

# LA NUEVA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS<sup>1</sup>

**Gabriel GARCÍA CANTERO**  
*Catedrático de la Facultad de Derecho*  
*Universidad de Zaragoza*

**SUMARIO:** I. Introducción: evolución histórica. Caracteres de la nueva ley. II. Arrendamiento de vivienda: requisitos. Contratos excluidos. III. ¿Cómo se formaliza el contrato de alquiler? IV. Fianza. V. Subarriendo. VI. ¿Cabe ceder el piso a otra persona? VII. Duración. VIII. Venta de la vivienda y muerte del arrendador. IX. Renta. X. Obras. XI. La familia en la nueva ley. XII. Subrogación *mortis causa* en la vivienda. XIII. Finalización del contrato. XIV. Arrendamiento para otros usos.

## I. INTRODUCCIÓN: EVOLUCIÓN HISTÓRICA

La promulgación de la nueva Ley de 24 noviembre 1994, con entrada en vigor el 1º enero 1995, obliga a una mirada retrospectiva ya que aquélla representa la culminación de un ciclo histórico y, sin duda, el comienzo de una nueva era anticipada ya por el Decreto-Ley Boyer de 1985.

---

1. Conferencia pronunciada en el C. M. Azaila de Zaragoza.

A lo largo del siglo XX, y debido a profundas alteraciones socio-económicas producidas, sea por las dos grandes conflagraciones mundiales, sea por nuestra Guerra Civil, sea por las duraderas secuelas causadas por unas y otra, los Estados europeos intervienen imponiendo fortísimas limitaciones en el contrato de arrendamiento urbano, ya sea de vivienda, ya sea de local de negocio. La vivienda se convirtió en un bien escaso y había que garantizar a los entonces arrendatarios la permanencia en análogas condiciones económicas, lo cual no estaba asegurado si se aplicaban los principios generales del C.c. (desahucios masivos por expiración del plazo, subidas vertiginosas de renta, etc.).

En España se dictan normas excepcionales de carácter transitorio durante la Dictadura de Primo de Rivera y la Segunda República. Después de la Guerra Civil la legislación deja de ser excepcional y se convierte en régimen normal, promulgándose hasta tres leyes generales de AU, en 1944, 1956 y 1964, dando origen a una abundante litigiosidad, que desborda a los Juzgados y Tribunales, de tal modo que en la década de los 50 y de los 60 el mayor porcentaje de pleitos resueltos por el TS corresponde a los arrendamientos. La situación económica comienza a cambiar entre nosotros, se eleva el nivel de vida de los españoles y se produce un extraordinario *boom* urbanístico. Por otra parte, estudios especializados ponen de relieve los efectos negativos de una legislación exageradamente proteccionista: se construye para vender, pero no para alquilar; los propietarios de casas con rentas antiguas carecen de interés en hacer las reparaciones; más aún, para bastantes de estos propietarios las reducidas rentas que perciben no cubren siquiera las contribuciones y gastos fijos. La ley de 1964 mantiene los principios de las dos anteriores con alguna leve flexión, pues la jurisprudencia, no sin vacilaciones, comienza a dar validez a las cláusulas de estabilización aplicables a los contratos celebrados después de esta fecha. Por otro lado, el Gobierno autorizó algunas elevaciones de renta que, en conjunto, pueden considerarse mínimas.

Por sorpresa, y dentro de un paquete de medidas de carácter fiscal, un Decreto-ley de 1985 deja en suspenso la prórroga forzosa para los contratos de vivienda o de local de negocio concertados después de su entrada en vigor. Hay que advertir que la prórroga indefinida de los contratos de arrendamiento, obligatoria para el arrendador y voluntaria para el inquilino, era uno de los pilares sobre los que se asentaba la legislación especial. En efecto, el arrendatario que estuviera al corriente en el pago de la renta podía disfrutar de la vivienda durante toda su vida y dos generaciones más. Al desaparecer la prórroga, el contrato sólo duraba el plazo pactado y el arrendador podía solicitar el desahucio al extinguirse aquél. Es verdad que el TS ha interpretado con bastante benevolencia el Decreto-ley Boyer, admitiendo que las partes pudieran pactar, de modo expreso o implícito la prórroga indefinida. Otra consecuencia de aquella disposición fue el establecimiento de una doble categoría de arrendatarios, los anteriores y los posteriores al citado Decreto-ley, y algún recurso

se ha planteado ante el TC por violación del principio de igualdad, pero con resultado negativo.

Por fin el Gobierno socialista y en particular el Ministro Borrell asumieron la tarea de promulgar una nueva Ley con base en principios diferentes. Hubo un primer proyecto de 1992, que caducó al convocarse las elecciones de 1993, y un segundo proyecto de 1994, que después de la tramitación parlamentaria se ha convertido en la nueva Ley de 24 octubre 1994.

El preámbulo de la ley analiza los resultados del Decreto-ley de 1985. Por un lado ha permitido que la tendencia a la disminución en el porcentaje de viviendas alquiladas que se estaba produciendo a principios de la década de los ochenta, se detuviera, aunque no ha podido cambiar sustancialmente el signo de la tendencia; por otro lado, ha generado una enorme inestabilidad en el mercado de viviendas en alquiler al dar lugar a un fenómeno de contratos de corta duración, originando la elevación de rentas que ha coincidido con la elevación de precios en el mercado inmobiliario.

En términos estadísticos sólo el 18% del total de viviendas se encuentran en alquiler; de entre estas hay aproximadamente un 20% regidas por el Decreto-ley Boyer, caracterizadas por rentas elevadas y un elevado grado de ocupación rotacional por ser contratos anuales.

La nueva ley persigue potenciar el mercado de los arrendamientos urbanos como pieza básica de una política de vivienda inspirada en el art. 47 CE, para lo cual es necesario un nuevo régimen que establezca un equilibrio adecuado entre los derechos y obligaciones de arrendador y arrendatario. De esta manera se potenciará la oferta de viviendas en alquiler en el mercado inmobiliario.

Se sigue protegiendo al arrendatario, pero en menor medida que bajo la ley de 1964, y se elimina casi totalmente la protección del arrendatario de local de negocio, cuyo régimen se deja a los acuerdos libremente convenidos entre las partes.

En cuanto a los contratos ya existentes se los regula en las disposiciones transitorias, las cuales, en parte conservan y en parte reducen la protección anterior.

En esta conferencia voy a ocuparme fundamentalmente del nuevo contrato de arrendamiento de vivienda, de sus requisitos, de la posibilidad de subarrendar y de ceder, de su duración, del régimen de la renta, de las obras y de las causas de resolución y extinción. También de los contratos para otros usos.

No me ocuparé por tanto de los contratos existentes el 1º enero 1995.

## **II. ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA**

El art. 2.1 da una *definición* precisa de este contrato: aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la nece-

sidad permanente de vivienda del arrendatario. Según el art. 7, aunque el arrendatario no tenga en la finca arrendada su vivienda permanente, el contrato no perderá este carácter siempre que en ella habiten su cónyuge no separado legalmente o de hecho, o sus hijos dependientes. (Por ej. piso alquilado en Zaragoza por el padre con destino a los hijos estudiantes universitarios). La ley enumera los accesorios que puede incluir el contrato: mobiliario, trasteros, plazas de garaje, u otras dependencias, espacios o servicios, etc.

Hay que analizar la definición legal porque si falta alguno de sus requisitos el contrato cae fuera de la ley. *Habitable*: resulta de la cédula de habitabilidad que para los nuevos edificios expende el Ayuntamiento (muchas de las viviendas del casco viejo de Zaragoza son ruinosas). *Destino primordial*: es el requisito fundamental del contrato, que puede faltar desde el principio o durante la vida del mismo (cambio de destino); ha de tener destino primordial, por tanto principal, preferente, de modo que si el inquilino piensa dedicar el piso a diversas finalidades (alojamiento, ejercer una profesión liberal -médico, abogado, arquitecto-, depósito de materiales o mercancías, instalar un taller, etc.) quede bien claro que servir para vivienda sea el destino primordial; además ha de servir de *vivienda permanente*, por lo cual quedan fuera los arrendamientos de temporada, de verano u otra (los contratos que hacen personalmente los universitarios suelen ser de temporada), y, en general, los alquileres de la llamada *segunda residencia*. Podría ocurrir que alguien alquilara dos viviendas, en distintas poblaciones, con idéntica finalidad primordial de vivir en ellas (por ej. un viajante que centra sus actividades entre Madrid y Barcelona, y en ambas alquila un piso con igual finalidad, en tal caso, los dos contratos serían de vivienda). Si el piso se alquila para servir a finalidad distinta de la vivienda, se trata de un contrato diferente regido por otras normas; así el art. 3.2 enumera los contratos celebrados para ejercer en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente; en consecuencia, los pisos alquilados para establecer una academia, o instalar un bufete o una clínica o servir de sede a una asociación de cualquier tipo, no son calificados arrendamientos de vivienda. Sólo las personas físicas necesitan un alojamiento para poder vivir, y por tanto la calidad de la persona que celebra el contrato como arrendatario será una buena pista para conocer su naturaleza; una sociedad, una institución o una asociación pueden alquilar un piso para su domicilio, pero tal contrato no será de vivienda. Es cierto que una empresa puede alquilar pisos para que vivan sus empleados, pero probablemente se tratará de uno de los *arrendamientos excluidos* que examino a continuación.

· · Dice el art. 5, que quedan excluidos de la aplicación de esta ley:

a) El uso de viviendas que los porteros, guardas, asalariados, empleados y funcionarios, tengan asignadas por razón del cargo que desempeñen o del servicio que presten.

b) El uso de viviendas militares, cualquiera que fuese su calificación y régimen, que se regirán por lo dispuesto en su legislación específica.

c) Los contratos en que arrendándose una finca rústica con casa-habitación, sea el aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal del predio la finalidad primordial del arrendamiento.

d) El uso de viviendas universitarias cuando éstas hayan sido calificadas como tales por la propia Universidad, y sean asignadas a los alumnos, personal docente y de administración y servicios.

### **III. ¿CÓMO SE FORMALIZA UN CONTRATO DE ALQUILER DE VIVIENDA?**

La ley no modifica los principios generales del C.c. de manera que el contrato es válido cuando se realiza entre personas con capacidad legal, que están de acuerdo en la cesión del uso de la vivienda, con la finalidad primordial indicada, por tiempo determinado y precio cierto. Puede hacerse de palabra, pero la ley invita a que se formalice por escrito, pudiendo obligarse recíprocamente las partes a hacerlo. En tal caso hay que hacer constar la identidad de los contratantes, la identificación de la finca arrendada, la duración pactada, la renta inicial del contrato y las demás cláusulas que las partes hubieran libremente acordado. A lo largo de esta exposición veremos qué datos conviene hacer constar en el contrato. Es bueno hacerlo por duplicado de modo que cada parte conserva un ejemplar firmado por ambos.

La Disp. Adic. 6ª establece una norma que ha sido objeto de gran discusión y no pocas reservas. Se trata de que el Gobierno quiere elaborar, a través del Min. de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, un censo de los contratos de arrendamiento subsistentes el 1º enero 1995, imponiendo a los arrendadores la obligación de comunicar los datos pertinentes, bajo la sanción de perder las compensaciones fiscales que dentro de un año se ha comprometido a establecer en favor de los arrendadores que no puedan revisar las rentas antiguas. Parece que los nuevos contratos están exentos de tal obligación.

¿Es conveniente al arrendatario inscribir su contrato en el Registro de la Propiedad? Hasta ahora sólo era posible cumpliendo los requisitos del art. 2-5º LH, es decir, que se formalizase en escritura pública y tuviera una duración de seis o más años, o se hubieran anticipado las rentas de tres o más, o simplemente mediando acuerdo de las partes. La Disp. Adic. 2ª de la ley da una nueva redacción al precepto indicado, suprimiendo los requisitos, y prometiendo que en 9 meses se dictarán las normas reglamentarias. Ello ha tenido lugar por R. D. de 23 febrero 1996. Puede ser aconsejable esta inscripción en contratos de larga duración.

#### **IV. FIANZA**

Se mantiene en la nueva ley la obligación para el arrendatario de prestar una “fianza” equivalente a una mensualidad de renta, al tiempo de celebrarse el contrato. Tal “fianza” no es el contrato de este nombre, sino un depósito de dinero que no produce interés para el depositante, y que la Disp. Adic. 3ª autoriza a las CC. AA. que se hayan reservado esta competencia, a regular, con obligación de devolverlo al finalizar el contrato. Con el importe de los depósitos las CC. AA. disponen de un capital de maniobra que dedicarán a la política de vivienda. Sirve también para garantizar y responder por los daños que haya podido causar el arrendatario al terminarse el contrato. En Aragón hay una ley de las Cortes sobre el tema, aunque está recurrida ante el Tribunal Constitucional.

#### **V. SUBARRIENDO DE VIVIENDAS**

El tema de los “realquilados” ocasionó no pocos pleitos en los años 50 y 60, ya que la ley derogada, por un lado era sumamente estricta, y por otro permitía una válvula de escape que podría suponer un incremento de ingresos a inquilinos de escasos ingresos. Ahora se ha simplificado el régimen y sólo se admite el subarriendo parcial de la vivienda con el consentimiento previo y escrito del arrendador, estando limitado el precio del subarriendo que no podrá exceder del del arrendamiento. No es válido el subarriendo de la totalidad de la vivienda, ni aquél cuya renta excede de la del arrendamiento; si el arrendador no da su consentimiento previo y por escrito, podrá resolver el contrato; no se admite el consentimiento o autorización de palabra, ni el prestado *a posteriori*.

Yo creo que el problema de los “realquilados” ha perdido virulencia. Quizá puede resurgir en relación con el establecimiento de una industria de hospedaje. ¿Qué ocurre si el inquilino dedica todo o parte del piso a tener huéspedes? En la Ley de 1964 el hospedaje podía constituir una pequeña industria doméstica que se toleraba al inquilino, y no constituía subarriendo. Esta tolerancia ha desaparecido. Hay que diferenciar dos casos: si el piso se alquiló ya para huéspedes, el contrato no es de vivienda sino de otros usos; si después de concertado, el inquilino abre una causa de huéspedes sin autorización del arrendador, habrá un subarriendo causa de resolución o un cambio de destino con la misma consecuencia.

#### **VI. ¿CABE CEDER EL PISO A OTRA PERSONA?**

Fue muy perseguido en épocas anteriores, hasta el punto de que llegó a constituir un delito el hecho de cobrar dinero por traspasar o ceder un piso. Ahora todo se hace depender del consentimiento del arrendador. Si éste autoriza por escrito la cesión a otra persona, el nuevo arrendatario ocupará el lugar

del primitivo que se desliga de las obligaciones arrendaticias. No habiéndolo autorizado, el arrendador podrá desahuciar al inquilino. Es indiferente que haya mediado un precio por la cesión, que sea gratuito o que se haga a parientes próximos.

En resumen, el alquiler de viviendas es un contrato que se celebra entre personas bien determinadas, y la ley no permite que se cambie la persona del arrendatario sin consentimiento escrito del arrendador, ni tampoco que se introduzca a un extraño en el piso sin autorización de aquél. Se trata, por tanto, de un contrato *intuitu personae*.

## VII. DURACIÓN

Esta es una de las novedades más importantes en relación con la LAU de 1964, que había sido anticipada por el Decreto-ley Boyer de 1985. El art. 9 establece que la duración del contrato será libremente pactada por las partes, si bien legalmente y de modo obligatorio para el arrendador, todo contrato de alquiler de vivienda tiene una duración mínima de cinco años. La prórroga legal indefinida se ha convertido en prórroga quinquenal. Si las partes no han fijado plazo de duración, la ley entiende que es por un año prorrogable a petición del arrendatario hasta cinco años; lo mismo se aplica cuando el plazo es indeterminado.

¿Cabrá pactar la prórroga indefinida del contrato? ¿Cabrá estipular un régimen semejante al establecido en la LAU 1964 antes de 1985? Entiendo que sí, porque ello supone una renuncia a los derechos del arrendador que la ley permite en el art. 6, aunque el art. 4.4 exige que la renuncia sea expresa respecto de cada uno de los preceptos de la ley. Como además del plazo quinquenal, el art. 10 autoriza hasta tres prórrogas convencionales, el contrato debe estipular de modo expreso que se pacta una duración indefinida, con renuncia del arrendador a los arts. 8 y 10. Dicho esto, me apresuro a hacer constar que no creo que ningún arrendador haga tal renuncia, y yo tampoco se lo aconsejaría.

¿Cabe pactar un contrato de larga duración, excediendo del plazo máximo de cinco años más tres? Por ej. por diez, quince o veinte años. Puede haber un interés muy digno de tutela en el arrendatario -asegurarse el alojamiento durante un plazo largo-, que debe compaginarse con el del arrendador -asegurar la rentabilidad de la vivienda. Para su validez se requiere expresa renuncia del arrendador a los arts. 9 y 10 de la ley, pero, además, conviene que las partes estipulen un sistema de actualización de rentas que puede ser el IPC u otro distinto, determinen con claridad el régimen de las obras de mejora (incluso si se le autorizan al propio arrendatario), así como la posible renuncia a los derechos de tanteo y retracto que autoriza el art. 25. Un contrato arrendaticio de estas características merece la consulta y el estudio por un asesor jurídico.

## **1. ¿Hay causas de negativa de prórroga?**

En la ley derogada el arrendador podía denegar la prórroga forzosa por dos motivos fundamentales: por necesidad y por proyectar el derribo para reedificar otro edificio con mayor número de viviendas.

Puede decirse que estas causas de denegación de prórroga han desaparecido por la elemental razón de que ya no están justificadas. Al alquilar una vivienda el arrendador debe saber que durante cinco años el inquilino puede permanecer en ella, pero no más tiempo. Únicamente la ley permite que al tiempo del contrato se haga constar de modo expreso por el arrendador que va a necesitarla, para vivir en ella, antes de que transcurran cinco años. Las necesidades de los hijos ya no se tienen en cuenta. El legislador probablemente piensa que serán posibles acuerdos entre las partes para un desalojo anticipado de la vivienda.

## **2. ¿Puede desistir del contrato el arrendatario?**

Hay que decir que, en principio, los plazos estipulados deberán cumplirse. Si el inquilino se marcha antes del plazo pactado, el arrendador le puede exigir una indemnización de daños y perjuicios (por ej. ha rechazado una oferta para arrendar ventajosa). Pero la ley ha establecido un régimen especial: en cuanto a las prórrogas legales, son un derecho del inquilino al que puede renunciar siempre que lo avise con 30 días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de sus prórrogas; en tal caso no habría indemnización. En arrendamientos de duración pactada superior a cinco años, el arrendatario puede desistir del contrato siempre que hubiere durado cinco años y dé el preaviso al menos con dos meses de antelación; cabe pactar una indemnización, en caso de desistimiento, de cuantía de una mensualidad de renta por cada año del contrato que reste por cumplir. Resulta de todo ello que el arrendatario tiene más libertad de desistimiento en el régimen legal que en el pactado.

## **VIII. VENTA DE LA VIVIENDA ALQUILADA Y MUERTE DEL ARRENDADOR**

El arrendatario se mantiene en el uso de la vivienda durante el quinquenio de prórroga legal aunque en el intermedio la vivienda se venda a un tercero, o fallezca el arrendador. Tanto el comprador como los herederos del arrendador deben respetar el plazo de cinco años.

El problema puede plantearse en los contratos de larga duración en los cuales siempre hay que respetar el quinquenio. Aquí surge la conveniencia de inscribir el contrato en el Registro de la Propiedad, porque así el comprador está obligado a respetar la duración pactada.

## **IX. RENTA**

Aquí hay otra diferencia fundamental con el régimen de la ley de 1964, pues sea cualquiera la fecha de construcción del edificio, o la renta que abonase el anterior



inquilino, o la declarada a efectos fiscales, la nueva renta será la que libremente estipulen las partes. Pueden pactar el pago en pesetas o en moneda extranjera, y pronto será válido el pago en ecus. Hay amplia libertad para pactar la forma y lugar del pago de la renta; por mensualidades vencidas o adelantadas, a la presentación del recibo por el cobrador o por ingreso en cta. cte. o transferencia bancaria, en el domicilio del casero o del inquilino.

Si no han pactado nada las partes, la ley establece un régimen supletorio. Así el pago será mensual y habrá de efectuarse en los siete primeros días del mes, en metálico y en la vivienda arrendada; el arrendador está obligado a entregar un recibo de la renta en el que deben figurar las cantidades que se abonen por separado según los distintos conceptos. Si el pago se hace utilizando servicios bancarios no hay obligación de dar recibo porque cumple su función el documento correspondiente.

Otra gran novedad consiste en que, en adelante, en todos los contratos de alquiler de vivienda, aunque nada digan los interesados se entiende concertada una cláusula de actualización para acomodar la renta a las variaciones, en más o en menos - desgraciadamente, siempre en más- que experimente nuestra moneda; durante los cinco años de prórroga legal, el sistema de actualización se basa en las variaciones del IPC publicadas por el Instituto Nacional de Estadística; a partir del sexto año de duración del contrato, las partes pueden pactar otro sistema de actualización (cláusula oro, valor dolar o marco alemán, o ecu, etc.). Hay un procedimiento un tanto complicado que va a depender de la prisa que se dé el INE en publicar los índices de precios al consumo; se toma como punto de partida el último índice publicado al tiempo de celebrarse el contrato, y se examinan las variaciones experimentadas durante los doce meses siguientes; el porcentaje de incremento se aplica a la renta y se notifica al arrendatario por escrito, entrando en aplicación el mes siguiente. Será válida la notificación realizada en el último recibo de renta.

Además de esta causa de elevación de la renta, si el arrendador realiza mejoras en el piso alquilado, tiene derecho a incrementarla aplicando al capital invertido el interés legal aumentado en tres puntos. El aumento no puede exceder del 20% de la renta vigente. Tal aumento no se puede aplicar en el periodo de prórroga legal sino sólo en las prórrogas sucesivas.

Un capítulo importante es el de los gastos generales y el de los servicios no individualizados. Los gastos por servicios con que cuente la finca arrendada, que se individualicen mediante aparatos contadores, serán en todo caso de cuenta del arrendatario. Ello parece justo, porque se ha consumido energía eléctrica o de gas, agua o TV por cable, está obligado a pagarlos, y de no hacerlo le cortarían el suministro y le reclamarán judicialmente su importe.

Aparte de ello, puede pactarse en el contrato que los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización, y correspondan a la vivienda

arrendada, sean a cargo del arrendatario; en principio esta posibilidad se refiere a los gastos de comunidad del inmueble y a las contribuciones; sin embargo, no todos los gastos de comunidad puede considerarse que afectan al arrendatario, por ej. una derrama por gastos extraordinarios; lo propio se diga de la antigua contribución territorial urbana, pero no de una derrama por contribuciones especiales que pase el Ayuntamiento. En todo caso, el tema se deja a la libre discusión entre las partes.

## **X. OBRAS EN LA VIVIENDA**

Cabe conjeturar que en el futuro el tema de las obras perderá virulencia. Las viviendas que se alquilen de nuevo interesa al arrendador que se encuentren en razonable estado de conservación para obtener buena rentabilidad. Dado el carácter temporal de los contratos, no tendrá necesidad el casero de avizorar las obras que pueda haber hecho el inquilino al objeto de buscar una disculpa para el desahucio.

El régimen legal es relativamente sencillo.

Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda serán a cargo del arrendatario.

El arrendador está obligado a realizar -sin derecho a elevar por ello la renta- todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro sea debido a culpa del arrendatario; el arrendatario está obligado a soportar la obra de reparación cuando su realización no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del contrato; el arrendatario debe informar en el plazo más breve posible sobre la necesidad de estas reparaciones.

Si se trata de obras de mejora que no puedan esperar al fin del contrato (que será el supuesto normal), el arrendatario debe soportarlas, teniendo derecho a reducción de renta por la parte de vivienda que no utilice, y a una indemnización de perjuicios.

En cuanto al arrendatario, cabe pensar que siendo el contrato de duración temporal no tendrá razones para hacer obras en la vivienda. La ley sigue protegiendo la propiedad de las posibles ingerencias del arrendatario, y en consecuencia le prohíbe, sin consentimiento escrito del arrendador, realizar obras que modifiquen la configuración de la vivienda o de los accesorios, o que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad de la misma. La sanción es la resolución.

También aquí lo aconsejable es que ambas partes se pongan previamente de acuerdo, y si se trata de contratos de larga duración, que se haga constar en el propio contrato de alquiler.

Constituye una novedad, que debe juzgarse muy favorablemente, la situación del arrendatario con minusvalía. En este caso, previa notificación por escrito al arrendador, el arrendatario puede realizar en la vivienda las obras que sean necesarias

para adecuar ésta a su condición de minusvalía, o a la de su cónyuge o familiares que con él conviven, incluso aunque no estén casados y sean una pareja homosexual. Pero al finalizar el contrato, de exigirlo el arrendador, el arrendatario estará obligado a reponer la vivienda al estado anterior.

## **XI. EL TRATAMIENTO DE LA FAMILIA EN LA NUEVA LEY**

El derecho a la vivienda es de naturaleza familiar, y las necesidades de alojamiento suelen satisfacerse ordinariamente dentro de una familia. ¿Cómo trata a ésta la nueva ley?

Por de pronto ha desaparecido la posibilidad de que la vivienda arrendada pasara de padres a hijos y de éstos a los nietos del primer inquilino. Pero la familia se toma en consideración, tanto en la definición del contrato, como en las vicisitudes que durante la vida de éste pueda sufrir aquélla, especialmente las situaciones de crisis matrimonial. Con todo, los beneficios familiares de la ley no pueden traspasar los plazos legales de duración del contrato, es decir, un total de ocho años como máximo. Para proteger por más tiempo a la familia hay que estipular contratos de alquiler de duración más larga.

Si el contrato de alquiler tiene por finalidad primordial la de servir a la necesidad de alojamiento y habitación del arrendatario, ello se entiende también del cónyuge no separado de hecho o de derecho, y de los hijos menores de edad. El contrato puede servir para proporcionar alojamiento a todas estas personas conjuntamente, o también a sólo algunas de ellas. Curiosamente en el art. 7 el legislador sólo ha contemplado a la familia matrimonial que conviva en situación de normalidad; ello se justifica porque de haber separación, cesa el deber de convivencia. Pese a varias enmiendas introducidas en el Congreso y en el Senado, no se mencionan aquí a las parejas de hecho no casadas, ni tampoco a quienes mantienen una relación homosexual. El varón que alquila un piso para que viva exclusivamente su amante, sin tener en él su morada permanente, no celebra un contrato protegido por esta ley.

Si después de celebrado el contrato se dicta una sentencia de separación, nulidad o divorcio, el cónyuge no arrendatario podrá continuar en el uso de la vivienda si el juez en la sentencia le atribuye el uso del domicilio conyugal, para lo cual debe notificárselo al arrendador en el plazo de dos meses. Bien entendido que el uso de la vivienda no podrá sobrepasar el plazo de cinco años, y otro más de tres si está de acuerdo el arrendador.

## **XII. LA SUBROGACIÓN *MORTIS CAUSA* EN EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA**

Esta materia ha perdido gran parte de su trascendencia con la nueva regulación al desaparecer la prórroga forzosa hasta el máximo de tres generaciones.

Anteriormente era importante saber “quién se quedaba con el piso”. Ahora la cuestión sigue interesando, pero menos; hay subrogación, pero ésta no puede llegar más lejos que la duración máxima del contrato (8 años contando las prórrogas voluntarias). Por tanto, si vigente un contrato fallece el inquilino, la ley establece una lista de personas con derecho a subrogarse en el contrato en las mismas condiciones que lo detentaba el fallecido; pero no por más tiempo, por lo cual es aconsejable que la persona interesada llegue a un nuevo contrato con el casero. El tema permite una regulación algo distinta si se pacta un contrato de larga duración, por ej. por 20 ó 30 años; incluso en estos casos parece que el legislador no ve con buenos ojos la subrogación *mortis causa* que asegura disfrutar del piso por más tiempo al familiar del arrendatario, ya que permite expresamente que “las partes podrán pactar que no haya derecho de subrogación en caso de fallecimiento del arrendatario o que el arrendamiento se extinga a los cinco años cuando el fallecimiento se hubiera producido con anterioridad” (art. 16.4); pero en ausencia de pacto en contrario, tal subrogación se produce.

La lista de las personas con derecho a subrogarse *mortis causa*, con los efectos limitados indicados, es bastante amplia y contiene novedades que no dejan de sorprender; son las siguientes:

1°. El cónyuge del arrendatario que al tiempo del fallecimiento conviviera con él; coincide con el art. 58 LAU derogada.

2°. El integrante de la pareja no casada, incluso homosexual, que hubieran convivido con el inquilino fallecido, al menos durante dos años antes de su muerte, salvo que hubieran tenido hijos comunes, en cuyo caso bastará la mera convivencia sin una duración determinada; el caso de las parejas no casadas había sido establecido por una discutida s. del TC, pero el derecho de los homosexuales es una novedad difícilmente explicable (si el arrendador, a sabiendas alquila el piso a una pareja de gays o lesbianas, ya sabe a lo que se compromete; el problema puede estar cuando por sorpresa quiere quedarse con el piso alegando que ha convivido homosexualmente con el inquilino fallecido).

3°. Los descendientes del arrendatario que en el momento de su fallecimiento estuvieran sujetos a su patria potestad o tutela, o hubiesen convivido habitualmente con él durante los dos años precedentes; coincide con el régimen derogado salvo en cuanto a los que sean tutores de un nieto; faltando el cónyuge se subroga el hijo conviviente actual o anterior, y en su defecto el nieto huérfano sujeto a la tutela del abuelo fallecido.

4°. Los ascendientes del arrendatario que en el momento del fallecimiento llevaran dos años conviviendo con él; regla igual que la derogada.

5°. Los hermanos del arrendatario que hubieran convivido dos años de modo habitual al tiempo del fallecimiento; desaparece la preferencia de las hermanas solteras.

6°. Los parientes hasta el tercer grado de línea colateral, no incluidos en la enumeración anterior, que sufran una minusvalía igual o superior al 65% siempre que hubiera convivido con el arrendatario durante los dos años anteriores al fallecimiento.

Para que se produzca la subrogación hace falta la notificación al arrendador dentro de los tres meses siguientes al fallecimiento, acompañando el certificado de defunción, la identidad del solicitante y el parentesco que le une, ofreciendo un principio de prueba de que cumple los requisitos legales para subrogarse.

### **XIII. CAUSAS DE FINALIZACIÓN DEL CONTRATO**

Se distinguen entre causas de suspensión, de resolución y de extinción:

Si la vivienda resulta inhabitable por causa de la realización de obras de conservación o impuestas por la autoridad municipal competente, el contrato se suspende hasta la culminación de aquéllas, cesando la obligación de pagar la renta.

El contrato se resuelve y el arrendador puede solicitar el desahucio en los siguientes casos:

- La falta de pago de la renta.
- La falta de pago de las cantidades cuyo abono haya asumido o corresponda al arrendatario (servicios no individualizados, gastos de comunidad, impuestos).
- Subarriendo de la vivienda sin autorización escrita y previa del arrendador.
- Cesión a un tercero sin autorización escrita del arrendador.
- Daños causados dolosamente en la finca arrendada.
- Realización de obras no consentidas cuando afecten a la configuración de la vivienda o provoquen una disminución de la estabilidad o seguridad de aquélla.
- Cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
- Cuando haya cambio del destino primordial de la vivienda, bien por no usarla, bien por afectarla a un destino diferente.

A instancia del arrendatario, el contrato se resuelve por las siguientes causas:

- No realizar el arrendador las reparaciones necesarias.
- Perturbaciones de hecho o de derecho en la utilización de la vivienda.

El contrato se resuelve a instancia de cualquiera de los contratantes si se produce el incumplimiento de alguna de las obligaciones pactadas que tengan naturaleza principal.

El contrato se extingue por pérdida o destrucción de la finca y por declaración firme de ruina acordada por la autoridad municipal competente.

#### **XIV. EL ARRENDAMIENTO PARA OTROS USOS**

Dice el Preámbulo de la nueva ley:

“La regulación sustantiva del contrato de arrendamiento debe partir de una clara diferenciación de trato entre los arrendamientos de vivienda y los destinados a cualquier otro uso distinto del de vivienda, por entender que las realidades económicas subyacentes son sustancialmente distintas y merecedoras, por tanto, de sistemas normativos disímiles que se hagan eco de esta diferencia. En este sentido, al mismo tiempo que se mantiene el carácter tuitivo de la regulación de los arrendamientos de vivienda, se opta en relación con los destinados a otros usos por una regulación basada de forma absoluta en el libre acuerdo de las partes”.

En efecto, la ley podría llamarse LAV en lugar de LAU, porque lo fundamental de la misma radica en la regulación del alquiler de viviendas, mientras que el arrendamiento de los antiguos locales de negocio, quedan relegados al tit. III, arts. 29 a 35, que contienen una *normativa residual*, que ni siquiera reproduce aquella nomenclatura, y que se caracteriza por un *retorno al C.c.*

El art. 3º da una definición de estos contratos que son, los que recayendo sobre una edificación, tengan como destino primordial uno distinto del de vivienda; la ley enumera los celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, cultural o docente. La categoría parece más amplia que la definida en el art. 1º LAU 1964 pues no requiere que la edificación sea habitable ni que la actividad que vaya a ejercerse sea lucrativa (así ocurre con las recreativas o culturales).

El art. 4.3 dispone que los arrendamientos para uso distinto del de vivienda se rigen por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el tit. III de la presente ley, y supletoriamente por lo dispuesto en el C. c. Las únicas normas imperativas son las contenidas en el tit. I, que contiene la definición y el régimen aplicable, el tit. IV relativo a la fianza, y el tit. V relativo a los procesos. A excepción de ellas, todas las normas son renunciables y, por consiguiente, el arrendador podrá exigir su renuncia al arrendatario.

Con esta perspectiva, el tit. III sólo se aplicará si las partes no han pactado otra cosa dado su carácter plenamente dispositivo, y así deben entenderse las siguientes disposiciones:

La duración del contrato será exclusivamente la que pacten los contratantes, sin periodo mínimo legal; vencido el plazo pactado, se aplicará la tácita reconducción del C. c.

La renta será la que libremente estipulen, sin que se incluya en el contenido legal la revalorización anual; por tanto, el arrendador deberá establecerlo expresamente, ya sea el IPC u otro cualquiera que le convenga más; tampoco habrá subidas por servicios complementarios; los cuales deberán pactarse.

El art. 29 ordena que, caso de enajenación, el adquirente quede subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador, salvo que sea tercero registral. Pero podrá pactarse que el contrato se extinga automáticamente por la venta a tercero.

El art. 30 ordena que la renta se incremente por razón de mejoras, y ello desde el momento de celebración del contrato. Pero el arrendador puede renunciar a este derecho.

Quizá lo más notable sea el régimen del subarriendo y cesión del contrato de arrendamiento para usos distintos, ya que se autoriza su realización sin consentimiento del arrendador cuando se ejerce actividad profesional o empresarial. Se mantiene, por tanto, el derecho de traspaso, bien entendido que el cesionario sólo tendrá derecho al uso de la cosa por el tiempo que falta para extinguir el contrato, con facultad de elevar la renta del 10% (subarriendo parcial) y 20% (subarriendo total o traspaso). Pero el arrendador puede exigir en el contrato que se renuncie a estos derechos.

El art. 34 introduce una novedad interesante consistente en una indemnización que el arrendador debe abonar al arrendatario cuando el contrato se extingue por transcurso del término pactado. Hay que recordar que estos contratos sólo duran lo pactado, sin prórrogas legales. Ahora bien, el legislador es consciente de que el ejercicio de una actividad empresarial o profesional durante un tiempo prolongado origina una clientela que se pierde si el arrendamiento se extingue. Se adquiere derecho a indemnización si el arrendatario le notifica, con 4 meses de antelación a la expiración del contrato, su voluntad de continuar por un mínimo de 5 años más y por una renta de mercado (la renta de mercado se fija por las partes o por un árbitro). Hay un complejo sistema de fijación de la cuantía (se señala un máximo de 18 mensualidades de renta). Es una novedad bienintencionada, pero yo creo que los arrendadores impondrán su renuncia como cláusula de estilo en los nuevos contratos.

La sucesión *mortis causa* se simplifica, pues ejerciéndose 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.

En resumen: el legislador remite para el futuro la regulación de los arrendamientos de locales de negocio a la autonomía de la voluntad de las partes, dando por supuesto que el arrendatario no necesita ya ninguna clase de protección y que podrá elegir la oferta que más le convenga de las existentes en el mercado. No pocas veces los arrendadores serán grandes empresas inmobiliarias que impondrán sus condiciones. Si contratan, a su vez, con fuertes empresas comerciales, bancos, etc., cabe imaginar que unos y otros sabrán defender sus intereses de la mejor manera posible. Hay, sin embargo, una categoría de arrendatarios que con la nueva regulación resultan perjudicados, o pueden serlo; me refiero al *comercio o industria de pequeñas dimensiones*, de estructura familiar que van a verse sometidos a duras condiciones económicas, que difícilmente puedan soportar.