

ARRENDAMIENTOS URBANOS

REGÍMENES JURÍDICOS VIGENTES



- ▶ Nota previa: análisis de los regimenes jurídicos vigentes a partir de la LAU 29/1994, de 24 de noviembre.





- LEY 29/1994, DE 24 DE NOVIEMBRE, DE ARRENDAMIENTOS URBANOS
- Entrada en vigor: 1 de enero 1995.
- Características:
 - a) Locales: Arrendamientos para uso distinto del de vivienda (arrendamientos de temporada)
 - b) Mantenimiento de la supresión de la prórroga forzosa.
 - c) Protección privilegiada del arrendatario.



LEY 4/2013, DE 4 DE JUNIO, DE MEDIDAS DE
FELXIBILIZACIÓN Y FOMENTO DEL MERCADO DEL ALQUILER
DE VIVIENDAS.

Fecha de entrada en vigor: 6 de junio de 2013.

Características:

- a) Reducción del plazo de prórroga legal obligatoria del contrato y de la prórroga legal tácita.
- b) Posibilidad de recuperación por causa de necesidad sin necesidad de pacto.
- c) Ampliación de la facultad de desistimiento para el arrendatario.
- d) Desaparición de la protección privilegiada del arrendatario.



- REAL DECRETO LEY 21/2018, DE 14 DE DICIEMBRE, DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA Y ALQUILER.
- Entrada en vigor: 19 de diciembre 2018.
- No convalidación: 22 de enero de 2019.



- REAL DECRETO LEY 7/2019, DE 1 MARZO, DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA Y ALQUILER.

- Entrada en vigor: 6 de marzo de 2019.
- Vigente en la actualidad (convalidado el 3 de abril de 2019)
- Características:
 - a) Ampliación del plazo de prórroga legal obligatoria del contrato de la prórroga legal tácita.
 - b) Distinción en cuanto a plazo según el arrendador sea una persona física o una persona jurídica.
 - c) Facultad de recuperación por causa de necesidad solo a favor de personas físicas y exigencia de pacto expreso al respecto.
 - d) Limitación de las garantías.
 - e) Nueva protección privilegiada del arrendatario.

ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA LAU

ARRENDAMIENTOS INCLUIDOS Y EXCLUIDOS

- ARRENDAMIENTOS INCLUIDOS



- 1. Arrendamiento de vivienda:

- -Edificación habitable.



- -Vivienda habitual.

- -Accesorios.

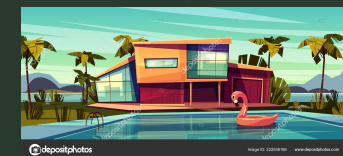
- 2. Arrendamiento para uso distinto del de vivienda.



- ARRENDAMIENTOS EXCLUIDOS

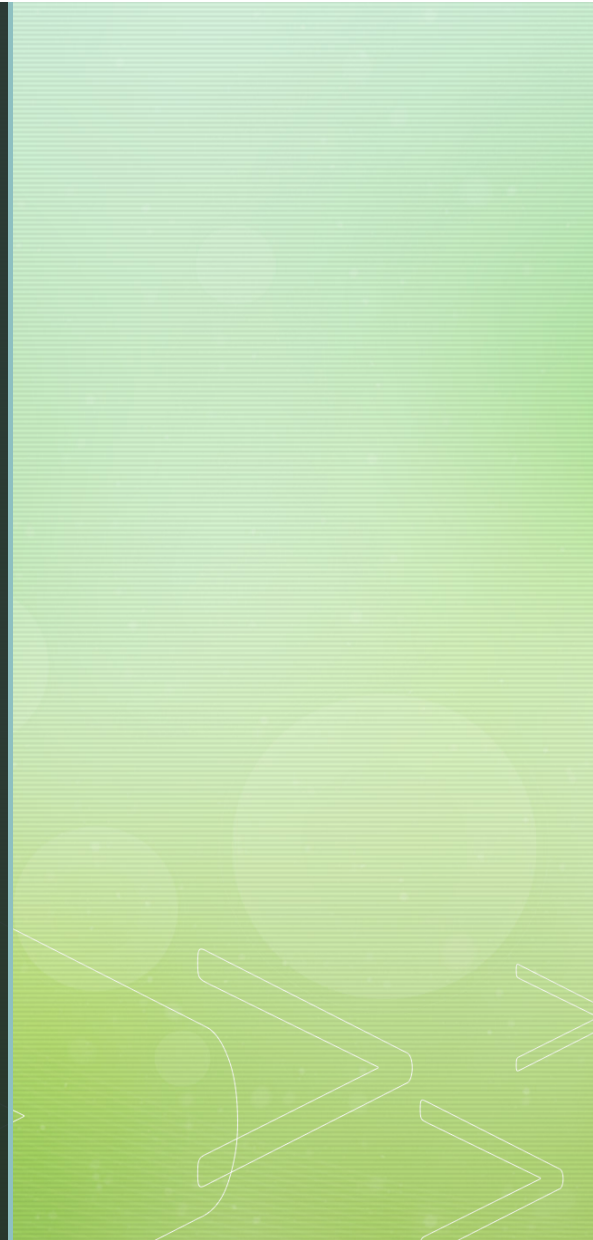
- -Art. 5 LAU

- 3. ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDAS Suntuarias.

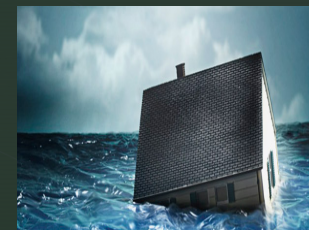


DURACIÓN DEL CONTRATO

ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA



- PLAZO MÍNIMO:
- -Ausencia de plazo: 1 año.
- Duración convencional:
 - Prórroga legal obligatoria: Art. 9.1 LAU:
 - LAU 1994: 5 años.
 - Reforma 4/2013: 3 años.
 - RDL 21/2018: 5 o 7 años.
 - RDL 9/2019: 5 o 7 años.



- Prórroga legal tácita (art.10):
 - LAU 1994: 3 años.
 - Reforma 4/2013: 1 años.
 - RDL 21/2018: 3 años.
 - RDL 7/2019: 3 años.

- Tácita reconducción: 1566 y 1581 CCE.



- Recuperación de la vivienda arrendada por causa de necesidad (art.9.3):
 - Presupuestos. Diferencias entre la LAU 1994, reforma 4/2013, RDL 21/2018 y RDL 7/2019.
 - Legitimación.
 - Plazo preaviso.
 - Requisitos posteriores.

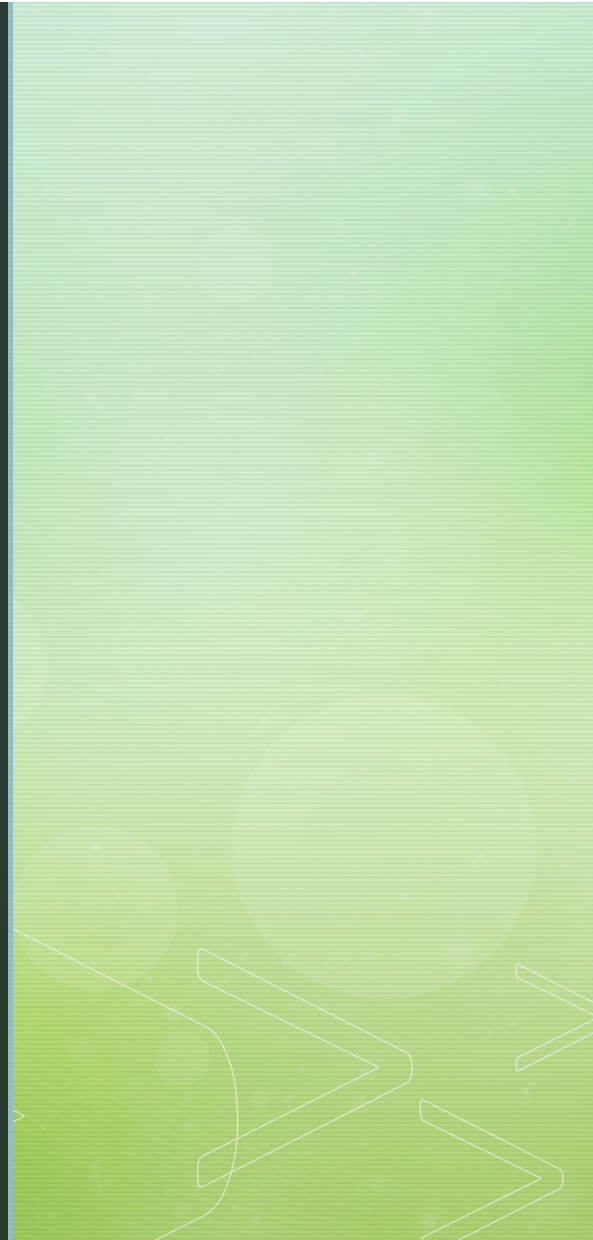


Desistimiento (art.11):

- Preaviso.
- Indemnización.
- Art. 9/Art. 10/Art.11, ¿?



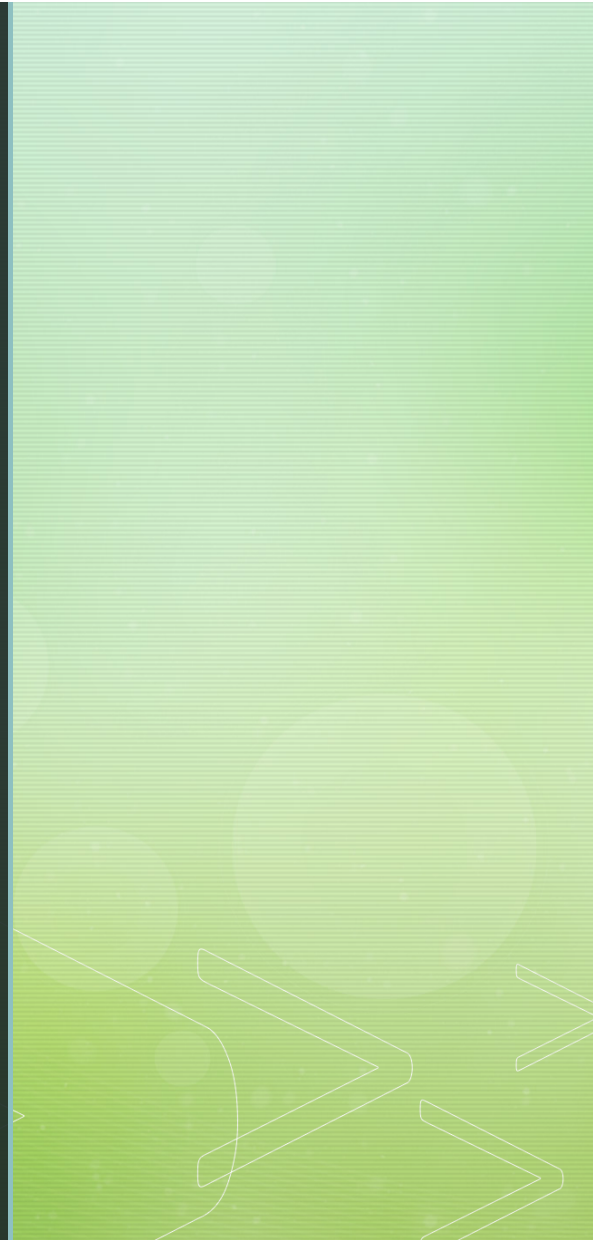
RESOLUCIÓN DEL DERECHO DEL ARRENDADOR



- PROTECCIÓN PRIVILEGIADA DEL ARRENDATARIO bajo la vigencia de la LAU 1994 y del RDL 7/2019 (art.13 LAU).
- Situación bajo la vigencia del RDL 21/2018.
- La regla “venta quita renta” al amparo de la reforma 4/2013. Distinción según el arrendamiento esté o no inscrito en el Registro de la Propiedad.



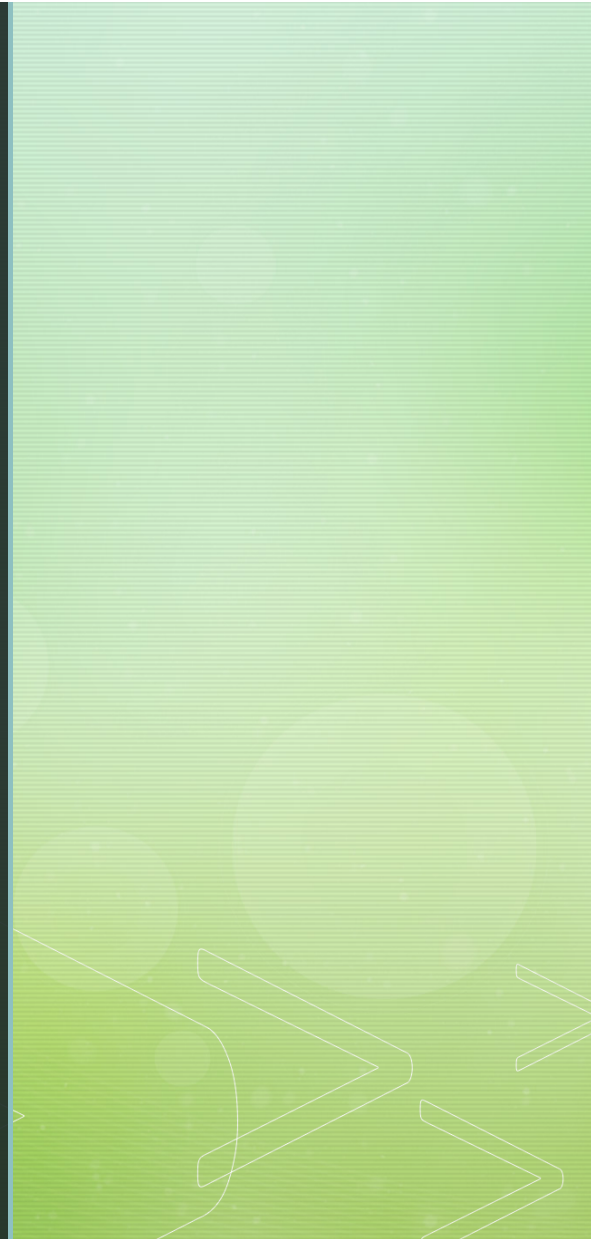
ENAJENACIÓN DE LA VIVIENDA ARRENDADA



- PROTECCIÓN PRIVILEGIADA DEL ARRENDATARIO bajo la vigencia de la LAU 1994 y del RDL 7/2019 (art.14 LAU).
- Situación bajo la vigencia del RDL 21/2018.
- La regla “venta quita renta” al amparo de la reforma 4/2013. Distinción según el arrendamiento esté o no inscrito en el Registro de la Propiedad.



SEPARACION, DIVORCIO O NULIDAD DEL MATRIMONIO DEL ARRENDATARIO



- CONSECUENCIAS (art. 15 LAU).





▶

MUERTE DEL ARRENDATARIO: SUBROGACIÓN

- ART. 16 LAU:
 - Personas con derecho a subrogarse.
 - Preferencias.
 - Procedimiento.
 - Renuncia.






LA RENTA.
GASTOS
GENERALES Y
SERVICIOS

- LA RENTA: ART.18 LAU
 - Determinación.
 - Actualización. Modificaciones introducidas por el RDL 7/2019.
 - Elevación por mejoras: Art. 19 LAU.
- GASTOS GENERALES Y SERVICIOS INDIVIDUALES: ART. 20 LAU. Requisitos del pacto.






OBRAS
ARTÍCULOS 21
A 23 LAU

▸

- OBRAS

- Ordinarias.
- Necesarias.
- De mejora. Opciones para el arrendatario.
- Obras a cargo del arrendatario.
- Obras prohibidas y permitidas.
- Arrendatarios con discapacidad.





DERECHOS DE
ADQUISICIÓN
PREFERENTE:
ART. 25 LAU

- DERECHOS DE ADQUISICIÓN PREFERENTE: ART. 25 LAU.
 - Ámbito.
 - Objeto.
 - Ejercicio. Plazos.
 - Art. 25.7 LAU.
 - Renuncia.

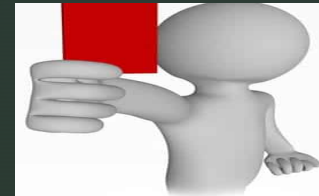


▶ SUSPENSIÓN,
RESOLUCIÓN Y
EXTINCIÓN:
ARTÍCULOS 26
A 28 LAU

- SUSPENSIÓN: ART. 26 LAU. Concepto de inhabilitabilidad.

- RESOLUCIÓN: ART. 27 LAU. Incumplimiento de obligaciones.
 - Causas de resolución para el arrendador.
 - Causas de resolución para el arrendatario.

- EXTINCIÓN: ART.28 LAU. Pérdida o declaración de ruina.





DISPOSICIONES
COMUNES:

- FIANZA: ART. 36 LAU

- Formalización.
- Contenido.
- Actualización.
- Restitución.
- Depósito.



- OTRAS GARANTÍAS: limitaciones tras la reforma RDL 7/2019.

- FORMALIZACIÓN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: ART. 37.





▶ **RÉGIMEN
TRANSITORIO**

- ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA:
- Anteriores al 9 de mayo de 1985 (Disposición Transitoria Segunda LAU 29/1994):
- Derechos económicos para el arrendador.
- Limitación de las subrogaciones *mortis causa*.
- Posteriores al 9 de mayo de 1985 y anteriores al 1 de enero de 1995 (Disposición Transitoria Primera LAU 29/1994).



- ARRENDAMIENTOS DE LOCAL:
- Anteriores al 9 de mayo de 1985 (Disposición Transitoria Tercera LAU 29/1994):
- Posteriores al 9 de mayo de 1985 y anteriores al 1 de enero de 1995 (Disposición Transitoria Primera LAU 29/1994).





- JUICIO DE
DESAHUCIO POR
FALTA DE PAGO

- REQUERIMIENTO DE PAGO (ART. 22.4 LEC)
- DEMANDA
- DECRETO DE ADMISIÓN Y REQUERIMIENTO AL DEUDOR.
- SUSPENSIÓN DEL PROCESO.
- ESCRITO DE OPOSICIÓN.
- CELEBRACIÓN DE LA VISTA.
- SENTENCIA.
- LANZAMIENTO.

