

## Índice

### Capítulo 1

Ámbito de aplicación de la Ley, arrendamientos de vivienda y uso distinto de vivienda

1. REGULACIÓN NORMATIVA 15
2. DELIMITACIÓN DEL CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO URBANO 16
3. DISTINCIÓN ENTRE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA Y DE USO DISTINTO DE VIVIENDA 18
4. ARRENDAMIENTOS EXCLUIDOS: (ART. 5 LAU) 20
5. RÉGIMEN APLICABLE: (ART. 4 LAU) 21

### Capítulo 2

Normas generales de arrendamientos de vivienda y de uso distinto de vivienda

1. NATURALEZA IMPERATIVA DE LAS NORMAS SOBRE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA. (ART. 6). INAPLICACIÓN DEL PRECEPTO EN EL ÁMBITO DEL USO DISTINTO DE VIVIENDA. 33
2. CONDICIÓN DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA Y REPERCUSIONES EN EL ÁMBITO FAMILIAR 39
3. CESIÓN DEL CONTRATO Y SUBARRIENDO EN ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA Y USO DISTINTO DE VIVIENDA (ARTS. 8 Y 32) 41

### Capítulo 3

Duración de los contratos de vivienda y de uso distinto de vivienda

1. PLAZO MÍNIMO EN ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA. (ART. 9 y 10) 47
2. TÁCITA RECONDUCCIÓN: (ART. 1566 CC). VIVIENDA Y USO DISTINTO 55
3. DESISTIMIENTO DE LOS CONTRATOS. SUPUESTO ESPECIAL DE DESISTIMIENTO Y VENCIMIENTO EN CASO DE MATRIMONIO O CONVIVENCIA DEL ARRENDATARIO DE VIVIENDA. (ARTS. 11 Y 12). DESISTIMIENTO DE LOS CONTRATOS EN EL USO DISTINTO DE VIVIENDA 64
  - 3.1. Desistimiento en general 64
  - 3.2. Desistimiento y vencimiento en caso de matrimonio o convivencia del arrendatario 66
  - 3.3. Desistimiento en el arrendamiento de uso distinto de vivienda 73
4. RESOLUCIÓN DEL DERECHO DEL ARRENDADOR (ART. 13) 76
5. ENAJENACIÓN DE LA VIVIENDA ARRENDADA (ART. 14) 80
6. MUERTE DEL ARRENDATARIO Y SUBROGACIÓN EN LOS SUPUESTOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA Y USO DISTINTO DE VIVIENDA (ARTS. 16 Y 33 DE LA LAU) 84

### Capítulo 4

De la renta en arrendamientos de vivienda y de uso distinto de vivienda

1. DETERMINACIÓN DE LA RENTA 93
2. ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA 95
3. ELEVACIÓN DE RENTA POR MEJORAS 95
4. GASTOS GENERALES Y DE SERVICIOS INDIVIDUALES 101

### Capítulo 5

Derechos y obligaciones de las partes

1. CONSERVACIÓN DE LA VIVIENDA Y OBRAS DE MEJORA (ARTS. 21 Y 22) 109
2. OBRAS DEL ARRENDATARIO EN CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA. TRATAMIENTO ESPECIAL DE ARRENDATARIOS CON DISCAPACIDAD (ARTS. 23 Y 24) 110
3. OBRAS EN ARRENDAMIENTO DE USO DISTINTO DE VIVIENDA (ART. 30) 111
4. DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE, VIVIENDA Y USO DISTINTO DE VIVIENDA 120

### Capítulo 6

Suspensión, resolución y extinción de los contratos

1. HABITABILIDAD DE LA VIVIENDA 131
2. INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES 132
3. RESOLUCIÓN DE PLENO DERECHO DE LOS CONTRATOS DE USO DISTINTO (ART. 35) 133
4. EXTINCIÓN DEL ARRENDAMIENTO 140
5. INDEMNIZACIÓN AL ARRENDATARIO, EN LOS CONTRATOS DE USO DISTINTO DE VIVIENDA (ART. 34) 143

### Capítulo 7

Fianza y formalización del arrendamiento

1. FIANZA Y GARANTÍAS ADICIONALES (ART. 36) 151
2. FORMALIZACIÓN DEL ARRENDAMIENTO (ART. 37) 155

### Capítulo 8

Contratos de arrendamiento no comprendidos en la LAU

1. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE HABITACIÓN 159
2. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE GARAJE 159
3. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INDUSTRIA 160

Capítulo 9

Procesos arrendaticios

1. CLASES DE JUICIO EN MATERIA DE ARRENDAMIENTOS URBANOS 163
  - 1.1. Tipos de juicio en materia de arrendamientos urbanos según la Ley de Enjuiciamiento Civil 163
  - 1.2. Distinción entre juicio ordinario y juicio verbal según la cuantía 163
  - 1.3. Materias en arrendamientos urbanos con procedimiento determinado por ley. Aplicación de los artículos 249 y 250 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en juicios de arrendamientos urbanos 163
  - 1.4. Modificación del artículo 249.1.6º LEC en 2019 y su impacto en los arrendamientos urbanos 164
  - 1.5. Procedimientos en materia de arrendamientos urbanos que se tramitan mediante juicio verbal 164
  - 1.6. Procedimientos en materia de arrendamientos urbanos que se tramitan mediante juicio ordinario 165
2. EL JUICIO DE DESAHUCIO 165
  - 2.1. Tipos de Juicios de Desahucio 166
  - 2.2. Regulación del Juicio de Desahucio 166
3. PROCEDIMIENTO 167
  - 3.1. Competencia 167
  - 3.2. Intervención de Abogado y Procurador 167
  - 3.3. Legitimación 167
  - 3.4. Reclamación de Rentas Adeudadas 168
  - 3.5. Enervación del desahucio 169
  - 3.6. Acumulación subjetiva de acciones frente al fiador 171
  - 3.7. Contenido de la demanda en el juicio de desahucio 171
  - 3.8. Tramitación del Juicio de Desahucio por Falta de Pago de la Renta 171
  - 3.9. Tramitación del Juicio de Desahucio por Expiración del Término o Plazo Legal 173
  - 3.10. Pago de las rentas para poder recurrir 173
  - 3.11. Juicio de Desahucio por Precario 174
4. VALIDEZ DE REQUERIMIENTO EFECTUADO POR EL ARRENDADOR Y NO RECOGIDO POR LA VOLUNTAD OBSTATIVA DEL ARRENDATARIO A SER NOTIFICADO 176
5. VULNERABILIDAD DEL ARRENDAMIENTO Y SU INCIDENCIA EN EL PROCESO 180
6. ANÁLISIS SISTEMÁTICO DE LAS NOVEDADES INTRODUCIDAS EN LOS JUICIOS DE DESAHUCIO POR LA LEY ORGÁNICA 1/2025, DE 2 DE ENERO 182
  - 6.1. Nuevo requisito de admisibilidad: medios adecuados de solución de controversias (MASC) previo 183
  - 6.2. Medios adecuados de solución de conflictos (MASC) 184
  - 6.3. Exclusión expresa del desahucio del núcleo de procesos exceptuados del MASC 184
  - 6.4. Modificación del régimen de costas en relación con los MASC 184
  - 6.5. Supresión de los requisitos de procedibilidad del art. 439.6 y 7 LEC (derogados) 185
  - 6.6. Modificación del art. 438 LEC: nueva tramitación escrita del juicio verbal 185
  - 6.7. Efectos de cosa juzgada en juicios de desahucio 186
  - 6.8. Modificación del art. 449.1, 2 y 6 LEC: consignación de rentas como requisito de recurso 186
  - 6.9. La correcta articulación del MASC en los procesos arrendaticios de desahucio: la oferta vinculante como instrumento idóneo 186

Anexo

Modelos de contrato de arrendamiento

- 1º CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA HABITUAL 191
- 2º CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA (TEMPORADA) 195
- 3º CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA 198
- 4º CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE HABITACIÓN EN VIVIENDA COMPARTIDA