

PRÁCTICA JURÍDICA

Cristina Fernández Gil

GUÍA PRÁCTICA
SOBRE EL ALQUILER
DE VIVIENDAS
Y LOCALES

Con ejemplos prácticos
y modelos de contrato

TERCERA EDICIÓN

Incluye material complementario
(modelos y formularios)

*tecno*s

CÓMO ACCEDER AL MATERIAL COMPLEMENTARIO

Visita el sitio web <https://guiapracticaalquiler.tecnos.es/>

Cumplimenta el formulario *online* junto con el ticket de compra de este libro (fotografía o documento escaneado) y en las siguientes 72 horas, previa comprobación de la autenticidad de la compra, recibirás en el *e-mail* que nos hayas proporcionado el material complementario que acompaña a la edición.

**GUÍA PRÁCTICA
SOBRE EL ALQUILER
DE VIVIENDAS Y LOCALES**

CRISTINA FERNÁNDEZ GIL
(Magistrada-Juez)

GUÍA PRÁCTICA
SOBRE EL ALQUILER
DE VIVIENDAS Y LOCALES

CON EJEMPLOS PRÁCTICOS
Y MODELOS DE CONTRATO

TERCERA EDICIÓN



Diseño de cubierta:
Anái Miguel

Primera edición digital: 2024

Reservados todos los derechos. El contenido de esta obra está protegido por la Ley, que establece penas de prisión y/o multas, además de las correspondientes indemnizaciones por daños y perjuicios, para quienes reprodujeren, plagiaren, distribuyeren o comunicaren públicamente, en todo o en parte, una obra literaria, artística o científica, o su transformación, interpretación o ejecución artística fijada en cualquier tipo de soporte o comunicada a través de cualquier medio, sin la preceptiva autorización.

© CRISTINA FERNÁNDEZ GIL, 2024
© EDITORIAL TECNOS (GRUPO ANAYA, S. A.), 2024
Valentín Beato, 21 - 28037 Madrid

Edición electrónica sobre la 3.^a edición impresa
ISBN: 978-84-309-9012-2

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN A LA TERCERA EDICIÓN.....	<i>Pág.</i>	15
INTRODUCCIÓN A LA SEGUNDA EDICIÓN.....		18
INTRODUCCIÓN A LA PRIMERA EDICIÓN.....		20

PRIMERA PARTE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

1. CONSIDERACIÓN COMO CONSUMIDOR DEL INQUILINO. OFERTA DE VIVIENDA EN ALQUILER. FORMA DEL CONTRATO	27
2. IMPUESTOS QUE GRAVAN LA OPERACIÓN	30
3. PARTES DEL CONTRATO	30
4. OBJETO DEL CONTRATO	32
5. RÉGIMEN APLICABLE	38
6. USO Y DESTINO DE LA VIVIENDA	39
7. CESIÓN Y SUBARRIENDO	43
8. DURACIÓN DEL CONTRATO	52
8.1. PLAZO MÍNIMO: PRÓRROGAS OBLIGATORIAS PARA EL ARRENDADOR	53
a) Cómputo del año	55
b) Manifestación del arrendatario de su voluntad de no prorrogar	55
c) Modificación de las previsiones legales en el contrato	56
d) Excepción a la prórroga por necesidad del arrendador	57
8.2. PRÓRROGA TRAS EL TRANSCURSO DEL PLAZO MÍNIMO OBLIGATORIO PARA EL ARRENDADOR	63
8.3. TÁCITA RECONDUCCIÓN	66
8.4. CONTRATOS EN QUE SE PACTA UNA DURACIÓN IGUAL O SUPERIOR A CINCO, TRES O SIETE AÑOS	70
8.5. PRÓRROGAS EXTRAORDINARIAS EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO ...	71
8.6. CONTRATOS DE DURACIÓN INDEFINIDA O INDETERMINADA O EN QUE SE HA OMITIDO EL PLAZO DE DURACIÓN	74
8.7. EXTINCIÓN DEL CONTRATO POR EL ARRENDATARIO ANTES DEL PERÍODO PACTO: DESISTIMIENTO	75
a) Desistimiento del contrato una vez han transcurrido seis meses desde su inicio	75
b) Desistimiento del contrato antes de que hayan transcurrido seis meses desde su inicio	78
8.8. DURACIÓN DEL CONTRATO CUANDO SE TRANSMITE A UN TERCERO LA VIVIENDA ARRENDADA	80
a) La finca está hipotecada y sale a subasta, siéndole adjudicada a un tercero	81
b) El arrendador vende la vivienda arrendada a un tercero	83

8.9.	DURACIÓN DEL CONTRATO CUANDO SE HA ARRENDADO POR QUIEN NO ES PROPIETARIO	87
	a) El contrato se celebra por persona que tiene derecho a ello, pero este derecho se extingue	87
	b) El contrato se celebra por persona que finge ser propietario	87
8.10.	DURACIÓN DEL CONTRATO CUANDO FALLECE EL ARRENDATARIO	88
8.11.	DURACIÓN DEL CONTRATO EN CASO DE CRISIS MATRIMONIAL O DE LA PAREJA DE HECHO	92
	a) El cónyuge arrendatario decide no renovar el contrato	92
	b) El cónyuge arrendatario abandona la vivienda arrendada	94
9.	RENTA	96
9.1.	LUGAR DE PAGO	97
9.2.	TIEMPO EN QUE HA DE EFECTUARSE EL PAGO	98
9.3.	FORMA DE PAGO	100
9.4.	PERSONA QUE HA DE HACER EL PAGO	103
9.5.	PERSONA A QUIEN SE DEBE HACER EL PAGO	104
9.6.	CUANTÍA DE LA RENTA. LÍMITES	104
9.7.	ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA. LÍMITES	108
9.8.	CONSECUENCIAS DEL IMPAGO	120
10.	OBRAS	124
10.1.	OBRAS DE CONSERVACIÓN	125
10.2.	OBRAS DE MEJORA	136
10.3.	OBRAS DE ADAPTACIÓN A PERSONAS CON DISCAPACIDAD	142
10.4.	OBRAS REALIZADAS POR EL ARRENDATARIO	144
11.	DAÑOS	149
12.	GASTOS, SERVICIOS, TRIBUTOS	154
13.	TANTEO Y RETRACTO	165
13.1.	TANTEO	165
13.2.	RETRACTO	168
13.3.	EXCLUSIONES DEL DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE	169
14.	FIANZA	170
15.	GARANTÍAS COMPLEMENTARIAS	178
15.1.	AVAL	179
	a) Aval personal	179
	b) Aval bancario	183
15.2.	SEGURO	184
16.	CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA	187
17.	INSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	188
18.	INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO	189
19.	JURISDICCIÓN Y ARBITRAJE	190
20.	NOTIFICACIONES	191
21.	GRAN TENEDOR. ESPECIALIDADES	192
22.	ARRENDATARIO VULNERABLE ECONÓMICA Y SOCIALMENTE. MEDIDAS DE PROTECCIÓN	194
22.1.	ARRENDATARIO VULNERABLE ECONÓMICA Y SOCIALMENTE. DEFINICIÓN	194
22.2.	DURACIÓN DEL CONTRATO	196
22.3.	ESPECIALIDADES DESAHUCIO. SUSPENSIÓN PROCESO DE DESAHUCIO O LANZAMIENTO. REFORMA LEC	198

22.4. SUSPENSIÓN PROCEDIMIENTO DE DESAHUCIO O LANZAMIENTO POR APLICACIÓN DEL REAL DECRETO-LEY 8/2023, DE 27 DE DICIEMBRE, HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024	199
22.5. AYUDAS	201
MODELO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA	203

SEGUNDA PARTE
ARRENDAMIENTO DE USO DISTINTO DE VIVIENDA

1. FORMA DEL CONTRATO. IMPUESTOS QUE GRAVAN LA OPERACIÓN	215
2. PARTES DEL CONTRATO	215
3. OBJETO DEL CONTRATO	216
4. RÉGIMEN APLICABLE	220
5. USO Y DESTINO DEL INMUEBLE	221
6. CESIÓN Y SUBARRIENDO	227
7. DURACIÓN DEL CONTRATO	239
7.1. CONTRATOS EN QUE SE PACTA UNA DURACIÓN DETERMINADA	239
7.2. CONTRATOS DE DURACIÓN INDEFINIDA O INDETERMINADA, O EN QUE SE HA OMITIDO EL PLAZO DE DURACIÓN	245
a) Contrato de duración indefinida	245
b) Contrato de duración indeterminada o en el que se omite la mención de la duración	246
7.3. EXTINCIÓN DEL CONTRATO POR EL ARRENDATARIO ANTES DEL PERÍODO PACTADO	246
a) En el contrato de arrendamiento se admite la posibilidad de desistimiento	246
b) En el contrato de arrendamiento se prohíbe el desistimiento anticipado	248
c) En el contrato nada se prevé	249
7.4. DURACIÓN DEL CONTRATO CUANDO SE TRANSMITE A UN TERCERO EL LOCAL ARRENDADO Y EN EL CASO DE EJECUCIÓN FORZOSA	249
7.5. DURACIÓN DEL CONTRATO CUANDO SE HA ARRENDADO POR QUIEN NO ES PROPIETARIO	251
7.6. DURACIÓN DEL CONTRATO CUANDO FALLECE EL ARRENDATARIO	251
8. RENTA	253
9. OBRAS	261
9.1. OBRAS DE ADECUACIÓN DEL LOCAL	262
9.2. OBRAS DE CONSERVACIÓN	264
9.3. OBRAS DE MEJORA	266
9.4. OBRAS DE ADAPTACIÓN A DISCAPACITADOS	268
9.5. OBRAS REALIZADAS POR EL ARRENDATARIO	268
10. DAÑOS	270
11. GASTOS, SERVICIOS, TRIBUTOS	273
12. TANTEO Y RETRACTO	277
13. FIANZA	278
14. GARANTÍAS COMPLEMENTARIAS	278
15. CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA	280
16. INSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	281
17. INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO	281

18. JURISDICCIÓN Y ARBITRAJE	282
19. NOTIFICACIONES	282
MODELO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE USO DISTINTO DE VIVIENDA	283
20. ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA DE TEMPORADA	293
MODELO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE TEMPORADA	300

TERCERA PARTE
CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO ANTERIORES
AL 1 DE ENERO DE 1995

1. ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA.....	311
1.1. DURACIÓN DEL CONTRATO	311
1.1.1. Subrogación por fallecimiento	312
1.1.1.1. <i>Contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985</i>	312
1.1.1.2. <i>Contratos de arrendamiento celebrados entre el 9 de mayo de 1985 y el 1 de enero de 1995</i>	314
1.1.2. Extinción del contrato antes del periodo pactado por voluntad del arrendatario	315
1.1.3. Duración del contrato cuando se transmite a un tercero la vivienda arrendada	316
a) Contrato anterior al 9 de mayo de 1985	316
b) Contrato posterior al 9 de mayo de 1985	316
1.1.4. Duración del contrato cuando se ha arrendado por quien no es propietario	316
1.1.5. Duración del contrato en caso de crisis matrimonial o de la pareja de hecho	316
1.2. CESIÓN Y SUBARRIENDO	317
1.3. RENTA.....	319
1.4. OBRAS.....	319
1.4.1. Contratos anteriores al 9 de mayo de 1985.....	319
1.4.1.1. <i>Obras necesarias</i>	319
1.4.1.2. <i>Obras de mejora. Obras realizadas por el inquilino</i>	322
1.4.2. Contratos posteriores al 9 de mayo de 1985	323
1.5. GASTOS, SERVICIOS, SUMINISTROS Y TRIBUTOS	323
1.5.1. Contratos anteriores al 9 de mayo de 1985.....	323
1.5.2. Contratos posteriores al 9 de mayo de 1985	325
1.6. DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE	325
1.7. ACCIÓN DE IMPUGNACIÓN DE VENTA	327
1.8. FIANZA	327
2. ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO	328
2.1. DURACIÓN DEL CONTRATO	328
2.1.1. Arrendatario persona física	328
2.1.2. Arrendatario persona jurídica	329
2.1.3. Subrogación por fallecimiento	329
2.1.4. Traspaso	330
2.1.4.1. <i>Persona física</i>	331
2.1.4.2. <i>Persona jurídica</i>	332

2.1.5. Derecho del arrendatario en caso de extinción del contrato por cumplimiento de los plazos legales	332
2.1.5.1. <i>Indemnización a favor del arrendatario</i>	332
2.1.5.2. <i>Derecho del arrendatario a continuar en el local arrendado</i>	333
2.2. TRASPASO Y SUBARRIENDO	333
2.2.1. Traspaso	333
2.2.2. Subarriendo	334
2.3. FIANZA	335
2.4. RETRACTO.....	335

MODELOS DE CONTRATOS:

— ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA	
• Contrato de arrendamiento	203 ss.
• Contrato de cesión	48 ss.
• Contrato de subarriendo	49 ss.
— ARRENDAMIENTO USO DISTINTO DE VIVIENDA	
• Contrato de arrendamiento de uso distinto de vivienda	283 ss.
• Contrato de cesión	228 ss.
• Contrato de subarriendo	230
• Contrato de arrendamiento de vivienda de temporada	300 ss.

MODELOS DE COMUNICACIONES ENTRE ARRENDADOR Y ARRENDATARIO:

— ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA	
• Solicitud de autorización de cesión o subarriendo por el arrendatario ...	45
• Autorización por el arrendador a la cesión	46
• Autorización por el arrendador al subarriendo	46
• Notificación al arrendador de la cesión	47
• Notificación al arrendador del subarriendo	47
• Comunicación del arrendatario de su voluntad de no prorrogar en el período inicial de cinco años	55-56
• Comunicación del arrendador de su voluntad de extinguir el contrato por causa de necesidad	60
• Comunicación del arrendador de su voluntad de no renovar el contrato por plazo de tres años	64
• Requerimiento de desalojo	67
• Devolución de llaves y carta de pago	69
• Devolución de llaves sin carta de pago	69
• Solicitud de prórroga extraordinaria conforme al RD-ley 1/2023	71-72
• Solicitud de prórroga extraordinaria conforme al art. 10.3 LAU	73-74
• Solicitud de prórroga extraordinaria por razón de vulnerabilidad (art. 10.2 LAU)	197
• Comunicación del arrendatario del desistimiento anticipado	75-76
• Comunicación del arrendatario de la subrogación por fallecimiento	89-90
• Requerimiento del arrendador al cónyuge no arrendatario para que manifieste si desea continuar con el arrendamiento en caso de que el arrendatario haya desistido del contrato o no lo haya prorrogado	93
• Comunicación del cónyuge no arrendatario de su voluntad de subrogarse ...	94
• Comunicación del cónyuge no arrendatario al arrendador manifestando su voluntad de subrogarse cuando el arrendatario abandona la vivienda ...	94-95

• Comunicación en caso de proceso de separación, divorcio o nulidad por el cónyuge no arrendatario al arrendador de que se le ha atribuido el uso de la vivienda arrendada	95-96
• Comunicación del arrendador actualizando la renta conforme al artículo 46 RD-ley 6/2022	114
• Comunicación del arrendatario oponiéndose a dicha actualización	115
• Comunicación del arrendador actualizando la renta	117
• Comunicación del arrendatario oponiéndose a la actualización	118
• Requerimiento del arrendador para el pago de la renta	122
• Requerimiento al arrendador para que realice obras de conservación	129
• Requerimiento al arrendador para que realice obras urgentes	130-131
• Requerimiento al arrendador para que abone el importe de las obras urgentes realizadas por el arrendatario	131
• Solicitud de reducción de la renta por durar las obras de conservación más de 20 días	132
• Aceptación por el arrendador de la reducción	133
• Comunicación al arrendador del desistimiento del contrato por la ejecución de obras de conservación que hacen inhabitable la vivienda	133-134
• Comunicación al arrendador de la suspensión del contrato por obras de conservación que hacen inhabitable la vivienda	134
• Comunicación por el arrendador de la ejecución de obras de mejora	136
• Comunicación por el arrendatario del desistimiento del contrato por la ejecución de obras de mejora	137
• Solicitud por el arrendatario de reducción de renta por obras de mejora y solicitud de indemnización de gastos	138
• Oposición del arrendatario a la ejecución de obras de mejora	139
• Comunicación por el arrendador de la elevación de renta por realizar obras de mejora	140
• Solicitud por el arrendatario de autorización para realizar obras de adaptación en caso de discapacidad	143
• Solicitud del arrendatario para realizar obras que necesitan de la autorización del arrendador	146
• Autorización de obras por el arrendador	146-147
• Denegación de la autorización de obras por el arrendador	147
• Reclamación del arrendador por daños en la vivienda arrendada	153-154
• Comunicación del arrendador repercutiendo el IBI al arrendatario	161
• Comunicación del arrendador de su voluntad de vender la vivienda a efectos de que el arrendatario pueda ejercer el derecho de tanteo	165-166
• Comunicación del arrendatario manifestando su voluntad de adquirir la vivienda, ejercitando el derecho de tanteo	166
• Comunicación del tercero al arrendatario de la adquisición de la vivienda a los efectos de que pueda ejercer el derecho de retracto	168
• Comunicación al arrendatario de que se va a proceder a la actualización de fianza	175
• Solicitud del arrendatario de devolución de fianza	177
• Requerimiento de pago al avalista	182
— ARRENDAMIENTO DE USO DISTINTO DE VIVIENDA	
• Notificación de la cesión del contrato de arrendamiento de uso distinto de vivienda	233
• Notificación del subarriendo del inmueble	234

- Comunicación del arrendador incrementando la renta en caso de cesión o subarriendo 234-235
- Oferta de renovación del contrato de arrendamiento al arrendador cuando ha expirado su plazo 242
- Comunicación del arrendador aceptando la oferta de renovación 242
- Comunicación del arrendador aceptando la oferta pero manifestando disconformidad en cuanto a la renta 243
- Comunicación del arrendador rechazando la oferta 243
- Comunicación de subrogación por fallecimiento del arrendatario 252

ANEXO DE JURISPRUDENCIA

CONTRATOS POSTERIORES AL 1 DE ENERO DE 1995

- Arrendamiento de vivienda 339
 - o *Partes del contrato* 339
 - Coarrendatarios 339
 - o *Objeto del contrato* 339
 - Cédula de habitabilidad 339
 - o *Régimen aplicable* 339
 - o *Uso y destino de la vivienda* 340
 - Actividades molestas, insalubres o peligrosas 340
 - Vivienda permanente 340
 - o *Cesión y subarriendo* 340
 - Cesión 340
 - Supuestos 340
 - Autorización 340
 - Subarriendo 341
 - o *Duración del contrato* 341
 - Cláusulas nulas 341
 - Prórroga artículo 10 LAU 341
 - Tácita reconducción 341
 - Excepción a la prórroga: necesidad 342
 - Desistimiento 342
 - Cláusula duración indefinida 343
 - Adjudicación del inmueble pública subasta 343
 - Fallecimiento: subrogación 343
 - Crisis matrimonial: subrogación 343
 - o *Renta* 343
 - Tiempo en que ha de efectuarse el pago 343
 - Forma del pago 343
 - Cuantía 343
 - Persona que debe efectuar el pago 343
 - Actualización de la renta 344
 - Incumplimiento de la obligación de pago 344
 - o *Obras* 344
 - Obras de conservación 344
 - Pequeñas reparaciones 345
 - Obras realizadas por el arrendatario 345
 - o *Daños* 346
 - o *Gastos, servicios y tributos* 346

o <i>Tanteo y retracto</i>	347
o <i>Fianza</i>	348
o <i>Garantías complementarias</i>	348
• Arrendamientos de uso distinto de vivienda	348
o <i>Régimen aplicable</i>	348
o <i>Uso y destino del inmueble</i>	348
o <i>Renta</i>	348
o <i>Cesión y subarriendo</i>	349
o <i>Duración del contrato</i>	349
— <i>Contrato de duración indefinida</i>	349
— <i>Extinción del contrato por el arrendatario antes del período pactado</i>	349
— <i>Cuando se transmite a un tercero el local</i>	350
• Arrendamiento de temporada	350
CONTRATOS ANTERIORES AL 9 DE MAYO DE 1985	
• Arrendamiento de vivienda	350
o <i>Duración del contrato</i>	350
o <i>Obras</i>	351
o <i>Gastos, servicios y tributos</i>	351
o <i>Tanteo y retracto</i>	351
o <i>Acción de impugnación</i>	351
• Arrendamiento de local de negocio	352
o <i>Duración del contrato</i>	352
— <i>Persona física</i>	352
— <i>Persona jurídica</i>	352
— <i>Comunidad de bienes</i>	352
o <i>Obras</i>	353
o <i>Acción de impugnación</i>	353
CONTRATOS ENTRE EL 9 DE MAYO DE 1985 Y EL 1 DE ENERO DE 1995	
• Arrendamiento de vivienda	353
o <i>Duración del contrato</i>	353
• Arrendamiento de local de negocio	353
o <i>Repercusión gastos, obras, suministros</i>	353
o <i>Duración del contrato</i>	353
ANEXO DE LEGISLACIÓN	
1. Ley 29/1994, de 14 de noviembre, de arrendamientos urbanos	355
2. Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda	371
3. Real Decreto-ley 8/2023, de 27 de diciembre, por el que se adoptan medidas para afrontar las consecuencias económicas y sociales derivadas de los conflictos en Ucrania y Oriente Próximo, así como para paliar los efectos de la sequía	403

INTRODUCCIÓN A LA TERCERA EDICIÓN

Por Orden Ministerial de 4 de julio de 2023, se publicó el acuerdo del Consejo de Ministros de esa misma fecha, por el que se declara la finalización de la situación de crisis sanitaria ocasionada por la COVID-19; no obstante, ello no supuso el fin de las medidas extraordinarias que se habían ido adoptando para la protección de los inquilinos.

Estas medidas se iniciaron con el RD Ley 11/2020, de 31 de marzo, e incluyeron:

- a) Suspensión de lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional, con la posibilidad, prevista en el Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, de una compensación al arrendador.
- b) Prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual.
- c) Moratoria o reducción de la deuda arrendaticia para las personas arrendatarias de vivienda habitual en situación de vulnerabilidad económica o reducción del alquiler. En este sentido, se incorporó un nuevo programa de Ayudas al Alquiler al Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, y una línea de avales del Estado.

Paralelamente, el RD Ley 15/2020, de 21 de abril, aprobó un paquete de medidas para el apoyo a empresas y trabajadores y dar soporte al tejido productivo y social, previendo el aplazamiento temporal extraordinario en el pago de la renta (el RD Ley 35/2020, de 22 de diciembre, también previó la reducción de la renta) y la libre disposición de la fianza.

Las medidas con relación a las empresas finalizaron en mayo de 2021, pero, las medidas relativas a las viviendas fueron prorrogándose, en virtud de nuevos Reales Decretos Leyes, de modo que:

- a) La suspensión de los procedimientos de desahucio y lanzamientos se ha ampliado hasta el 31 de diciembre de 2024, así como, en conse-

cuencia, la posibilidad de solicitar, hasta el 31 de enero de 2025, compensación por parte del arrendador o propietario (Real Decreto-ley 8/2023, de 27 de diciembre).

- b) Se amplió hasta el 31 de julio de 2023, la posibilidad, si finalizaba el período de prórroga obligatoria prevista en el artículo 9.1 LAU o prórroga tácita prevista en el artículo 10.1 LAU, de obtener una prórroga extraordinaria por plazo de seis meses (RD Ley 20/2022, de 27 de diciembre).
- c) La moratoria y reducción de la renta, se amplió hasta el 28 de febrero de 2022 (RD Ley 21/2021, de 26 de octubre).

Además, el Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo, sustituyó el IPC, dado su excesivo incremento por la inflación, por el IGC, como límite para actualizar anualmente la renta, que se ha mantenido por el (RD Ley 5/2023 y está vigente hasta el 31 de diciembre de 2023, fijándose por la disposición final sexta de la Ley 12/2023 una limitación al 3 por 100 en la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda en el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2024.

La Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, está prevista para sustituir esas medidas puntuales, recogiendo algunas de ellas. Parte del concepto de gran tenedor ya recogido en el Real Decreto-ley 11/2020, si bien permite que se reduzca el número de inmuebles del que sea titular el arrendador en entornos de mercado residencia tensionado. Dedicó el Título II a la declaración de zonas de mercado residencial tensionado (ámbitos territoriales en los que exista un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población), y establece medidas a adoptar en dichas zonas en cuanto a la imposición de límites en la renta y en su actualización o prórrogas obligatorias para el arrendador de hasta tres años. Continúa con la protección de las personas vulnerables, estableciendo la posibilidad de prórroga del contrato por plazo de un año y la suspensión del proceso de desahucio o lanzamiento por plazos determinados.

A la vista de ello, en esta edición se ha optado por suprimir la tercera parte, incluida en su edición segunda, relativa a las medidas adoptadas en materia de arrendamiento como consecuencia de la COVID-19 y se ha sustituido por un breve análisis de los contratos de arrendamiento anteriores a la LAU, que, aunque en menor medida, aún subsisten. También se ha incorporado un nuevo anexo relativo a la jurisprudencia, en el que se extractan algunas de las resoluciones judiciales, que se han tomado en consideración para fundar los criterios seguidos en el libro. Evidentemente, se ha actualizado tanto el anexo sobre legislación como el texto del libro, incorporando las nuevas modificaciones introducidas por la Ley de Vivienda y se ha dedi-

cado un apartado especial al gran tenedor y a las personas vulnerables, dado que, algunas disposiciones, solo a ellos son aplicables.

Adviértase, no obstante, que, a la fecha de edición de este libro, aún no se han definido las zonas de mercado residencial tensionado, lo que hace que el sistema del control de las rentas y de las prórrogas extraordinarias de tres años, no sean aplicables. Y, sin embargo, todavía puede plantearse situaciones al amparo de las medidas transitorias como la de los desahucios prevista en el Real Decreto-ley 8/2023, de 27 de diciembre, que se alzarán el 31 de diciembre de 2024 y que, a fecha actual, coexiste con la establecida en la LEC, llamada a sustituirla, sin olvidar que el propio legislador declara que continúa vigente el artículo 46 del Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo. Motivo por el que también se han incluido en este libro estos supuestos.

Por lo demás, se ha respetado el formato de las anteriores ediciones, exponiendo de forma clara la regulación existente, prescindiendo de citas y tecnicismos jurídicos en el texto, sin perjuicio de las referencias que ya constaban al libro de arrendamientos urbanos publicado en 2014, en el que se tratan con mayor detenimiento cuestiones objeto de debate, que no han sido objeto de reforma y el anexo a la jurisprudencia para que pueda servir de consulta.

INTRODUCCIÓN A LA SEGUNDA EDICIÓN

Actualizada la primera edición del libro *Guía práctica sobre el alquiler de viviendas y locales*, al 31 de marzo de 2015, el RD Ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, que entró en vigor el día 19 de diciembre, obligaba a su revisión, al afectar a materias tan trascendentes, en los contratos de arrendamiento de vivienda, como ámbito de aplicación, actualización de la renta, duración del contrato, garantías complementarias... a los 35 días, resultó que este RD quedó derogado, al no ser convalidado en la sesión extraordinaria del Congreso de 22 de enero de 2019. El 1 de marzo de ese año, se dictó un nuevo RD Ley 7/2019, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, que sí fue convalidado por las Cortes, entrando en vigor el 6 de marzo de 2019 y siendo el aplicable a los contratos que se celebren a partir de esa fecha.

En un período de cuatro meses (diciembre 2018-marzo 2019) hay pues cuatro regímenes distintos, aplicables según la fecha de celebración del contrato, con la consiguiente confusión que ello ha de crear en el ciudadano.

Si bien en la edición anterior se consideró, exclusivamente, la regulación establecida por la Ley 4/2013, al haber supuesto una importante reforma de la redacción originaria de la LAU; sin embargo, las reformas que han tenido lugar, primero, por el derogado RD Ley 21/2018 y después por el RD Ley 7/2019, en vigor, han puesto de manifiesto la voluntad del legislador de volver a la normativa de la redacción originaria de la LAU. Parece, pues, más clarificador explicar las variaciones que, en materia de contratos de arrendamiento de vivienda, ha experimentado la normativa, para que, el lector, que celebró su contrato con posterioridad al 1 de enero de 1995, pueda conocer las obligaciones y derechos que dimanaban del mismo. En concreto, se ha atendido, fundamentalmente, a las diferencias entre:

- Los celebrados desde el 1 de enero de 1995 al 5 de junio de 2013.
- Los celebrados desde el 6 de junio de 2013 al 18 de diciembre de 2018.
- Los celebrados desde el 19 de diciembre de 2018 al 23 de enero de 2019.

- Los celebrados desde el 24 de enero al 5 de marzo de 2019 (su régimen es el mismo que los celebrados desde el 6 de junio de 2013 al 18 de diciembre de 2018).
- Los celebrados desde el 6 de marzo de 2019.

Las cláusulas que pueden insertarse en los contratos y las cartas de comunicación entre arrendador y arrendatario se han adaptado, no obstante, a la reforma de la LAU por RD Ley 7/2019, pues es la aplicable desde el 6 de marzo de 2019. E igualmente, el apéndice que recoge el texto legislativo, reproduce el resultante de esta reforma.

Por otro lado, la crisis sanitaria producida por el COVID-19 ha tenido un impacto directo en la economía, provocando una situación de vulnerabilidad sobrevenida de algunos arrendatarios, que se han visto imposibilitados transitoriamente de atender sus obligaciones, por ello, el legislador ha dictado, primero el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, contemplando prórrogas del contrato, moratorias y condonaciones para el pago de renta, y ayudas para los arrendatarios de vivienda, y, después el Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, que extiende, las medidas de protección, a los contratos de arrendamientos de uso distinto de la vivienda, lo que se ha visto complementado por las Órdenes Ministeriales TMA 336/2020, de 9 de abril y 378/2020, de 30 de abril.

Dicha normativa se analiza en un nuevo capítulo que se ha introducido en este libro, en el que se explica el contenido de las medidas que establece y los requisitos exigibles para que puedan ser de aplicación, incluyendo modelos de anexos de contrato y comunicaciones, como ya se hizo en capítulos anteriores. También se ha incorporado el texto de dichas disposiciones, en su apéndice, que permita su consulta.

Asimismo se ha considerado oportuno, para facilitar la utilización de los modelos incluirlos como material complementario, tanto de las cartas como de los contratos, con referencias en éstos a las posibles variaciones que puedan incorporarse a sus cláusulas, para que el lector sea capaz de redactar un contrato de arrendamiento «a su medida». Consultar instrucciones recogidas en la página 1 para acceder al material complementario.

Por lo demás, se ha mantenido el texto de la anterior edición, prescindiendo de citas y tecnicismos que pudieran dificultar su comprensión a quien no opere en el ámbito jurídico, sin perjuicio de referencias al libro de arrendamientos urbanos, publicado en Tecnos en 2014, en que pueda obtenerse la información que ha servido de base al presente libro. Téngase, además, en cuenta la similitud que en muchas cuestiones presenta la actual normativa con la de su redacción originaria, que hace plenamente vigente la doctrina y jurisprudencia elaborada durante su vigencia.

INTRODUCCIÓN A LA PRIMERA EDICIÓN

El régimen jurídico de los arrendamientos urbanos se encuentra, en la actualidad, regulado por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. De forma que, con independencia de que aún haya contratos de arrendamiento que no se rijan por su normativa, sino por la del Texto Refundido de 1964, del Real Decreto-ley 2/1985, y de las Disposiciones Transitorias de la Ley 29/1994, cualquier contrato que se celebre ahora deberá someterse a las disposiciones de la Ley 29/1994, viéndose afectado por su última reforma introducida por la Ley 4/2013, de 4 de junio, que es aplicable a todos los contratos celebrados a partir del día 6 de junio de 2013, e incluso a los celebrados con anterioridad, si así lo pactan las partes.

En el apéndice de este libro se puede consultar esta regulación que es la que se ha tomado en consideración al elaborarlo. El que no coincidan cláusulas como la duración del contrato o sus prórrogas, la posibilidad del desalojo por causa de necesidad, la renuncia al tanteo... contenidas en contratos redactados con anterioridad al 6 de junio de 2013, se debe a esta circunstancia. Y es que, en la mayor parte de los contratos de arrendamiento, se transcriben los preceptos legales, limitándose las partes a introducir los datos concernientes a la identidad de los contratantes, el objeto del arrendamiento, el importe de la renta y la duración, por lo que debe prestarse especial atención a la fecha en la que está redactado el modelo que se utilice. Evidentemente, cualquier profesional del derecho es conocedor del cambio normativo y la necesidad de adaptación de los contratos de arrendamiento, pero es que, especialmente en los contratos de arrendamiento de vivienda, es frecuente que las partes no consulten a especialistas, sino que ellos mismos redacten el contrato, partiendo de otro que tuvieran o simplemente de algún modelo que hubieran conseguido (en internet se pueden encontrar con facilidad), y puede suceder que no esté adaptado a la normativa vigente. Para evitar cualquier confusión, en este libro sólo se tiene en cuenta cómo debe redactarse un contrato según la normativa introducida por la Ley 4/2013.

El libro se ha dividido en dos secciones, que corresponden a arrendamientos de vivienda y de uso distinto de vivienda, y al final de cada una se han incluido los modelos de contrato de arrendamiento correspondientes (en el

**REAL DECRETO-LEY 8/2023, DE 27 DE DICIEMBRE,
POR EL QUE SE ADOPTAN MEDIDAS
PARA AFRONTAR LAS CONSECUENCIAS
ECONÓMICAS Y SOCIALES DERIVADAS
DE LOS CONFLICTOS EN UCRANIA Y ORIENTE
PRÓXIMO, ASÍ COMO PARA PALIAR LOS EFECTOS
DE LA SEQUÍA**

[...]

SECCIÓN 2.^a

*Medidas para la protección de personas
vulnerables*

Art. 87. *Modificación del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.*

Se modifica el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, en los siguientes términos:

Uno. El artículo 1 queda redactado como sigue:

«Art. 1. *Suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional.*—1. Desde la entrada en vigor del presente real decreto-ley y hasta el 31 de diciembre de 2024, en todos los juicios verbales que versen sobre reclamaciones de renta o cantidades debidas por el arrendatario, o la expiración del plazo de duración de contratos suscritos conforme a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que pretendan recuperar la posesión de la finca, se haya suspendido o no previamente el proceso en los términos establecidos en el apartado 5 del ar-

tículo 441 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, la persona arrendataria podrá instar, de conformidad con lo previsto en este artículo, un incidente de suspensión extraordinaria del desahucio o lanzamiento ante el Juzgado por encontrarse en una situación de vulnerabilidad económica que le imposibilite encontrar una alternativa habitacional para sí y para las personas con las que conviva.

Así mismo, si no estuviese señalada fecha para el lanzamiento, por no haber transcurrido el plazo de diez días a que se refiere el artículo 440.3 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, o por no haberse celebrado la vista, se suspenderá dicho plazo o la celebración de la vista.

Estas medidas de suspensión que se establecen con carácter extraordinario y temporal, en todo caso, dejarán de surtir efecto el 31 de diciembre de 2024.

2. Para que opere la suspensión a que se refiere el apartado anterior, la persona arrendataria deberá acreditar que se encuentra en alguna de las situaciones de vulnerabilidad económica descritas en las letras *a)* y *b)* del artículo 5.1 del presente real decreto-ley mediante la presentación de los documentos previstos en el artículo 6.1. El Letrado de la Administración de Justicia dará traslado de dicha acreditación al demandante, quien en el plazo máximo de diez días podrá acreditar ante el Juzgado, por los mismos medios, encontrarse igualmente en la situación de vulnerabilidad económica descrita en la letra *a)* del artícu-

lo 5.1 o en riesgo de situarse en ella, en caso de que se adopte la medida de suspensión del lanzamiento.

3. Una vez presentados los anteriores escritos, el Letrado de la Administración de Justicia deberá trasladar inmediatamente a los servicios sociales competentes toda la documentación y solicitará a dichos servicios informe, que deberá ser emitido en el plazo máximo de diez días, en el que se valore la situación de vulnerabilidad del arrendatario y, en su caso, del arrendador, y se identifiquen las medidas a aplicar por la Administración competente.

4. El Juez, a la vista de la documentación presentada y del informe de servicios sociales, dictará un auto en el que acordará la suspensión del lanzamiento si se considera acreditada la situación de vulnerabilidad económica y, en su caso, que no debe prevalecer la vulnerabilidad del arrendador. Si no se acreditara la vulnerabilidad por el arrendatario o bien debiera prevalecer la situación de vulnerabilidad del arrendador acordará la continuación del procedimiento. En todo caso, el auto que fije la suspensión señalará expresamente que el 31 de diciembre de 2024 se reanudará automáticamente el cómputo de los días a que se refiere el artículo 440.3 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, o se señalará fecha

para la celebración de la vista y, en su caso, del lanzamiento, según el estado en que se encuentre el proceso.

Acreditada la vulnerabilidad, antes de la finalización del plazo máximo de suspensión, las Administraciones Públicas competentes deberán, adoptar las medidas indicadas en el informe de servicios sociales u otras que consideren adecuadas para satisfacer la necesidad habitacional de la persona en situación de vulnerabilidad que garanticen su acceso a una vivienda digna. Una vez aplicadas dichas medidas la Administración competente habrá de comunicarlo inmediatamente al Tribunal, y el Letrado de la Administración de Justicia deberá dictar en el plazo máximo de tres días decreto acordando el levantamiento de la suspensión del procedimiento.

5. A los efectos previstos en el artículo 150.4 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, se entenderá que concurre el consentimiento de la persona arrendataria por la mera presentación de la solicitud de suspensión.

Se entenderá igualmente que concurre el consentimiento del arrendador para hacer la comunicación prevenida en este artículo por la mera presentación del escrito alegando su situación de vulnerabilidad económica.»