



Alfredogarcialopez

ABOGADOS

Con este artículo ALFREDOGARCIALOPEZ.ES/COM comienza a editar y publicar una serie de textos de gran calado jurídico, destinados para la lectura de la Clientela de nuestro Despacho y del casual usuario de nuestra página web.

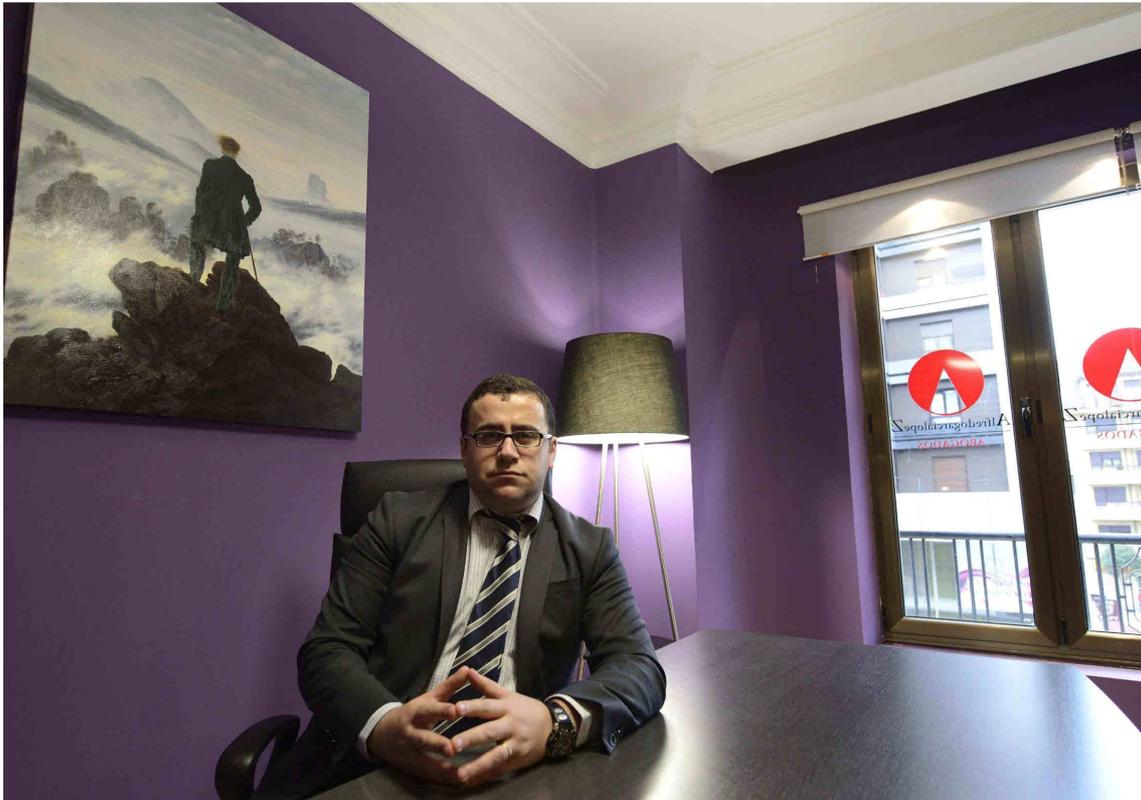
Se trata de una serie de artículos que tratan distintas facetas del mundo jurídico que nos encontramos en el desempeño de nuestra labor en el seno de este Despacho, afrontados desde un punto de vista doctrinal y práctico, y con el objeto de servir de lectura entretenida e instructiva para todos aquellos que deseen compartir con nosotros la casuística en la que trabajamos diariamente en ALFREDO GARCÍA LÓPEZ –DESPACHO DE ABOGADOS-.



Alfredogarcialopez
ABOGADOS



Alfredogarcialopez
ABOGADOS



Alfredogarcialopez

ARRENDAMIENTOS URBANOS

REGULACIÓN LEGAL.- LEY 29/1994, DE 24 DE NOVIEMBRE, DE ARRENDAMIENTOS URBANOS (LAU).

2

CLÁUSULA INFORMATIVA: El contenido de este documento tiene carácter confidencial, privado, pertenece al ámbito del secreto profesional, y va dirigido a su destinatario. No se destinarán estos datos a otros fines que no sean recibir comunicaciones comerciales por parte de esta empresa, sobre nuestros servicios y productos, y no se entregarán a terceras personas conforme a la LOPD 15/1999, de 13 de diciembre. Si usted no desea seguir recibiendo nuestras comunicaciones, o no es el destinatario indicado, debe efectuar notificación en tal sentido en la dirección de fax 984 081 875 y destruya el mensaje sin quedarse copia alguna, ni distribuirlo o revelar su contenido.

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO
984 186 927
984 081 875f
www.alfredogarcialopez.es/com



Alfredogarcialopez

ABOGADOS

ÁMBITO DE APLICACIÓN.- LA LAU ESTABLECE EL RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE A LOS ARRENDAMIENTOS DE FINCAS URBANAS QUE SE DESTINEN A VIVIENDA O A USOS DISTINTOS DEL DE VIVIENDA (ART. 1).

A) DE ACUERDO CON EL ART. 2.1, EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA HA DE RECAER SOBRE UNA EDIFICACIÓN HABITABLE; ADEMÁS, DEBE ESTAR DIRIGIDO A SATISFACER LA NECESIDAD PERMANENTE DE VIVIENDA DEL ARRENDATARIO; Y, POR ÚLTIMO, ESTE DESTINO TIENE QUE SER PRIMORDIAL (PERO NO ÚNICO). EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA NO PIERDE SU CONDICIÓN DE TAL AUNQUE EL ARRENDATARIO NO TENGA EN LA FINCA ARRENDADA SU VIVIENDA PERMANENTE, SIEMPRE QUE EN ELLA HABITEN SU CÓNYUGE NO SEPARADO LEGALMENTE O DE HECHO, O SUS HIJOS DEPENDIENTES (ART. 7 LAU). EL ART. 2.1 LAU EXTIENDE EL RÉGIMEN JURÍDICO DISPUESTO PARA LOS ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDAS "AL MOBILIARIO, LOS TRASTEROS, LAS PLAZAS DE GARAJE Y CUALESQUIERA OTRAS DEPENDENCIAS, ESPACIOS ARRENDADOS O SERVICIOS CEDIDOS COMO ACCESORIOS DE LA FINCA POR EL MISMO ARRENDADOR".

B) SE CONSIDERA ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA AQUEL ARRENDAMIENTO QUE, RECAYENDO SOBRE UNA EDIFICACIÓN, TENGA COMO DESTINO PRIMORDIAL UNO DISTINTO DEL DE SATISFACER LA NECESIDAD PERMANENTE DE VIVIENDA DEL ARRENDATARIO, DE SU CÓNYUGE NO SEPARADO LEGALMENTE O DE HECHO, O DE SUS HIJOS DEPENDIENTES (ART. 3.1 LAU). ESTA CATEGORÍA ENGLOBA LOS ARRENDAMIENTOS DE TEMPORADA, SEA ÉSTA DE VERANO O CUALQUIER OTRA, LOS TRADICIONALES DE LOCAL DE NEGOCIO Y LOS ASIMILADOS A ÉSTOS (ART. 3.2 LAU). LA ENUMERACIÓN QUE REALIZA EL ART. 3.2 NO PRETENDE SER EXHAUSTIVA Y, ASÍ, TIENEN TAMBIÉN LA CONSIDERACIÓN DE ARRENDAMIENTOS PARA USOS DISTINTOS DEL DE VIVIENDA LOS ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA DESTINADA A SEGUNDA RESIDENCIA, LOS PISOS DE ESTUDIANTES, ETC.

QUEDAN EXCLUIDOS DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA LAU, EN LOS TÉRMINOS ESTABLECIDOS EN EL ART. 5, EL USO DE UNA VIVIENDA POR RAZÓN DEL CARGO O SERVICIO DESEMPEÑADO, EL DE LAS VIVIENDAS MILITARES Y EL DE LAS UNIVERSITARIAS, ASÍ COMO LOS ARRENDAMIENTOS DE FINCAS MIXTAS (ESTO ES, FINCAS CON CASA-HABITACIÓN, SITUADAS EN SUELO RÚSTICO), SI LA FINALIDAD

CLÁUSULA INFORMATIVA: El contenido de este documento tiene carácter confidencial, privado, pertenece al ámbito del secreto profesional, y va dirigido a su destinatario. No se destinarán estos datos a otros fines que no sean recibir comunicaciones comerciales por parte de esta empresa, sobre nuestros servicios y productos, y no se entregarán a terceras personas conforme a la LOPD 15/1999, de 13 de diciembre. Si usted no desea seguir recibiendo nuestras comunicaciones, o no es el destinatario indicado, debe efectuar notificación en tal sentido en la dirección de fax 984 081 875 y destruya el mensaje sin quedarse copia alguna, ni distribuirlo o revelar su contenido.



Alfredogarcialopez

ABOGADOS

PRIMORDIAL DEL ARRIENDO NO ES LA DE SATISFACER LA NECESIDAD DE VIVIENDA DEL ARRENDATARIO NI LA DE SERVIR DE SEGUNDA RESIDENCIA O DE FINCA DE RECREO AL ARRENDATARIO. LA LEY 4/2013, DE 4 DE JUNIO, HA AÑADIDO UNA LETRA E) AL CITADO ART. 5, EN CUYA VIRTUD, QUEDA EXCLUIDA TAMBIÉN DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA LAU "LA CESIÓN TEMPORAL DE USO DE LA TOTALIDAD DE UNA VIVIENDA AMUEBLADA Y EQUIPADA EN CONDICIONES DE USO INMEDIATO, COMERCIALIZADA O PROMOCIONADA EN CANALES DE OFERTA TURÍSTICA Y REALIZADA CON FINALIDAD LUCRATIVA, CUANDO ESTÉ SOMETIDA A UN RÉGIMEN ESPECÍFICO, DERIVADO DE SU NORMATIVA SECTORIAL". APARTE DE LOS ARRENDAMIENTOS MENCIONADOS EN EL ART. 5, SE EXCLUYEN DE LA LAU, ESTANDO SOMETIDOS AL CC, LOS ARRENDAMIENTOS DE SOLARES, DE PLAZAS DE GARAJE Y LOS DE INDUSTRIA O NEGOCIO. RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE.- EL ART. 4.1 LAU ESTABLECE LA APLICABILIDAD DE LOS TÍTULOS I Y IV DE LA LEY A TODOS LOS ARRENDAMIENTOS SOMETIDOS A LA MISMA, ESTABLECIENDO LA IMPERATIVIDAD DE LAS NORMAS CONTENIDAS EN DICHS TÍTULOS. RESPETANDO LO ESTABLECIDO EN ESTE APARTADO 1, LOS ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA SE RIGEN POR LOS PACTOS DE LOS CONTRATANTES, EN EL MARCO DE LO ESTABLECIDO EN EL TÍTULO II DE LA LAU Y, SUPLETORIAMENTE, POR LO DISPUESTO EN EL CÓDIGO CIVIL; Y LOS ARRENDAMIENTOS PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA, POR LA VOLUNTAD DE LAS PARTES, EN SU DEFECTO, POR LO DISPUESTO EN EL TÍTULO III DE LA LAU Y, SUPLETORIAMENTE, POR LO DISPUESTO EN EL CÓDIGO CIVIL.

ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA.-

1) DURACIÓN DEL CONTRATO:

A) DURACIÓN INICIAL: PUEDE SER LIBREMENTE PACTADA ENTRE ARRENDADOR Y ARRENDATARIO (ART. 9.1), PERO SI NO SE ESTABLECE, O RESULTA INDETERMINADO, SERÁ DE UN AÑO (ART. 9.2).

B) PRÓRROGA FORZOSA: CUANDO EL PLAZO PACTADO ES INFERIOR A TRES AÑOS, SE ESTABLECE UNA PRÓRROGA FORZOSA PARA EL ARRENDADOR Y POTESTATIVA PARA EL ARRENDATARIO POR PLAZOS ANUALES HASTA QUE SE ALCANCE LA DURACIÓN MÍNIMA DE TRES AÑOS. SÓLO SE CONTEMPLA UNA EXCEPCIÓN A ESTA PRÓRROGA LEGAL, LA RECOGIDA EN EL APARTADO 3º DEL ART. 9: NO CABRÁ

CLÁUSULA INFORMATIVA: El contenido de este documento tiene carácter confidencial, privado, pertenece al ámbito del secreto profesional, y va dirigido a su destinatario. No se destinarán estos datos a otros fines que no sean recibir comunicaciones comerciales por parte de esta empresa, sobre nuestros servicios y productos, y no se entregarán a terceras personas conforme a la LOPD 15/1999, de 13 de diciembre. Si usted no desea seguir recibiendo nuestras comunicaciones, o no es el destinatario indicado, debe efectuar notificación en tal sentido en la dirección de fax 984 081 875 y destruya el mensaje sin quedarse copia alguna, ni distribuirlo o revelar su contenido.



Alfredogarcialopez

ABOGADOS

PRÓRROGA SI, UNA VEZ TRANSCURRIDO EL PRIMER AÑO DE DURACIÓN DEL MISMO, EL ARRENDADOR COMUNICA AL ARRENDATARIO QUE TIENE NECESIDAD DE LA VIVIENDA ARRENDADA PARA DESTINARLA A VIVIENDA PERMANENTE PARA SÍ O SUS FAMILIARES EN PRIMER GRADO DE CONSANGUINIDAD O POR ADOPCIÓN O PARA SU CÓNYUGE EN LOS SUPUESTOS DE SENTENCIA FIRME DE SEPARACIÓN, DIVORCIO O NULIDAD MATRIMONIAL.

C) PRÓRROGA VOLUNTARIA: JUNTO A LA PRÓRROGA FORZOSA, LA LEY REGULA UNA PRÓRROGA "VOLUNTARIA" DE UN AÑO (ART. 10). PARA QUE SEA DE APLICACIÓN ES PRECISO QUE EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO HAYA LLEGADO A SU VENCIMIENTO; QUE PARA ESE MOMENTO HAYAN TRANSCURRIDO, COMO MÍNIMO, TRES AÑOS DE DURACIÓN CONTRACTUAL (ES INDIFERENTE QUE ESOS TRES AÑOS PROCEDAN DEL PACTO ENTRE LAS PARTES O DEL PACTO MÁS UNA O VARIAS DE LAS PRÓRROGAS DEL ART. 9); Y, POR ÚLTIMO, QUE NINGUNA DE LAS PARTES HUBIESE NOTIFICADO A LA OTRA, AL MENOS CON TREINTA DÍAS DE ANTELACIÓN A AQUELLA FECHA, SU VOLUNTAD DE NO RENOVAR EL CONTRATO.

D) EN CASO DE ENAJENACIÓN DE LA VIVIENDA: SI EL CONTRATO ESTÁ INSCRITO, EL DERECHO DE PRÓRROGA FORZOSA DEL ART. 9 Y LA PRÓRROGA VOLUNTARIA DEL ART. 10 SE IMPONDRÁN A LOS TERCEROS ADQUIRENTES QUE REÚNAN LAS CONDICIONES DEL ART. 34 LH (ART. 10.2).

E) TRATÁNDOSE DE FINCA NO INSCRITA, TAMBIÉN DURARÁN TRES AÑOS LOS ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA QUE EL ARRENDATARIO HAYA CONCERTADO DE BUENA FE CON LA PERSONA QUE PAREZCA SER PROPIETARIA EN VIRTUD DE UN ESTADO DE COSAS CUYA CREACIÓN SEA IMPUTABLE AL VERDADERO PROPIETARIO (ART. 9.4). SI EL ARRENDADOR ENAJENASE LA VIVIENDA ARRENDADA, SE ESTARÁ A LO DISPUESTO EN EL ART. 1571 CC (EL COMPRADOR TENDRÁ DERECHO A QUE TERMINE EL ARRIENDO, SALVO PACTO EN CONTRARIO Y LO DISPUESTO EN LA LH). SI FUERE VENCIDO EN JUICIO POR EL VERDADERO PROPIETARIO, SE ESTARÁ A LO DISPUESTO EN EL CITADO ART. 1571 DEL CC, ADEMÁS DE QUE CORRESPONDA INDEMNIZAR LOS DAÑOS Y PERJUICIOS CAUSADOS.

2) DESISTIMIENTO Y RESOLUCIÓN DEL DERECHO DEL ARRENDADOR

A) DESISTIMIENTO: EL ARRENDATARIO PODRÁ DESISTIR DEL CONTRATO, UNA VEZ QUE HAYAN TRANSCURRIDO AL MENOS SEIS

CLÁUSULA INFORMATIVA: El contenido de este documento tiene carácter confidencial, privado, pertenece al ámbito del secreto profesional, y va dirigido a su destinatario. No se destinarán estos datos a otros fines que no sean recibir comunicaciones comerciales por parte de esta empresa, sobre nuestros servicios y productos, y no se entregarán a terceras personas conforme a la LOPD 15/1999, de 13 de diciembre. Si usted no desea seguir recibiendo nuestras comunicaciones, o no es el destinatario indicado, debe efectuar notificación en tal sentido en la dirección de fax 984 081 875 y destruya el mensaje sin quedarse copia alguna, ni distribuirlo o revelar su contenido.



AlfredogarcialopezZ

ABOGADOS

MESES DE DURACIÓN DEL CONTRATO. CABE EL PACTO SOBRE LA INDEMNIZACIÓN QUE DEBERÁ ABONAR EL ARRENDATARIO PARA EL CASO DE DESISTIMIENTO (ART. 11). SI EL ARRENDATARIO DESISTE, SIN EL CONSENTIMIENTO DEL CÓNYUGE O DEL CONVIVIENTE, PODRÁ EL ARRENDAMIENTO CONTINUAR EN BENEFICIO DEL OTRO CÓNYUGE O DEL CONVIVIENTE (ART. 12.1).

B) RESOLUCIÓN DEL DERECHO DEL ARRENDADOR: SI DURANTE LA VIGENCIA DEL CONTRATO EL DERECHO DEL ARRENDADOR QUEDARA RESUELTO, QUEDARÁ EXTINGUIDO EL ARRENDAMIENTO, SALVO QUE EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO HUBIERA ACCEDIDO AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD (ART. 13.1). LOS ARRENDAMIENTOS OTORGADOS POR USUFRUCTUARIO, SUPERFICIARIO Y CUANTOS TENGAN UN ANÁLOGO DERECHO DE GOCE SOBRE EL INMUEBLE, SE EXTINGUIRÁN AL TÉRMINO DEL DERECHO DEL ARRENDADOR (ART. 13.2).

3) RENTA

A) RENTA INICIAL: SERÁ LIBREMENTE ACORDADA POR LAS PARTES (ART. 17).

B) REVISIÓN O ACTUALIZACIÓN: PODRÁ SER ACTUALIZADA EN LA FECHA EN QUE SE CUMPLA CADA AÑO DE VIGENCIA DEL CONTRATO, EN LOS TÉRMINOS PACTADOS POR LAS PARTES (ART. 18.1). EN DEFECTO DE PACTO EXPRESO, EL CONTRATO SE ACTUALIZARÁ APLICANDO A LA RENTA CORRESPONDIENTE A LA ANUALIDAD ANTERIOR LA VARIACIÓN PORCENTUAL EXPERIMENTADA POR EL IPC EN UN PERÍODO DE DOCE MESES INMEDIATAMENTE ANTERIORES A LA FECHA DE CADA ACTUALIZACIÓN, TOMANDO COMO MES DE REFERENCIA PARA LA PRIMERA ACTUALIZACIÓN EL QUE CORRESPONDA AL ÚLTIMO ÍNDICE QUE ESTUVIERA PUBLICADO EN LA FECHA DE CELEBRACIÓN DEL CONTRATO, Y EN LAS SUCESIVAS, EL QUE CORRESPONDA AL ÚLTIMO APLICADO. NO SE TRATA DE UNA ACTUALIZACIÓN QUE OPERE DE MODO AUTOMÁTICO, SINO QUE LA NORMA EXIGE EL EJERCICIO DE LA FACULTAD, PARA QUE TAL ACTUALIZACIÓN TENGA LUGAR.

C) AL MARGEN DE LA RENTA ESTABLECIDA Y DE LAS VARIACIONES QUE PUEDA EXPERIMENTAR COMO CONSECUENCIA DE SU ACTUALIZACIÓN EX ART. 18, EL ART. 19 LAU PREVÉ LA POSIBILIDAD DE UNA ELEVACIÓN DE LA MISMA COMO CONSECUENCIA DE



AlfredogarcialopezZ

ABOGADOS

MEJORAS REALIZADAS EN LA VIVIENDA, TRANSCURRIDOS TRES AÑOS DE DURACIÓN DEL CONTRATO.

4) RÉGIMEN DE LAS OBRAS

A) EL ARRENDADOR ESTÁ OBLIGADO A REALIZAR LAS REPARACIONES NECESARIAS PARA LA CONSERVACIÓN DE LA VIVIENDA EN CONDICIONES DE HABITABILIDAD PARA SERVIR AL USO CONVENIDO, CON LAS SIGUIENTES EXCEPCIONES: QUE EL DETERIORO SEA IMPUTABLE AL ARRENDATARIO; O QUE LOS DAÑOS IMPLIQUEN LA DESTRUCCIÓN DE LA VIVIENDA ARRENDADA POR CAUSA NO IMPUTABLE AL ARRENDADOR (ART. 21.1). LA DESTRUCCIÓN DE LA VIVIENDA ES CAUSA DE EXTINCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO (ART. 28). SI A CONSECUENCIA DE LAS OBRAS, LA FINCA RESULTA INHABITABLE, EL ARRENDATARIO PUEDE OPTAR ENTRE SUSPENDER EL CONTRATO O PROCEDER A SU EXTINCIÓN, SIN INDEMNIZACIÓN ALGUNA (ART. 26).

B) EL ARRENDADOR PUEDE REALIZAR OBRAS DE MEJORA, CUYA EJECUCIÓN NO PUEDA RAZONABLEMENTE DIFERIRSE A LA CONCLUSIÓN DEL CONTRATO. EL ARRENDATARIO DEBE SOPORTAR LA REALIZACIÓN POR EL ARRENDADOR DE OBRAS DE CONSERVACIÓN O MEJORA, AUNQUE SE VEA PRIVADO DE UNA PARTE DE LA VIVIENDA (ART. 21.2). SI LA OBRA DURASE MÁS DE VEINTE DÍAS, HABRÁ DE DISMINUIRSE LA RENTA EN PROPORCIÓN A LA PARTE DE LA VIVIENDA DE LA QUE EL ARRENDATARIO SE VEA PRIVADO.

C) SON POR CUENTA DEL ARRENDATARIO LAS PEQUEÑAS REPARACIONES QUE EXIJA EL DESGASTE POR EL USO ORDINARIO DE LA VIVIENDA (ART. 21.4).

D) EL ARRENDATARIO NO PUEDE REALIZAR SIN EL CONSENTIMIENTO DEL ARRENDADOR, EXPRESADO POR ESCRITO, OBRAS QUE MODIFIQUEN LA CONFIGURACIÓN DE LA FINCA ARRENDADA O DE SUS ACCESORIOS O QUE PROVOQUEN LA DISMINUCIÓN DE SU ESTABILIDAD O SEGURIDAD (ART. 23.1).

E) EL ARRENDATARIO, PREVIA NOTIFICACIÓN ESCRITA AL ARRENDADOR, PUEDE EFECTUAR LAS OBRAS NECESARIAS PARA ADECUAR LA VIVIENDA A SU CONDICIÓN DE MINUSVÁLIDO O A SU EDAD SUPERIOR A SETENTA AÑOS, O A LA DE SU CÓNYUGE O FAMILIARES QUE CON ÉL CONVIVAN, SIEMPRE QUE NO AFECTEN A ELEMENTOS O SERVICIOS COMUNES DEL EDIFICIO NI PROVOQUEN UNA DISMINUCIÓN EN SU ESTABILIDAD O SEGURIDAD (ART. 24).

CLÁUSULA INFORMATIVA: El contenido de este documento tiene carácter confidencial, privado, pertenece al ámbito del secreto profesional, y va dirigido a su destinatario. No se destinarán estos datos a otros fines que no sean recibir comunicaciones comerciales por parte de esta empresa, sobre nuestros servicios y productos, y no se entregarán a terceras personas conforme a la LOPD 15/1999, de 13 de diciembre. Si usted no desea seguir recibiendo nuestras comunicaciones, o no es el destinatario indicado, debe efectuar notificación en tal sentido en la dirección de fax 984 081 875 y destruya el mensaje sin quedarse copia alguna, ni distribuirlo o revelar su contenido.



Alfredogarcialopez

ABOGADOS

5) DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE: EN CASO DE VENTA DE LA VIVIENDA ARRENDADA, EL ARRENDATARIO TIENE EL DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE SOBRE LA MISMA A PRECIOS DE MERCADO, SALVO PACTO DE RENUNCIA DEL ARRENDATARIO (ART. 25).

6) CESIÓN, SUBARRIENDO Y SUCESIÓN

A) CESIÓN: CONSISTE EN LA SUBROGACIÓN "INTER VIVOS" DEL CESIONARIO EN LA POSICIÓN DEL CEDENTE FRENTE AL ARRENDADOR; SE HACE DEPENDER DEL CONSENTIMIENTO ESCRITO DEL ARRENDADOR (ART. 8.1), CUYA AUSENCIA DARÁ LUGAR A LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO [ART. 27.2.C)].

B) SUBARRIENDO: LA VIVIENDA ARRENDADA SÓLO SE PODRÁ SUBARRENDAR DE FORMA PARCIAL Y PREVIO CONSENTIMIENTO ESCRITO DEL ARRENDADOR (ART. 8.2).

C) SUBROGACIÓN "MORTIS CAUSA": A LA MUERTE DEL ARRENDATARIO PUEDEN SUBROGARSE EN EL CONTRATO, SIN MODIFICACIÓN DE SU DURACIÓN, EL CÓNYUGE, LA PERSONA QUE HAYA CONVIVIDO CON EL ARRENDATARIO DE FORMA PERMANENTE EN ANÁLOGA RELACIÓN DE AFECTIVIDAD A LA DEL CÓNYUGE, LOS DESCENDIENTES, LOS ASCENDIENTES, LOS HERMANOS, ASÍ COMO OTROS PARIENTES HASTA EL TERCER GRADO COLATERAL CON UNA MINUSVALÍA IGUAL O SUPERIOR AL 65 POR 100; SE EXIGE LA CONVIVENCIA CON EL ARRENDATARIO (COMO REGLA GENERAL, DE DOS AÑOS) (ART. 16).

7) EXTINCIÓN

EL CONTRATO SE PUEDE EXTINGUIR POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES A INSTANCIA DEL ARRENDADOR O DEL ARRENDATARIO, POR LA PÉRDIDA DE LA FINCA ARRENDADA POR CAUSA NO IMPUTABLE AL ARRENDADOR O POR LA DECLARACIÓN FIRME DE RUINA ACORDADA POR LA AUTORIDAD COMPETENTE (ART. 28).

EL ARRENDADOR PUEDE RESOLVER EL CONTRATO POR LAS SIGUIENTES CAUSAS (ART. 27.2): FALTA DE PAGO DE LA RENTA O DE OTRAS CANTIDADES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO; FALTA DE PAGO DE LA FIANZA O DE SU ACTUALIZACIÓN; SUBARRIENDO O CESIÓN NO CONSENTIDOS; REALIZACIÓN INTENCIONADA DE DAÑOS O DE OBRAS NO CONSENTIDAS; REALIZACIÓN DE ACTIVIDADES



Alfredogarcialopez

ABOGADOS

MOLESTAS, INSALUBRES, NOCIVAS, PELIGROSAS O ILÍCITAS; O DESTINAR LA VIVIENDA A OTROS USOS.

EL ARRENDATARIO PUEDE IGUALMENTE RESOLVER EL CONTRATO POR LAS SIGUIENTES CAUSAS (ART. 27.3): NO REALIZACIÓN POR EL ARRENDADOR DE LAS REPARACIONES NECESARIAS PARA CONSERVAR LA VIVIENDA EN CONDICIONES DE HABITABILIDAD O LA REALIZACIÓN POR EL ARRENDADOR DE PERTURBACIONES EN LA UTILIZACIÓN DE LA VIVIENDA.

TRATÁNDOSE DE ARRENDAMIENTOS DE FINCA URBANA INSCRITOS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD, SI SE HUBIERA ESTIPULADO EN EL CONTRATO QUE EL ARRENDAMIENTO QUEDARÁ RESUELTO POR FALTA DE PAGO DE LA RENTA Y QUE DEBERÁ EN TAL CASO RESTITUIRSE INMEDIATAMENTE EL INMUEBLE AL ARRENDADOR, LA RESOLUCIÓN TENDRÁ LUGAR DE PLENO DERECHO UNA VEZ EL ARRENDADOR HAYA REQUERIDO JUDICIAL O NOTARIALMENTE AL ARRENDATARIO EN EL DOMICILIO DESIGNADO AL EFECTO EN LA INSCRIPCIÓN, INSTÁNDOLE AL PAGO O CUMPLIMIENTO, Y ÉSTE NO HAYA CONTESTADO AL REQUERIMIENTO EN LOS DIEZ DÍAS HÁBILES SIGUIENTES, O CONTESTE ACEPTANDO LA RESOLUCIÓN DE PLENO DERECHO, TODO ELLO POR MEDIO DEL MISMO JUEZ O NOTARIO QUE HIZO EL REQUERIMIENTO (ART. 27.4).

ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA.-

1) ENAJENACIÓN DE LA FINCA ARRENDADA: EL ADQUIRENTE QUEDARÁ SUBROGADO EN EL CONTRATO, SALVO QUE SEA UN TERCERO PROTEGIDO POR LA FE PÚBLICA REGISTRAL (ART. 29).

2) CESIÓN Y SUBARRIENDO: EL ARRENDATARIO QUE EJERZA UNA ACTIVIDAD EMPRESARIAL O PROFESIONAL PUEDE CEDER EL CONTRATO O SUBARRENDAR LA FINCA SIN EL CONSENTIMIENTO DEL ARRENDADOR. POR ESTE MOTIVO, SE PODRÁ ELEVAR LA RENTA VIGENTE EN EL 10 POR 100 EN CASO DE SUBARRIENDO PARCIAL, Y EN EL 20 POR 100 EN LOS DE CESIÓN O SUBARRIENDO TOTAL (ART. 32).

3) SUBROGACIÓN "MORTIS CAUSA": AL FALLECIMIENTO DEL ARRENDATARIO, CUANDO EN EL LOCAL SE EJERZA UNA ACTIVIDAD EMPRESARIAL O PROFESIONAL, EL HEREDERO O LEGATARIO QUE CONTINÚE ESA ACTIVIDAD PUEDE SUBROGARSE EN LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE AQUÉL HASTA LA EXTINCIÓN DEL CONTRATO (ART. 33).

CLÁUSULA INFORMATIVA: El contenido de este documento tiene carácter confidencial, privado, pertenece al ámbito del secreto profesional, y va dirigido a su destinatario. No se destinarán estos datos a otros fines que no sean recibir comunicaciones comerciales por parte de esta empresa, sobre nuestros servicios y productos, y no se entregarán a terceras personas conforme a la LOPD 15/1999, de 13 de diciembre. Si usted no desea seguir recibiendo nuestras comunicaciones, o no es el destinatario indicado, debe efectuar notificación en tal sentido en la dirección de fax 984 081 875 y destruya el mensaje sin quedarse copia alguna, ni distribuirlo o revelar su contenido.



Alfredogarcialopez

ABOGADOS

4) INDEMNIZACIÓN POR CLIENTELA: LA EXTINCIÓN DEL ARRENDAMIENTO POR TRANSCURSO DEL PLAZO CONVENIDO DA DERECHO AL ARRENDATARIO A QUE EL ARRENDADOR LE ABONE UNA INDEMNIZACIÓN POR LA PÉRDIDA DE CLIENTELA, SI CONCURREN LOS SIGUIENTES REQUISITOS: HABER EJERCIDO EN EL LOCAL ARRENDADO UNA ACTIVIDAD COMERCIAL DE VENTA AL PÚBLICO DURANTE LOS ÚLTIMOS CINCO AÑOS; HABER MANIFESTADO SU VOLUNTAD DE RENOVAR EL CONTRATO POR UN MÍNIMO DE CINCO AÑOS MÁS Y POR LA RENTA QUE SEA ACORDADA POR AMBAS PARTES O, EN SU DEFECTO, POR LA QUE DETERMINE UN ÁRBITRO DESIGNADO POR ELLAS; INICIAR EN EL MISMO MUNICIPIO EL EJERCICIO DE LA MISMA ACTIVIDAD DENTRO DE LOS SEIS MESES SIGUIENTES A LA EXTINCIÓN DEL ARRENDAMIENTO. TAMBIÉN TENDRÁ EL ARRENDATARIO DERECHO A INDEMNIZACIÓN SI EL ARRENDADOR O UN TERCERO INICIAN EN EL LOCAL OBJETO DEL ARRENDAMIENTO LA MISMA ACTIVIDAD U OTRA AFÍN A LA QUE EJERCÍA EL ARRENDATARIO, EN EL PLAZO DE SEIS MESES A CONTAR DESDE LA EXTINCIÓN DEL ARRENDAMIENTO, BENEFICIÁNDOSE DE LA CLIENTELA GENERADA POR ÉL.

DERECHO TRANSITORIO.- EL RETO MÁS IMPORTANTE DE LA LAU FUE CORREGIR LA SITUACIÓN HASTA ESE MOMENTO EXISTENTE, EN LA QUE SE MEZCLABAN ARRENDAMIENTOS DE RENTAS CONGELADAS QUE SE HABÍAN PERPETUADO A TRAVÉS DE LAS SUCESIVAS SUBROGACIONES, CON AQUELLOS QUE, SIENDO DURADEROS, CONTABAN CON UN SISTEMA DE ACTUALIZACIÓN DE ALQUILERES. A ELLO DEDICA CUATRO EXTENSÍSIMAS DISPOSICIONES TRANSITORIAS QUE PREVÉN MEDIDAS TENDENTES A LA LIMITACIÓN DE LAS SUBROGACIONES ARRENDATICIAS Y A LA ACTUALIZACIÓN DE LAS RENTAS.



Alfredogarcialopez
ABOGADOS



Alfredogarcialopez

ABOGADOS

11

CLÁUSULA INFORMATIVA: El contenido de este documento tiene carácter confidencial, privado, pertenece al ámbito del secreto profesional, y va dirigido a su destinatario. No se destinarán estos datos a otros fines que no sean recibir comunicaciones comerciales por parte de esta empresa, sobre nuestros servicios y productos, y no se entregarán a terceras personas conforme a la LOPD 15/1999, de 13 de diciembre. Si usted no desea seguir recibiendo nuestras comunicaciones, o no es el destinatario indicado, debe efectuar notificación en tal sentido en la dirección de fax 984 081 875 y destruya el mensaje sin quedarse copia alguna, ni distribuirlo o revelar su contenido.

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO
984 186 927
984 081 875f
www.alfredogarcialopez.es/com



Alfredogarcialopez

ABOGADOS



Alfredogarcialopez

ABOGADOS

12

CLÁUSULA INFORMATIVA: El contenido de este documento tiene carácter confidencial, privado, pertenece al ámbito del secreto profesional, y va dirigido a su destinatario. No se destinarán estos datos a otros fines que no sean recibir comunicaciones comerciales por parte de esta empresa, sobre nuestros servicios y productos, y no se entregarán a terceras personas conforme a la LOPD 15/1999, de 13 de diciembre. Si usted no desea seguir recibiendo nuestras comunicaciones, o no es el destinatario indicado, debe efectuar notificación en tal sentido en la dirección de fax 984 081 875 y destruya el mensaje sin quedarse copia alguna, ni distribuirlo o revelar su contenido.

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO
984 186 927
984 081 875f
www.alfredogarcialopez.es/com



Alfredogarcialopez

ABOGADOS



Alfredogarcialopez

ABOGADOS

13

CLÁUSULA INFORMATIVA: El contenido de este documento tiene carácter confidencial, privado, pertenece al ámbito del secreto profesional, y va dirigido a su destinatario. No se destinarán estos datos a otros fines que no sean recibir comunicaciones comerciales por parte de esta empresa, sobre nuestros servicios y productos, y no se entregarán a terceras personas conforme a la LOPD 15/1999, de 13 de diciembre. Si usted no desea seguir recibiendo nuestras comunicaciones, o no es el destinatario indicado, debe efectuar notificación en tal sentido en la dirección de fax 984 081 875 y destruya el mensaje sin quedarse copia alguna, ni distribuirlo o revelar su contenido.

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO
984 186 927
984 081 875f
www.alfredogarcialopez.es/com