en LAU/64 art.57, éstos pudieron concertarse con sujeción o no a dicha prórroga legal por voluntad de las partes (RDL 2/1985 art.9). Estos contratos se rigen por lo dispuesto en LAU disp.trans.primeras, en cuanto derogue o modifique lo establecido en LAU/64, y, en lo demás, por lo establecido en LAU/64.

c) Arrendamientos celebrados **a partir del 1-1-1995** (nº 5850 s.). Estos contratos se rigen en todo por la LAU y no ofrecen mayor complejidad respecto del texto legal aplicable. De alguna manera, la Ley arrendaticia de 1994 trata de simplificar, trazando una nítida distinción entre los arrendamientos celebrados sobre finca urbana destinada a vivienda habitual y aquellos otros pactados para un uso distinto al de vivienda.

II.— Una vez situado en el tiempo el arrendamiento, si se trata de contratos de arrendamiento **anteriores al 1-1-1995** (respecto de los cuales, como se ha dicho, es de aplicación siempre, en su integridad o sólo parcialmente, la LAU/64), hay que catalogarlos o encajarlos en alguno de los tipos previstos por el legislador de 1964:

- de **vivienda** (nº 600 s.);
- de **local de negocio** (nº 3750 s.);
- **asimilados** a vivienda o a local de negocio (arrendamientos a favor del Estado y corporaciones que no persigan lucro, arrendamientos de escritorios y oficinas, depósitos o almacenes) (nº 5000 s.).

Esta distinción cobra un significado muy especial respecto de los arrendamientos del grupo a) anterior, esto es, aquellos anteriores al 9-5-1985 y dotados por imperativo legal de la prórroga forzosa, por cuanto el tratamiento en las disposiciones transitorias de la LAU se efectúa en forma diferenciada para cada uno de estos grupos, con especial significado de cara a los plazos o circunstancias que se contemplan para su extinción legal.

III.— En cuanto a los arrendamientos sometidos a la LAU o contratos **posteriores al 1-1-1995**, la clasificación es poco problemática en general. La distinción entre arrendamientos con destino a satisfacer la necesidad primaria de vivienda del arrendatario y los pactados para otros usos distintos de éste (aunque recaigan sobre fincas que también son viviendas, como los de segunda residencia o temporada) es útil, por simple, para encontrar dentro del texto legal la regulación que les afecta (nº 5850 s.).

De este modo:

a) Los arrendamientos de **vivienda** se rigen por:

- 1º. Lo dispuesto en LAU Título II (nº 5920 s.).
- 2º. En su defecto, por la voluntad de las partes.
- 3º. Supletoriamente, por el Código Civil (nº 175 s.).

Quedan **exceptuados** los arrendamientos de viviendas cuya superficie sea superior a 300 metros cuadrados o en los que la renta inicial en su cómputo anual exceda de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional en cómputo anual. Estos arrendamientos se rigen por la voluntad de las partes, en su defecto por LAU Título II y, supletoriamente, por el Código Civil.

b) Los arrendamientos para **uso distinto del de vivienda** (como denomina la LAU a los que antes se conocían como arrendamientos de local de negocio) se rigen por:

- 1º. La voluntad de las partes.
- 2º. En su defecto, por LAU Título III (nº 6450 s.).
- 3º. Supletoriamente, por el Código Civil (nº 175 s.).

A todos ellos se les aplica, de forma imperativa, lo dispuesto en LAU Títulos I, IV y V, por lo que hay que concluir que son nulas y deben tenerse por no puestas las estipulaciones contractuales que puedan vulnerar las normas legales contenidas en estos Títulos (LAU art.4).

IV.— Finalmente, por lo que se refiere a las clases de arrendamientos que puedan recaer sobre **edificaciones**, hay que contemplar la posibilidad de que se trate de arrendamientos excluidos del ámbito de LAU/64 o de LAU y, por tanto, la regulación que les sea propia haya que encontrarla en otras leyes especiales o en el Código Civil.

Este sería el caso de los arrendamientos de negocio o industria, los arrendamientos de vivienda por razón de función o empleo, los rústicos, los de viviendas universitarias, etc. (nº 642 s., nº 3804 y nº 5870 s.).

También cabe que, aún siendo aplicable la regulación contenida en la LAU/64 o en LAU, lo sea con carácter supletorio o complementario de normativas de carácter administrativo, como sería el caso del arrendamiento de las viviendas de protección oficial (nº 7275 s.).

CAPÍTULO 1

Arrendamiento de cosas en general

SUMARIO

1.	Objeto	115
2.	Forma	130
3.	Requisitos esenciales	140
4.	Derechos y obligaciones de los contratantes	150

100

El contrato de arrendamiento puede ser de cosas, de obras o de servicios. Estas tres figuras tienen muy poco en común, salvo la generalidad de abonar una renta o merced por una utilidad (CC art.1542).

105

En el arrendamiento de cosas, en particular, el arrendador cede las facultades de uso de la cosa por un precio cierto y un tiempo determinado, mientras que conserva el poder de disposición sobre la misma. Transfiere el uso y disfrute y se reserva en cambio el dominio (CC art.1543).

Todo aquel que tenga la titularidad del uso y disfrute sobre una cosa está, por tanto, legitimado para cederla en arrendamiento, salvo los casos en que ese uso o disfrute sea personal e intransmisible –p.e., el usufructo legitima a su titular a ceder en arrendamiento la cosa usufructuada– (CC art.480).

Las **características comunes** en los contratos de arrendamiento son las siguientes:

- Es un contrato consensual, que se perfecciona con el consentimiento de las partes.
- Es un contrato bilateral, en cuanto desde su perfección comporta obligaciones recíprocas.
- Es un contrato oneroso, porque el precio es una parte esencial en el contrato.
- Es un contrato conmutativo, no siendo inherente al contrato la idea del riesgo.

La **finalidad** perseguida con el contrato de arrendamiento de cosas es el goce de la cosa en sí.

El arrendamiento de cosas en general es objeto de **regulación** específica en CC art.1542 a 1582. Aunque dichos preceptos se desarrollan bajo el título de los arrendamientos de fincas rústicas y urbanas, lo cierto es que regulan el arrendamiento de cosas y contienen varias disposiciones aplicables con relación a este arrendamiento.

106

La **legislación especial** sobre arrendamientos urbanos y rústicos restringe la aplicación del Código Civil, por lo que, para esos arrendamientos, tendrá un carácter meramente supletorio. Pese a ello, los preceptos del Código Civil tienen gran importancia en materia de **inmuebles**, tanto en cuanto a los arrendamientos excluidos de la LAU, como a aquellos arrendamientos sujetos en los que opere dicha supletoriedad.

PRECISIONES

La **naturaleza jurídica** del derecho de arrendamiento de cosas ha planteado en la doctrina científica y en la jurisprudencia grandes discusiones:

107

a) El arrendamiento produce, por regla general, derechos de naturaleza personal. Por ello determinados autores consideran que se trata de un **derecho personal** (POLACCO, COLIN Y CAPITANT, ENNECERUS).

b) Por otro lado, el uso de una cosa, es un derecho que radica en ella, por lo que por su propia naturaleza, otra corriente doctrinal entiende que se trata de un verdadero **derecho real** (DE BUEN, BORRACHINA, MUCIUS SCAEVOLA).

c) Otros autores distinguen entre el arrendamiento **inscrito** o no inscrito para diferenciar su naturaleza (MANRESA, SÁNCHEZ ROMÁN).

d) ROCA SASTRE, llega a la conclusión de que el derecho de arrendamiento, tal como se regula en el Código Civil, **no** responde a la naturaleza de un **derecho real**, dado que:

- El arrendatario carece de poder inmediato y autónomo sobre la cosa arrendada, pues goza de ella a través de la actuación constante del arrendador que le mantiene en el goce pacífico de la misma.
- El derecho de arrendamiento no se impone de manera absoluta o frente a todos («erga omnes»), como es propio de cualquier derecho real.

1. Objeto

(CC art.1542 y 1543)

115 Como **regla general**, se admite expresamente que el contrato de arrendamiento pueda recaer sobre una cosa, sin exigir que esa cosa sea precisamente un bien inmueble. Por tanto, cabe entender que el objeto del contrato puede ser **cualquier clase de bienes**:

- bien mueble (nº 117);
- derecho (nº 119);
- bien inmueble (nº 123); o
- una industria (nº 121).

Ahora bien, no puede recaer sobre un **bien fungible** o que se consuma por su uso (CC art.1545). En consecuencia, pueden ser objeto de arrendamiento, toda clase de bienes muebles o inmuebles, que cumplan las siguientes **condiciones** (CC art.1271 a 1273):

- 1)** Que sean susceptibles de proporcionar al arrendatario un uso, utilidad o goce, diferente a la propiedad.
- 2)** Que la cosa se halle dentro del comercio de los hombres.
- 3)** Que sea posible.
- 4)** Que la cosa sea determinada o susceptible de determinarse.

117 **Bien mueble** (CC art.335 a 337) Se consideran bienes muebles los susceptibles de apropiación, que no sean bienes inmuebles y, en general, todos los que se pueden transportar de un punto a otro sin menoscabo de la cosa inmueble a la que estén unidos. También tienen la consideración de cosas muebles:

- las rentas o pensiones, sean vitalicias o hereditarias, afectas a una persona o familia, siempre que no graven con carga real una cosa inmueble;
- los oficios enajenados;
- los contratos sobre servicios públicos; y
- las cédulas y títulos representativos de préstamos hipotecarios.

Los **requisitos esenciales** del arrendamiento son:

- a)** La **cosa**, cuyo goce o uso se pretende transmitir, puede no pertenecer al arrendador, pero quien constituye el arrendamiento debe tener el disfrute de la misma, que es lo que se transmite con el contrato.
- b)** El **precio** ha de ser cierto y en dinero o signo que lo represente. Puede darse el supuesto de que el precio sea mixto, siendo una parte en dinero y otra parte en frutos.
- c)** En cuanto al **tiempo**, es un contrato de duración limitada, pudiendo estipular las partes el tiempo que tengan por conveniente, pero ha de ser un tiempo determinado. La perpetuidad choca con la propia naturaleza del contrato (CC art.1543).

119 **Derecho** Un derecho también puede ser objeto de un contrato de arrendamiento. Para ello el derecho debe reunir los siguientes **requisitos**:

- 1)** Que no sea personalísimo e intransferible.
- 2)** Que tenga alguna entidad económica.
- 3)** Que sea susceptible de uso y consumo por un tercero no propietario.

Aun siendo discutido, pueden ser objeto de un contrato de arrendamiento los siguientes derechos:

- títulos valores;
- concesiones administrativas;
- derecho de opción;
- derecho de usufructo;
- derecho de retroventa;
- derecho de tanteo;
- derecho de caza;
- derecho de minas.

121 **Industria o empresa** Se considera que existe arrendamiento de industria o empresa cuando el arrendatario recibe, además del local el negocio, la industria o empresa en él establecida, de forma que el objeto del contrato sea no solamente los bienes que en el mismo se comprendan, sino la **unidad patrimonial con vida propia** que es susceptible de ser explotada. Estos arrendamientos están específicamente **excluidos** de la LAU, y se rigen por lo pactado por las partes y lo dispuesto en el Código Civil o, en su caso, en la legislación foral.

Bienes inmuebles en general El régimen de los arrendamientos **urbanos** y los **rústicos** es muy diferente. En el primero, estamos ante un arrendamiento de uso, mientras que en el segundo es de uso y disfrute, ya que por naturaleza produce frutos.

A grandes rasgos, si el conjunto del arriendo es una explotación agrícola, su arrendamiento es rústico. En cualquier otro caso, se trata de un arrendamiento urbano.

Para distinguir una finca rústica de una urbana, debe atenderse a cuatro **criterios**:

- situación;
- construcción;
- destino; y
- accesoriedad.

Ninguno de ellos, aisladamente, proporciona la distinción buscada.

PRECISIONES La jurisprudencia ha declarado que el **predio rústico** se distingue básicamente del urbano por:

- la situación o emplazamiento en el campo o en la población;
- el aprovechamiento o destino, explotación agrícola, pecuaria o forestal, frente a vivienda, industria o comercio;
- la preponderancia de uno de estos elementos, si ambos concurren en un mismo predio, o la dependencia que entre ellos exista, como principal uno y accesorio el otro.

123

2. Forma

(CC art. 1278 a 1280)

Los contratos son obligatorios cualquiera que sea la forma en que se celebren, siempre que en ellos concurren las condiciones esenciales para su validez.

Como **regla general**, existe libertad de forma para la celebración de los contratos de arrendamiento, teniendo las partes contratantes plena libertad para formalizar el contrato en la forma que estimen conveniente, siendo por tanto los contratos de arrendamiento válidos, tanto si las partes contratantes optan por la forma verbal, como si lo hacen por la forma escrita.

Dado que el contrato de arrendamiento es un contrato consensual, que se perfecciona por el mero consentimiento de las partes contratantes, es válido cuando concurren los elementos que lo integran.

Partiendo de esta base de validez del contrato y libertad de forma, cabe la posibilidad de que una de las partes pueda compeler a la otra a la **formalización por escrito** del contrato, si la ley exige el otorgamiento de escritura u otra forma especial para hacer efectivas las obligaciones propias del mismo.

Ahora bien, el contrato existe desde que se haya perfeccionado, es decir, desde la fecha del consentimiento (o acuerdo de voluntades) y pacto por un tiempo cierto y un precio determinado, naciendo desde entonces para cada parte sus obligaciones y derechos.

La **jurisprudencia** ha considerado suficiente para la perfección del contrato de arrendamiento el acuerdo de las partes sobre la cosa, el precio y el tiempo, redundando en la postura de que el contrato de arrendamiento puede ser verbal. No es por tanto precisa una forma determinada para la validez de un contrato de arrendamiento, si bien, por norma general, el contrato de arrendamiento observa la forma escrita.

No obstante lo señalado, tienen que constar en **documento público** los arrendamientos de bienes inmuebles concertados por 6 o más años, siempre que deban perjudicar a terceros.

A este respecto, hay que tener en cuenta que:

- no surten efecto con relación a **terceros**, los arrendamientos que no estén inscritos en el Registro de la Propiedad (CC art. 1549); y
- son **inscribibles** los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles pactados por un periodo de más de 6 años, o aquellos en los cuales se han anticipado las rentas de 3 años o más, o cuando se haya convenido expresamente así por las partes contratantes.

Con esto el legislador ha investido al arrendamiento inscrito del juego de la oponibilidad a todo adquirente posterior.

Los **gastos de formalización** del contrato son, salvo pacto en contrario, a cargo del arrendatario (CC art. 1555.3).

130

3. Requisitos esenciales

(CC art.1543)

140

Las características esenciales del contrato de arrendamiento son las siguientes:

- precio cierto; y
- tiempo determinado.

El **precio** es requisito esencial para la existencia del contrato de arrendamiento. Por ello, si no se puede probar que existe, la nulidad del pacto sobre el precio comporta la nulidad del contrato de arrendamiento. De no haber precio, estaremos ante otro tipo de contrato, como el precario o el comodato.

En los supuestos que, existiendo, no se pueda acreditar por ningún medio la cuantía del precio convenido, el contrato subsiste por reunir los requisitos esenciales para su validez, pero, en el caso del arrendamiento verbal, si una vez iniciada la ejecución del contrato de arrendamiento, falta la prueba del precio convenido, el arrendatario debe devolver al arrendador la cosa arrendada, abonándole, por el tiempo que la haya disfrutado, el precio que se regule (CC art.1547).

En cuanto al **tiempo**, la perpetuidad no puede darse en los contratos de arrendamiento.

4. Derechos y obligaciones de los contratantes

(CC art.1554 a 1574)

150

A continuación se exponen, resumidamente, los derechos y obligaciones de arrendador y arrendatario. El **incumplimiento** por cualquiera de ellos de las mencionadas obligaciones puede comportar la extinción del contrato de arrendamiento con la correspondiente indemnización de daños y perjuicios, o sólo esto último, dejando el contrato subsistente (CC art.1556).

Esto no es más que la aplicación a los contratos de arrendamiento de lo establecido para las obligaciones recíprocas (CC art.1124).

152

Arrendatario Sus derechos y deberes pueden sintetizarse del siguiente modo:

a) Derecho al **uso de la cosa**. El derecho básico del arrendatario es el de usar la cosa de conformidad con su destino o con la finalidad para la cual fue arrendada.

El uso de la cosa arrendada debe realizarlo el arrendatario, 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 (CC art.1555.2º).

b) Deber de **conservar y reparar**. El arrendatario debe devolver la cosa, al concluir el contrato tal como la recibió.

c) Deber de **custodia**. El arrendatario tiene la obligación de custodiar la cosa arrendada con el fin de que no sea sustraída o usurpada y no sufra daños. El arrendatario será responsable de su pérdida o deterioro, salvo si prueba que se ocasionaron sin culpa suya (CC art.1563).

d) Realización de **mejoras**. El arrendatario tiene, respecto de las mejoras útiles y voluntarias, el mismo derecho que se concede al usufructuario, que es el derecho a retirarlas, sin derecho a indemnización (CC art.1573).

e) Pago del **precio**. El arrendatario está obligado a pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos (CC art.1551). El precio del arrendamiento debe ser real, no ficticio ni simulado, y debe estar determinado en cuanto a su cuantía y en cuanto a la periodicidad de su pago.

Si nada se ha pactado sobre el lugar y el tiempo del pago de la renta, hay que estar, en cuanto al lugar, a lo dispuesto en el CC art.1171, por tanto, el pago debe realizarse en el domicilio del deudor o arrendatario, y en cuanto al tiempo, hay que estar a lo dispuesto por la costumbre de la tierra (CC art.1574).

f) Obligación de **restituir la cosa arrendada**. Una vez que finaliza o se extingue el contrato de arrendamiento, el arrendatario tiene la obligación de restituir la cosa arrendada al arrendador.

154

Arrendador Sus derechos y obligaciones pueden sintetizarse del siguiente modo:

a) Obligación de **entregar la cosa**. La obligación básica en el contrato de arrendamiento para el arrendador es la entrega de la cosa objeto del contrato al arrendatario. La cosa debe entregarse en buen estado de conservación y apta para servir al uso pactado.

b) Deber de **conservación**. Dentro de la obligación de conservar se halla la de realizar en la cosa, durante el arrendamiento, todas las reparaciones necesarias para conservar la cosa en estado de servir al uso a que ha sido destinada (CC art.1554.2º).

c) Goce de la cosa. El arrendador tiene la obligación de mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo que dure el contrato, respondiendo de cualquier ataque que reciba el arrendatario en su derecho de disfrute sobre la cosa. En contrapartida, el arrendatario tiene la obligación de avisar al arrendador de cualquier usurpación o daño realizado por un tercero, sobre la cosa arrendada (CC art.1554.3º).

d) Obligación de saneamiento. Son aplicables al contrato de arrendamiento las disposiciones sobre saneamiento previstas en materia de compraventa. En este sentido, el dueño responde por saneamiento y vicios ocultos, siendo responsable de todos los defectos que surjan con posterioridad al contrato y durante su vigencia (CC art.1553).

154

(sigue)

CAPÍTULO 2

Arrendamiento de fincas urbanas en el Código Civil

175

SUMARIO	
A.	La finca urbana como objeto del contrato 180
B.	Diferencias con contratos afines 195
C.	Requisitos del contrato 235
D.	Intervinientes 250
1.	Arrendador 255
2.	Arrendatario 270
3.	Terceros en relación al contrato de arrendamiento 280
E.	Derechos y obligaciones de los contratantes 290
1.	Arrendador 295
2.	Arrendatario 320
F.	Duración 350
G.	Destino de la cosa arrendada 375
H.	Contrato de subarriendo 395
I.	Rescisión del contrato 415
J.	Indemnización de daños y perjuicios 435

A. La finca urbana como objeto del contrato

Como ya se ha expuesto en relación con el contrato de arrendamiento de cosas en general (nº 100 s.), el objeto del mismo pueden ser no sólo los bienes muebles y derechos, sino también los **bienes inmuebles** en general, ya se trate de una finca urbana o de una finca rústica, y estén unas y otras edificadas o no.

180

Exclusiones del ámbito de la legislación especial Este capítulo se dedica a los arrendamientos que recaen sobre bienes inmuebles, excluidos del ámbito de la legislación especial, ya se trate de arrendamientos urbanos (nº 182), ya de arrendamientos rústicos (nº 183).

181

PRECISIONES El uso de las **viviendas militares** se rige según lo dispuesto en su legislación específica (nº 8225 s.).

Arrendamiento de finca urbana Para entender cuándo el arrendamiento de una finca urbana está excluido del ámbito de la legislación especial, hay que distinguir entre:

182

• Los arrendamientos celebrados **con anterioridad al 1-1-1995**, que se rigen por el Código Civil. Se trata de los arrendamientos de (LAU/64 art.2 y 3.1):

- temporada (nº 643);
- locales para casinos o círculos dedicados al esparcimiento o recreo de sus componentes o asociados (nº 648);
- viviendas de los porteros, guardas, asalariados, empleados y funcionarios por razón de su cargo (nº 652);
- finca con casa-habitación (nº 655);
- industria o negocio (nº 3804).

De ellos nos ocupamos en los capítulos referidos a los contratos de arrendamiento de viviendas (nº 600 s.), de locales de negocio (nº 3750 s.) y asimilados (nº 5000 s.), celebrados con anterioridad a la fecha indicada.

• Los arrendamientos celebrados **a partir del 1-1-1995**, de los cuales nos ocupamos en el capítulo relativo a los arrendamientos de fincas urbanas celebrados a partir de dicha fecha y regidos por la LAU (nº 5450 s.).

183

Arrendamiento de finca rústica Para entender si un arrendamiento de una finca rústica está excluido del ámbito de la legislación especial de arrendamientos rústicos, hay que distinguir entre:

- los arrendamientos celebrados según la L 83/1980 (derogada por L 49/2003) (nº 184); y
- los celebrados según la vigente L 49/2003 (en adelante, LAR) (nº 185).

184

a) En cuanto a los primeros, están **excluidos** de la aplicación de los preceptos de la citada Ley (L 83/1980 art.6 y 7):

- 1) Los arrendamientos **entre parientes** en línea recta, o entre colaterales hasta el segundo grado, ya lo sean por consanguinidad, por afinidad o por adopción, salvo que se otorguen por escrito con sumisión expresa a esta Ley.
- 2) Los celebrados entre los **copartícipes** o sus **cónyuges** sobre fincas total o parcialmente pertenecientes a la herencia indivisa, con la misma salvedad que en el supuesto anterior.
- 3) La **cesión del aprovechamiento de tierras** a cambio de servicios prestados fuera de ellas.
- 4) Los arrendamientos que por su índole sean sólo de **temporada** inferior al año agrícola.
- 5) Los arrendamientos de **tierras labradas y preparadas** por cuenta del propietario para la siembra a la que específicamente se refiera el contrato.
- 6) Los que tengan por objeto fincas adquiridas por causa de **utilidad pública** o de **interés social**, en los términos que disponga la legislación especial.
- 7) Los arrendamientos que tengan cualquiera de los siguientes **objetos**:
 - aprovechamiento de rastrojeras, pastos secundarios, praderas roturadas, plataneras, montaneras y, en general, aprovechamientos secundarios distintos siempre de los principales y compatibles con éstos;
 - aprovechamientos encaminados a semillar o mejorar barbechos;
 - caza;
 - explotaciones ganaderas de tipo industrial, o locales o terrenos dedicados exclusivamente a la estabulación del ganado.
- 8) Los arrendamientos que tengan por objeto, inicial o posteriormente, fincas en las que concurra alguna de las **circunstancias** siguientes:
 - constituir, conforme a la legislación específica, suelo urbano o suelo urbanizable programado;
 - ser accesorias de edificios o de explotaciones ajenas al destino rústico, siempre que el rendimiento ajeno al rústico sea notoriamente superior a éste;
 - tener, por cualquier circunstancia ajena al destino agrario, un valor en venta superior al doble del precio que normalmente corresponda en la comarca o zona a las de la misma calidad y cultivo.

185

b) En cuanto a los arrendamientos a los que sea aplicable la nueva LAR, están **excluidos** de la aplicación de esta Ley (LAR art.6 y 7):

- 1) Los arrendamientos que por su índole sean sólo de **temporada** inferior al año agrícola.
- 2) Los arrendamientos de **tierras labradas y preparadas** por cuenta del propietario para la siembra o para la plantación a la que específicamente se refiera el contrato.
- 3) Los que tengan por objeto fincas adquiridas por causa de **utilidad pública** o de **interés social**, en los términos que disponga la legislación especial aplicable.
- 4) Los que tengan como **objeto principal**:
 - aprovechamientos de rastrojeras, pastos secundarios, praderas roturadas, montaneras y, en general, aprovechamientos de carácter secundario;
 - aprovechamientos encaminados a semillar o mejorar barbechos;
 - la caza;
 - explotaciones ganaderas de tipo industrial, o locales o terrenos dedicados exclusivamente a la estabulación del ganado; y
 - cualquier otra actividad diferente a la agrícola, ganadera o forestal.
- 5) Los arrendamientos que afecten a **bienes comunales**, bienes propios de las corporaciones locales y montes vecinales en mano común, que se rigen por sus normas específicas.
- 6) Los arrendamientos incluidos en el ámbito de **aplicación de la LAU** (nº 5867 s.) o aquéllos que tengan por objeto, inicial o posteriormente, fincas en que concurra alguna de las **circunstancias** siguientes:
 - constituir, conforme a la legislación específica, **suelo urbano o suelo urbanizable** (nº 6582 s. Memento Urbanismo 2005-2006);
 - ser **accesorias de edificios o de explotaciones** ajenas al destino rústico, siempre que el rendimiento distinto del rústico sea superior en más del doble a éste;

– tener, por cualquier circunstancia ajena al destino agrario, un **valor en venta** superior al doble del precio que normalmente corresponda en la comarca o en la zona a las de su misma calidad o cultivo.

7) Si, vigente el contrato, sobreviene alguna de las circunstancias determinadas en el apartado anterior, el arrendador puede poner término al arrendamiento, conforme a lo dispuesto en LAR art.25, mediante un **plazo de preaviso** de un año. Ello se aplica igualmente al arrendamiento de explotaciones, cuando las circunstancias contempladas afecten a las fincas que las integran o a otros de sus elementos en una proporción superior al 50%.

B. Diferencias con contratos afines

El contrato de arrendamiento de fincas urbanas presenta diferencias con una serie de figuras afines cuyo objeto es también una finca urbana. Son las siguientes:

- depósito en general (nº 197);
- aparcamiento (nº 199);
- compraventa (nº 201);
- usufructo (nº 203);
- comodato (nº 205);
- derecho de superficie (nº 207);
- contrato de renta vitalicia (nº 209);
- concesión administrativa (nº 211);
- contrato de exposición (nº 213);
- precario (nº 215);
- derecho de habitación (nº 217);
- leasing (nº 219);
- contrato parciario (nº 221); y
- contrato de sociedad (nº 223).

195

Depósito en general Por el contrato de arrendamiento, una parte se obliga a dar a la otra el goce o uso de la cosa arrendada por un **tiempo determinado** y por un **precio cierto**. Por el contrato de depósito, uno recibe la cosa ajena con la obligación de **guardarla y restituirla**.

197

Aparcamiento (L 40/2002) El titular de un vehículo, mediante el contrato de aparcamiento, lo deja estacionado en un espacio especialmente habilitado para ello, por un tiempo cierto y un precio determinado. Es una relación compleja entre el contrato de arrendamiento y el de depósito. Se regula por las disposiciones generales del Código Civil.

199

Diferente es el supuesto de los aparcamientos como **actividad mercantil**. Mediante el contrato de aparcamiento de los vehículos a motor, una persona cede, como actividad mercantil, un espacio en un local o recinto del que es titular, para el **estacionamiento de vehículos de motor**, con los deberes de vigilancia y custodia durante el tiempo de la ocupación a cambio de un precio determinado en función del tiempo del estacionamiento.

Compraventa Por este contrato se transmite la propiedad o dominio sobre el bien, y por el de arrendamiento se cede únicamente el uso del mismo.

201

La problemática se puede suscitar en los **contratos de compraventa simulados** para encubrir un verdadero contrato de arrendamiento, en los que debe estarse a la naturaleza del contrato encubierto.

En análogo supuesto nos encontramos con el uso y abuso que se ha hecho de los contratos de **opción de compra** para simular verdaderos arrendamientos, lo que ha dado lugar a repetidos pronunciamientos jurisprudenciales, en el sentido que hay que estar a la verdadera naturaleza jurídica del contrato.

Es habitual el contrato de opción de compra en el propio contrato de arrendamiento, cuando se establece la opción de compra a favor del arrendatario, de forma que del **precio** se deducen las cantidades satisfechas por el arrendatario y, efectuada la diferencia entre el precio de adquisición y las rentas percibidas y satisfechas, ésta sería la cantidad a satisfacer a la propiedad por la opción o compra.

Por su parte, los contratos de **venta a plazos con reserva de dominio** plantean la problemática de considerarse una venta con condición suspensiva, o bien, un contrato de arrendamiento con promesa de venta. Nos inclinamos a considerar la existencia, por un lado, de un arrendamiento, en