

Esquema básico e índice general del libro

Copyright y cláusula de exención de responsabilidad

Dedicatoria.

Otros libros publicados por el autor, José-Alfredo Caballero Gea

Abreviaturas utilizadas en el libro

Esquema básico del libro

—I. Ley de Arrendamientos Urbanos 1994, doctrina	
Disposiciones Transitorias LAU 1994: aplicación LAU 1964, doctrina.....	27
—II. Código Civil, contrato de arrendamiento, general y fincas urbanas:	
Cuestiones varias, arts. 1542-1582, 1902, 1910 CC, opción de compra, leasing.....	485
—III. Código Civil, disposiciones generales, obligaciones y contratos:	
Cuestiones varias, arts. 1-1314 CC	519
—IV. Enervación de los desahucios de finca urbana por falta de pago	
Caso especial de enervación del desahucio art. 22.4 LEC	555
—V. Juicios verbales de desahucio por falta de pago y por expiración del plazo	
L. II Declarativos, T. I, Comunes, Cap. I Reglas para determinar el proceso,	
arts. 249.1.6º, 250.1.1º y 2, 251.9º y 252.2º LEC	575
—VI. Juicios verbales de desahucio por falta de pago y por expiración del plazo	
Libro II Declarativos, Título III Del juicio verbal, arts. 437-447 LEC	609
—VII. Recursos, procesos que lleven aparejado el lanzamiento: tener satisfechas	
las rentas, consignación, aval, subsanación, art. 449.1, 2, 5, 6 LEC	653
—VIII. Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y	
agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios.....	675

Índice general del libro

I. Ley de Arrendamientos Urbanos 1994, doctrina	
Disposiciones Transitorias LAU 1994: aplicación LAU 1964, doctrina	27

Título I. Ámbito de la ley, arts. 1-5 LAU 1994	
Disposiciones Transitorias LAU 1994: aplicación LAU 1964	27
Artículo 1 LAU 1994. Ámbito de aplicación.....	28
a) Arrendamientos, clases, Código Civil, Ley Arrendamientos Urbanos.....	28
b) Arrendamiento vivienda y contratos para uso distinto: defensa arrendatario	28
Artículo 2 LAU 1994. Arrendamiento de vivienda	28
A) Arrendamiento de vivienda, art. 2 LAU 1994	29
B) Vivienda familiar, habitabilidad, art. 2 LAU 1994.....	29
a) Concepto, requisitos, art. 2 LAU 1994	29
b) Habitabilidad, art. 2 LAU 1994	29
c) Aprovechamiento independiente, salida propia, art. 2 LAU 1994.....	29
Artículo 3 LAU 1994. Arrendamiento para uso distinto del de vivienda	30
A) Arrendamiento para uso distinto del de vivienda, art. 3.1 LAU 1994	30
a) Arrendamiento para uso distinto del de vivienda: consideraciones generales.....	30
b) Arrendamientos de vivienda o local de negocio y el de solar.....	31
c) Local de negocio, pacto de destinarlo a una determinada actividad.....	31
d) Local de negocio, arrendador, pacto de exoneración de responsabilidad	32
B) Arrendamiento vivienda por temporada, arts. 3.2 LAU 1994, 2.1º LAU 1964	32
a) Arrendamientos de temporada, art. 3.2 LAU 1994	32
b) Arrendamiento de temporada, art. 2.1º LAU 1964, Disp. Trans. 2ª LAU 1994	35
C) Arrendamientos de industria en la LAU 1994: arts. 1, 2, 3, 5 LAU 1994	36

a) Arrendamientos de industria en la LAU 1994: consideraciones generales.....	36
b) Arrendamientos de industria o de local de negocio, distinción.....	39
c) Industria doméstica, oficina, profesional, arts. 2.1 LAU 1994, 4.1 LAU 1964	43
d) Actividad comercial, negocio accesorio y principal, art. 3 y 4.3. LAU 1994	44
e) Plazas de garaje o aparcamiento: arrendamiento	45
<u>Artículo 4 LAU 1994. Régimen aplicable</u>	<u>47</u>
a) Uso distinto vivienda, primera normativa: voluntad partes, art. 4.3 LAU 1994.....	47
<u>Disp. Transitoria Primera LAU 1994. Contratos celebrados a partir del 9-5-1985</u>	<u>48</u>
A) Contratos de arrendamientos celebrados a partir del 9-5-1985 y anteriores a 1-1-1995 (entrada en vigor LAU 1994), RDL 2/1985, Disp. Trans. 1ª LAU 1994.....	48
a) Dos clases arrendamientos urbanos: prórroga forzosa LAU 1964 y tácita reconducción del art. 1.566 CC, RDL 2/1985, Disp. Trans. 1ª LAU 1994.....	48
b) Correlación Trans. 1ª y arts. 9 y 10 LAU 1994 y consideraciones generales	53
B) Prórroga forzosa, sometimiento en contrato a partir de 9-5-1985	54
a) Prórroga forzosa, arrendamiento de vivienda, Disp. Trans. 1ª.1 LAU 1994	54
b) Prórroga forzosa, arrendamiento local de negocio, Disp. Trans. 1ª.2 LAU 1994.....	56
C) Arrendamientos de viviendas a partir de 9-5-1985 y anteriores a 1-1-1995 (entrada en vigor LAU 1994): tácita reconducción, Disp. Trans. 1ª.1 LAU 1994	57
<u>Disp. Transitoria Cuarta LAU 1994. Contratos de arrendamiento asimilados celebrados con anterioridad al 9-5-1985</u>	<u>60</u>
a) Corporaciones que no persigan ánimo de lucro, Disp. Trans. 4ª.2 LAU 1994.....	60
b) Locales asimilados a los de negocio, Disp. Trans. 4ª.3 LAU 1994	63
<u>Disp. Transitoria Quinta LAU 1994. Arrendamientos de viviendas de protección oficial. 64</u>	<u>64</u>
a) Viviendas de Protección Oficial, Disp. Trans. 5ª y Disp. Trans. 2ª LAU 1994.....	64
<u>Artículo 5 LAU 1994. Arrendamientos excluidos</u>	<u>65</u>
a) Viviendas, porteros, asalariados, empleados y funcionarios art. 2 LAU 1964	65

Título II. De los arrendamientos de vivienda, arts. 6-28 LAU 1994

Capítulo I. Normas generales, arts. 6-8 LAU 1994

Disposiciones Transitorias LAU 1994: aplicación LAU 1964	67
<u>Artículo 6 LAU 1994. Naturaleza de las normas</u>	<u>67</u>
a) Abuso del derecho: concepto, requisitos, arts. 9 LAU 1964 y 7.2 CC	67
<u>Artículo 7 LAU 1994. Condición de arrendamiento de vivienda</u>	<u>68</u>
a) Arrendamiento de vivienda, comentario y doctrina legal, art. 7 LAU 1994	68
<u>Artículo 8 LAU 1994. Cesión del contrato y subarriendo</u>	<u>69</u>
A) Contrato, ceder por arrendatario sin consentimiento: no, art. 8 LAU 1994.....	69
a) Cesión, subarriendo: consideraciones generales, arts. 8, 27.2.c) LAU 1994	69
b) Resolución: subarriendo o cesión in consentidos, art. 27.2.c) LAU 1994	70
B) Vivienda, subarriendo o cesión, introducir personas física o jurídica, resolución, art. 114.2ª y 5ª LAU 1964, Disp. Trans. 2ª.A).1 LAU 1994	71
a) Vivienda, subarriendo o cesión, resolución: consideraciones generales	71
b) Domiciliación de sociedad en piso, cuya arrendataria es una persona física	72
c) Cónyuges o cónyuges arrendatarios y uno abandona la vivienda	76
d) Cesión consentimiento tácito, art. 23.2 LAU 1964, Disp. Trans. 2ª LAU 1994	77
C) Prescripción acción resolutoria por cesión, subarriendo o traspaso ilegal	78

Título II. De los arrendamientos de vivienda, arts. 6-28 LAU 1994

Capítulo II. De la duración del contrato, arts. 9-16 LAU 1994

Disposiciones Transitorias LAU 1994: aplicación LAU 1964	79
<u>Artículo 9 LAU 1994. Plazo mínimo</u>	<u>81</u>
A) Vivienda, arrendamiento, libertad de pacto con plazo mínimo, art. 9 LAU 1994	81
a) Duración mínima 5 años, libertad de pacto aparente, art. 9 LAU 1994	81
b) Duración mínima 5 años, desistimiento del arrendatario, art. 9 LAU 1994	82

c) Duración mínima 5 años, manifestación contraria arrendatario, art. 9 LAU 1994	83
d) Renovación del contrato de arrendamiento de vivienda, art. 9.1.2 LAU 1994	84
e) Arrendatario, notificar intención de no renovar, art. 9.1.2 LAU 1994	85
f) Arrendamiento local de negocio: no comprendido en el art. 9.1 LAU 1994	86
g) Duración mínima 5 años, necesidad arrendatario, pacto, art. 9.3 LAU 1994.....	86
B) Contratos de arrendamiento de vivienda por tiempo indefinido.....	88
a) Contratos a partir del 1-1-1995: entrada en vigor de los arts. 9 y 10 LAU 1994	88
b) Contratos a partir 9-5-1985, RDL 2/1985, LAU 1964, Trans. 1ª.1 LAU 1994	89
c) Contratos anteriores a 9-5-85, RDL 2/1985, LAU 1964, Disp. Trans. 2ª.A) LAU 1994	95
C) Contratos de arrendamiento de local de negocio por tiempo indefinido.....	95
a) Contratos a partir de 9-5-1985, RDL 2/1985, LAU 1964, Disp. Trans. 1ª.2 LAU 1994	95
<u>Artículo 10 LAU 1994. Prórroga del contrato</u>	<u>96</u>
A) Prórroga contratos de arrendamientos vivienda celebrados a partir	96
del 1-1-1995 (entrada en vigor LAU 1994), art. 10 LAU 1994	
a) Arrendador, notificar intención de no renovar, art. 10 LAU 1994	96
b) Arrendador, notificar intención no renovar, cómputo inicial, art. 10 LAU 1994	99
c) Sin notificación: prórroga hasta un máximo de tres años más, art. 10 LAU 1994.....	99
B) Prórroga contratos arrendamientos vivienda celebrados a partir del 9-5-1985	
y anteriores a 1-1-1995 (entrada en vigor LAU 1994), RDL 2/1985, Trans. 1ª LAU	100
a) Dos clases arrendamientos urbanos, RDL 2/1985, Disp. Trans. 1ª LAU 1994.....	100
b) Tácita reconducción prevista en art. 1566 CC, RDL 2/1985, Trans. 1ª LAU 1994	103
c) Prórroga forzosa, sometimiento en contrato a partir de 9-5-1985.....	106
1. Prórroga forzosa pactada, vigente el art. 9 RDL 2/1985, Trans. 1ª LAU 1994.....	106
2. «Período de prórroga legal», «tiempo indefinido», «determinado», RDL 2/1985	109
C) Prórroga contratos arrendamientos vivienda celebrados antes del 9-5-1985,	
sujetos a la LAU 1964, Trans. 2ª LAU 1994	111
a) Arrendamiento sometido a prórroga forzosa, novación modificativa.....	111
b) Arrendamientos inicialmente sometidos a la LAU 1964, nuevo contrato	114
<u>Artículo 11 LAU 1994. Desistimiento del contrato</u>	<u>114</u>
Concordancias y comentario.....	114
A) Desistimiento, arrendamiento de vivienda o de local de negocio	115
a) Desistimiento de la relación obligatoria por una de las partes contratantes	115
B) Desistimiento, arrendamiento de vivienda, art. 11 LAU 1994	119
a) Desistimiento del contrato por el arrendatario, requisitos, art. 11 LAU 1994	119
b) LAU1994: no contiene precepto semejante al art. 56 LAU 1964, art. 11 LAU 1994 ...	120
c) Desistimiento concertado, cláusula penal indemnizatoria, moderación	121
d) Arrendamiento vivienda no superior a 5 años: desistimiento arrendatario	125
C) Desistimiento, arrendamiento uso distinto vivienda, arts. 4.3 y 11 LAU 1994.....	126
a) Arrendamiento uso distinto vivienda: desistimiento arrendatario, LAU 1994	126
b) Arrendamiento uso distinto vivienda: desistimiento pactado, LAU 1994.....	128
c) Vivienda, local negocio: desistimiento unilateral arrendatario, art. 56 LAU 1964.....	129
<u>Artículo 12 LAU 1994. Desistimiento</u>	
<u>y vencimiento en caso de matrimonio o convivencia del arrendatario</u>	<u>133</u>
a) Arrendatario no renueva o abandona sin consentimiento cónyuge, art. 12.1 LAU 94	133
b) Requerimiento al cónyuge del arrendatario, no contesta en 15 días, art. 12.2 1994..	133
c) Arrendatario abandona vivienda sin manifestación expresa, renta, art. 12.3 LAU 94	134
d) Art. 12.3 LAU, arrendamientos anteriores a 9-5-1985, Disp. Trans. 2ª, A.2 LAU 94 ..	134
e) Convivencia con independencia de su orientación sexual, art. 12.4 LAU 1994.....	134
<u>Artículo 13 LAU 1994. Resolución del derecho del arrendador</u>	<u>135</u>
A) Arrendamientos otorgados por usufructuario, art. 13.2 y 3 LAU 1994.....	135
a) Arrendamientos por usufructuario, extinción, art. 13.2 LAU 1994.....	135
b) Extinción usufructo, efectos tácita reconducción tras LAU 1994, art. 13.2	136
c) Extinción usufructo, arrendatario continuar hasta 5 años, art. 13.3 LAU 1994	136

B) Arrendamientos otorgados por usufructuario, Disp. Trans. 1ª LAU 1994	137
a) Extinción usufructo, resolución, art. 114.12ª LAU 1964, Disp. Trans. 1ª LAU 1994 ...	137
b) Arrendataria integra comunidad hereditaria arrendador, art. 114.12ª LAU 1964	138
<u>Artículo 14 LAU 1994. Enajenación de la vivienda arrendada</u>	<u>139</u>
a) Fe pública registral, presunción «iuris tantum», art. 34 LH	140
<u>Artículo 15 LAU 1994.</u>	
<u>Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario.....</u>	<u>141</u>
A) Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario, vivienda familiar, atribución del uso al cónyuge no arrendatario, art. 15 LAU 1994.....	141
a) «Cónyuge no arrendatario» y arrendamientos gananciales, art. 15 LAU 1994	141
b) Atribución uso: no modifica la esencia contrato arrendamiento, art. 15 LAU 1994.....	144
c) Atribución uso: no modifica el título frente a tercero, art. 15 LAU 1994	146
d) Atribución del uso: sigue siendo arrendatario quien lo era antes, art. 15 LAU 1994 ..	147
e) Cotitularidad del cónyuge del arrendatario: atribución del uso, no modifica 1994	147
f) Convenio regulador: transmisión titularidad arrendamiento, art. 15 LAU 1994.....	148
B) Atribución uso: no comunicarlo al arrendador, no es causa de resolución, art. 15 LAU 1994	149
a) La falta de notificación, no es causa de resolución, art. 15.1 LAU 1994.....	149
C) Vivienda familiar, atribución de uso: pago de la renta, art. 15 LAU 1994	150
a) Atribución uso: el arrendatario sigue obligado al pago renta, art. 15 LAU 1994	150
b) Renta, obligación pago: durante los gananciales, después de su disolución, art. 15 LAU 1994	151
c) Vivienda familiar, atribución uso: actualización de la renta, art. 15 LAU 1994.....	152
D) Atribución uso, resolución, litisconsorcio pasivo necesario, art. 15 LAU 1994	152
<u>Artículo 16 LAU 1994. Muerte del arrendatario</u>	<u>154</u>
A) Muerte del arrendatario de vivienda, subrogación, art. 16 LAU 1994.....	155
a) Muerte del arrendatario de vivienda, subrogación: evolución legislativa	155
b) Cónyuge del arrendatario que al fallecimiento conviviera con él, art. 16.1.a).....	156
c) Subrogación persona que esté conviviendo con el arrendatario, art. 16.1.b) 1994	160
d) Subrogación de descendiente, art. 16.1.c) y 3, Trans. 2ª. B) 4-9, LAU 1994	161
B) Subrogación, extinción, falta notificación, art. 16.3, Trans. 2ª.B).9 LAU 1994	162
a) Notificación subrogación, art. 16.3 LAU: hechos acaecidos a partir 1-1-1995.....	162
b) Subrogación, notificación, efectos: posiciones doctrinales, art. 16.3 LAU 1994	163
c) Notificación subrogación, art. 16.3 LAU 1994: no automatismo extinción	163
d) Exigencia formal de comunicación por escrito: no, art. 16.3 LAU 1994	164
e) Notificación de la subrogación, necesaria, pero no formalista, art. 16.3 LAU 1994....	164
f) Notificación subrogación, carga de la prueba: arrendataria, art. 16.3 LAU 1994.....	167
g) El mero conocimiento no se puede equiparar a la notificación, art. 16.3 LAU 1994...	167
C) Muerte del arrendatario de vivienda, subrogación, Disp. Trans. 2ª. B) 4-9, Extinción y subrogación LAU 1994, arts. 58, 59 LAU 1964	168
a) Disp. Trans. 2ª. B).4-9 LAU 1994, «Extinción y subrogación»: estructura global	168
b) Trans. 2ª. B).4 LAU 1994, subrogación por fallecimiento, arts. 58-59 LAU 1964	171
1. Muerte del arrendatario de vivienda, subrogación, Disp. Trans. 2ª LAU 1994.....	171
2. Subrogación, notificación, Trans. 2ª. B).4 LAU 1994, arts. 58.4 LAU 1964	172
c) Disp. Trans. 2ª. B).4, párr. 3º, LAU 1994: Hijo con minusvalía.....	173
d) Disp. Trans. 2ª. B).5 LAU 1994, fallecimiento del subrogado	176
1. Disp. Trans. 2ª. B).5 LAU 1994: consideraciones generales.....	176
2. Trans. 2ª. B).5 LAU 1994: irretroactividad, sólo muertes a partir 1-1-1995.....	176
Título II. De los arrendamientos de vivienda, arts. 6-28 LAU 1994	
Capítulo III. De la renta, arts. 17-20 LAU 1994	
Disposiciones Transitorias LAU 1994: aplicación LAU 1964	177
<u>Artículo 17 LAU 1994. Determinación de la renta.....</u>	<u>177</u>

A) Pago de la renta: lugar y procedimiento, art. 17.3 LAU 1994	178
a) Pago de la renta, a falta de pacto: en metálico y en la vivienda arrendada	178
b) Pago de la renta: domiciliación bancaria, art. 17.3 LAU 1994	178
B) Pago de la renta: entrega de recibo, art. 17.4 LAU 1994	178
a) Pago por domiciliación bancaria: excluye necesidad de recibo, art. 17.4 LAU 1994..	178
b) Recibo de la renta, obligación de entregarlo, omisión, carga de la prueba	178
c) La falta de entrega de recibos no dispensa la carga de probar el pago	179
d) Recibos, prueba pago, los posteriores no acreditan el pago de anteriores	179
<u>Artículo 18 LAU 1994. Actualización de la renta</u>	<u>180</u>
A) Actualización de la renta en el art. 18 LAU 1994 y cuestiones generales	180
a) Actualización de la renta, derecho facultativo, art. 18 LAU 1994	180
b) Cláusulas de estabilización de la renta	180
c) Actualización renta: no es reclamable con carácter retroactivo	181
B) Contratos de arrendamiento de vivienda celebrados con anterioridad al 9-5-1985. Actualización de la renta, Trans. 2ª, D).11.1ª-10ª LAU 1994 ..	181
a) Actualización de renta, consideraciones varias, Trans. 2ª, D).11.1ª-10ª LAU 1994 ...	181
b) «Requerimiento fehaciente» al arrendatario, Disp. Trans. 2ª D).11.1ª LAU 1994	187
c) Frente al requerimiento: opciones del arrendatario, Trans. 2ª D).11.6ª LAU 1994	187
d) El inquilino podrá oponerse a la actualización, Disp. Trans. 2ª D).11.6ª LAU 1994 ...	188
e) Actualización, aceptación tácita del arrendatario, Trans. 2ª D).11.6ª LAU 1994	190
f) «No procederá la actualización de renta», Disp. Trans. 2ª D).11.7ª LAU 1994	191
g) Supuestos en que no proceda la actualización, Disp. Trans. 2ª D).11.8ª 1994	192
h) Actualización de renta, cuando proceda, plazos, Trans. 2ª D).11.9ª LAU 1994	192
<u>Artículo 19 LAU 1994. Elevación de renta por mejoras</u>	<u>193</u>
<u>Artículo 20 LAU 1994. Gastos generales y de servicios individuales</u>	<u>193</u>
A) Gastos generales, individuales, Propiedad Horizontal, art. 20 LAU 1994	194
B) Contratos arrendamiento vivienda con anterioridad al 9-5-1985. Derechos arrendador: repercutir coste servicios, suministros, Disp. Trans. C).10.5 LAU 1994	195
a) El arrendador podrá repercutir en el arrendatario el importe del coste de los servicios y suministros, Disp. Trans. C).10.5 LAU 1994	195
C) Repercusión gastos, casuismo, Disp. Trans. 2ª C) 10.5, Trans. 3ª.D).9 y arts. 20.1 y 27.2 LAU 1994, 114.1ª LAU 1964	198
a) Agua, Disp. Trans. 2ª C) 10.5, art. 27.2 LAU 1994, 114.1ª LAU 1964	198
b) Gastos comunitarios, Disp. Trans. 2ª C) 10.5, art. 27.2 LAU 1994, 114.1ª LAU 64 ...	200
c) IBI, pago, desahucio por impago, art. 20.1 LAU 1994 Trans. 2ª.C).10.2, Trans. 3ª.D).9, art. 27.2.a) LAU 1994, art. 114.1 LAU 1964	204
1. IBI, contrato celebrado vigente LAU 1994, art. 20.1, Disp. Trans. 2ª C), 10.2	204
2. IBI, impago, desahucio: es necesario que esté pactado, art. 27.2.a) LAU 1994	204
3. IBI, impago, desahucio: pactado, requerimiento, art. 27.2.a) LAU 1994	204
4. IBI, impago, desahucio: no pactado, aceptado y antes pagado, art. 27.2.a)	205
5. IBI, exigir del arrendatario, Disp. Trans. 2ª.C).10.2 LAU 1994, art. 114.1ª LAU 64	206
6. IBI, gastos, servicios, Disp. Trans. 3ª.D).9, se remite a Trans. 2ª.C).10 LAU 1994	213
7. IBI, Disp. Trans. 2ª.10.2 LAU 1994, art. 101.1 LAU 1964: irretroactividad	213

Título II. De los arrendamientos de vivienda, arts. 6-28 LAU 1994

Capítulo IV. De los derechos y obligaciones de las partes, arts. 21-25 LAU 1994

Disposiciones Transitorias LAU 1994: aplicación LAU 1964

<u>Artículo 21 LAU 1994. Conservación de la vivienda</u>	<u>218</u>
A) Obras, tres tipos: conservación, mejora, adaptación o modificación	219
a) Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994	219
b) Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964	219
c) Reparación y reconstrucción: conceptos, art. 1554 CC	219
B) Obras necesarias, contratos de arrendamiento	

celebrados a partir del 9-5-1985, arts. 21 y 30 LAU 1994	220
a) Obras o reparaciones necesarias: concepto, arts. 21 LAU y 1554 CC	220
b) Acción para obras conservación: no está sujeta a plazo, arts. 21 y 30 LAU 1994	225
c) Arrendador: todas las reparaciones necesarias, arts. 21 y 27.3 LAU 1994	225
d) Arrendatario: en conocimiento arrendador la necesidad de las reparaciones	228
e) Obras conservación: contra arrendador o contra Comunidad Propietarios	228
f) Arrendamientos para uso distinto del de vivienda, obras de conservación, arts. 21 y 30 LAU	232
g) Obras de conservación, omitidas por el arrendador, el arrendatario no paga la renta, acción resolutoria del art. 27.2.a) LAU 1994	233
C) Obras necesarias, contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad al 9-5-1985, Disps. Trans. 2ª y 3ª LAU 1994	234
a) Reparaciones necesarias en la vivienda o local, art. 107 LAU 1964, Disps. Trans. 2ª y 3ª A) 1 LAU 1994	234
b) Obras de reparación necesarias, importe, repercusión en el arrendatario, arts. 107 y 108 LAU 1964, Disp. Trans. 2ª.C).10.3-4 LAU 1994	239
<u>Artículo 22 LAU 1994. Obras de mejora</u>	<u>242</u>
A) Realización de obras de mejora por el arrendador, art. 22 LAU 1994	243
a) Concepto de las mejoras e innovaciones	243
b) Arrendatario desalojado por obras: indemnización, art. 22.3 LAU 1994	243
c) Arrendatario que soporte las obras: reducción de la renta, art. 22.3 LAU 1994	244
B) Realización de obras de mejora por el arrendatario	245
<u>Artículo 23 LAU 1994. Obras del arrendatario</u>	<u>246</u>
A) Obras arrendatario, configuración, seguridad, consentimiento, art. 23 LAU 1994	246
a) Obras arrendatario, modifican la «configuración»: concepto, art. 23.1 LAU 1994	246
b) Arrendatario, obras sin consentimiento escrito del arrendador, art. 23.2 LAU 1994	250
B) Resolución arrendamiento de vivienda por obras incontestadas, art. 114.7º LAU 1964, Disp. Trans. 2ª.A) LAU 1994: contratos antes 9-5-1985	251
a) Modificar configuración, art. 114.7º LAU 1964, Disp. Trans. 2ª.A) LAU 1994	251
b) Obras, consentimiento arrendador, art. 114.7º LAU 1964, Trans. 2ª.A) LAU 1994	254
c) Prescripción de la acción resolutoria, art. 114.7º LAU 1964, Trans. 2ª.A) LAU 1994	256
d) Casa prefabricada en el patio, art. 114.7º LAU 1964, Disp. Trans. 2ª.A) LAU 1994	257
e) Apertura de hueco acristalado, art. 114.7º LAU 1964, Disp. Trans. 2ª.A) LAU 1994	257
f) Aire acondicionado, vivienda, local, resolución: doctrina, art. 27.2.d) LAU 1994	258
C) Resolución arrendamiento de local de negocio por obras incontestadas, art. 114.7º LAU 1964, Disp. Trans. 3ª.A) LAU 1994: contratos antes 9-5-1985	260
a) Local, obras, configuración, resolución, art. 114.7º LAU 1964, T. 3ª.A) LAU 1994	260
b) Obras adaptación local negocio, art. 114.7º LAU 1964, Trans. 3ª.A) LAU 1994	261
D) Prescripción: obras, transformación local-vivienda, Disp. Adic. 10ª LAU 1994	265
<u>Artículo 24 LAU 1994. Arrendatarios con minusvalía</u>	<u>266</u>
<u>Artículo 25 LAU 1994. Derecho de adquisición preferente</u>	<u>266</u>
A) Derecho de adquisición preferente del arrendatario, arts. 25 y 31 LAU 1994	267
B) Derecho de tanteo, art. 25 LAU 1994	267
a) Tanteo: consideraciones generales, art. 25 LAU 1994	267
b) Tanteo arrendatario, notificación fehaciente, art. 25.2 LAU	268
c) Tanteo, notificación fehaciente, art. 47 LAU 1964, Disp. Trans. 2ª.A) LAU 1994	269
d) Tanteo arrendatario, existiendo opción de compra con tercero, art. 25.2 LAU 1994	269
C) Derecho de retracto, art. 25 LAU 1994	270
a) Retracto, consideraciones generales	270
1. Retracto, consideraciones generales, art. 25.3 LAU 1994	270
2. Retracto, consideraciones generales, arts. 47-48 LAU 1964, Trans. 2ª.A) LAU 1994: contratos antes 9-5-1985	274
b) Retracto, en compraventa, cesión de bienes, permuta, etc., art. 25.3 LAU 1994	275

c) Retracto, transmisión onerosa, art. 48.2 LAU 1964, Trans. 2ª.A) LAU 1994	276
d) Retracto, subasta judicial, art. 48.2 LAU 1964, Trans. 2ª.A) LAU 1994	276
e) Retracto: ocupación efectiva por el arrendatario	278
1. Retracto: ocupación efectiva por el arrendatario, art. 25 LAU 1994.....	278
2. Retracto: ocupación efectiva por el arrendatario, arts. 47-48 LAU 1964, T. 2ª.A) LAU 1994: contratos antes 9-5-1985	278
3. Retracto: ocupación efectiva, subarriendo local, art. 47.1 LAU 1964, T.3ª.A) 1994 ...	279
f) Retracto, notificación fehaciente, art. 48 LAU 1964, Disp. Trans. 2ª.A) LAU 1994.....	280
g) Derecho de retracto, caducidad.....	281
1. El derecho de retracto caducará a los treinta días naturales, art. 25.3 LAU 1994; y doctrina general sobre caducidad y prescripción	281
2. Retracto, caducidad, arts. 25.3 LAU 1994, 48.2 LAU 1964, Trans. 2ª.A) LAU 1994 ..	286
3. Retracto, caducidad, art. 48.2 LAU 1964, Trans. 2ª.A) LAU 1994	286
h) Tanteo o retracto, arrendatario de sólo parte de lo vendido.....	289
1. Tanteo o retracto, arrendatario de sólo parte de lo vendido, art. 25.7 LAU 1994	289
2. Tanteo o retracto, arrendatario de sólo parte de lo vendido, arts. 47 y 48 LAU 1964, T. 2ª.A) LAU 1994: contratos antes 9-5-1985.....	292
i) Impugnación, precio excesivo, del art. 53 LAU 1964, Trans. 2ª.A) LAU 1994	294

Título II. De los arrendamientos de vivienda, arts. 26-28 LAU 1994

Cap. V. De la suspensión, resolución y extinción del contrato, arts. 26-28 LAU

Disposiciones Transitorias LAU 1994: aplicación LAU 1964	299
<u>Artículo 26 LAU 1994. Habitabilidad de la vivienda</u>	<u>300</u>
a) Obras, vivienda inhabitable: suspender, desistir contrato, renta, art. 26 LAU 1994 ...	300
b) Obras, uso distinto vivienda, art. 26 por remisión del 30 LAU 1994.....	303
c) Obras, autoridad competente, suspensión, art. 119 LAU 1964, Trans. LAU 1994	304
<u>Artículo 27 LAU 1994. Incumplimiento de obligaciones</u>	<u>304</u>
<u>A) Art. 27.1 LAU 1994, incumplimiento: cumplimiento o resolución, art. 1.124 CC</u>	<u>305</u>
a) LAU 1994, art. 27.1, a diferencia LAU 1964: causas de resolución no tasadas	305
b) Incumplimiento, resolución, remisión al art. 1124 CC, art. 27.1 LAU 1994.....	305
<u>B) Resolución: falta de pago renta o cantidades obligadas, asimiladas, arts. 27.2.a) LAU 1994, 114.1ª LAU 1964, Trans. 2ª y 3ª LAU 1994.....</u>	<u>307</u>
a) Obligación pagar la renta, desahucio, consideraciones generales	307
b) Obligación pagar la renta hasta la devolución del inmueble, entrega llaves.....	308
c) El desistimiento unilateral del arrendatario no excluye el pago de la renta.....	310
d) Desahucio falta pago: impagos y retrasos en el pago de la renta, efectos.....	311
1. Desahucio falta pago: cualquier impago, el arrendador soportar retrasos, no.....	311
2. Desahucio falta pago: no hay incumplimiento donde sólo hay mero retraso	315
e) «Mora accipiendi»: no ha podido pagar, falta de intención en el impago	322
f) Aval a simple requerimiento: no excluye el impago ni la resolución	323
g) Desahucio por falta de pago: prescripción de la acción	324
1. Desahucio por falta de pago, prescripción en general	324
2. Desahucio por falta de pago, prescripción: IBI	324
<u>C) Resolución: falta de pago fianza o de su actualización, art. 27.2.b) LAU 1994.....</u>	<u>325</u>
a) Resolución por impago fianza: consideraciones generales, art. 27.2.b) LAU	325
b) Fianza, es renunciable, pero la renuncia ha de ser probada, art. 27.2.b LAU	326
<u>D) Resolución contrato: subarriendo o cesión incontinentes, art. 27.2.c) LAU 1994</u>	<u>326</u>
<u>E) Resolución: daños dolosos, obras no consentidas, art. 27.2.d) LAU 1994</u>	<u>326</u>
a) Resolución contrato: daños dolosos, art. 27.2.d) LAU 1994	326
b) Resolución contrato: obras no consentidas, art. 27.2.d) LAU 1994	327
<u>F) Resolución: actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas,327 art. 27.2.e) LAU 1994 y 114.8 LAU 1964, Disp. Trans. 2ª.A)</u>	<u>327</u>
a) Molestias y daños causados por «inmisiones medioambientales»	327

b) Licencias administrativas, efectos, ruidos, arts. 27.2.e) y 30 LAU 1994	329
c) Resolución, causas arts. 27.2.e) LAU 1994 y art. 114.8 LAU 1964, T. 2ª.A)	330
d) Cuando se trate de actividades molestas se requiere perjuicio de tercero	331
G) Resolución: vivienda no ocupada, cierre de local negocio, almacén	
arts. 27.2.f LAU 1994, 62.3º, 114.11 LAU 1964, Disps. Trans. 2ª y 3ª.A) LAU 1994	331
a) Resolución: la vivienda deje de estar destinada a tal fin, art. 27.2.f LAU 1994	331
b) Resolución: vivienda no ocupada, arts. 62.3º, 114.11 LAU 1964, T. 2ª.A) LAU 1994	331
c) Resolución: local no ocupado, arts. 62.3º, 114.11 LAU 1964, T. 3ª.A) LAU 1994	342
d) Transformación de local de negocio en almacén, arts. 62.3 y 114.11 LAU 1964	346
e) Transformación vivienda en local negocio o viceversa, art. 114.6ª LAU 1964	354
Artículo 28 LAU 1994. Extinción del arrendamiento	354
a) Finca, pérdida y ruina, arts. 28.a) y b) LAU 1994, 118.1, 114.10 LAU 1964	355
b) Resolución, reconstrucción, 50%, art. 118.2 LAU 1964, Trans. 2ª y 3ª LAU 1994	356
Artículos 62 y 114 LAU 1964, Trans. 2ª.A) LAU 1994, causas de resolución	369
A) Vivienda, necesidad, excepción prórroga forzosa, resolución,	
arts. 62.1º, 114.11ª LAU 1964, Trans. 2ª.A) LAU 1994: contratos antes 9-5-1985	369
a) Vivienda, necesidad, prórroga forzosa, resolución, art. 62.1º, 114.11ª LAU 1964	369
b) Vivienda, necesidad: deseo de vida independiente, art. 62.1º, 114.11ª LAU 1964	377
c) Vivienda, necesidad: jubilación, elección residencia, arts. 62.1º, 114.11 LAU	390
d) Vivienda, necesidad: traslados por trabajo, arts. 62.1º, 114.11ª LAU 1964	393
e) Vivienda, necesidad: matrimonio, arts. 62.1º, 63.2.3ª 114.11ª LAU 1964	393
f) Vivienda, necesidad: orden prelación, art. 64 LAU 1964, Trans. 2ª.A).1 LAU 1994	395
g) Vivienda, necesidad: prelación, donación, arts. 54, 64 LAU 1964, T. 2ª.A LAU 1994	396
h) Necesidad vivienda: requerimiento del arrendador, arts. 65, 114.11ª LAU 1964	402
i) Necesidad vivienda: no ocupación, retorno, art. 68, 114.11ª LAU 1964	405
j) Necesidad local negocio, arts. 70, 62.1º, 114.11ª LAU 1964, Trans. 3ª.A) LAU 1994	407
B) Vivienda, derribo para reedificar, excepción prórroga forzosa, resolución,	
arts. 62.2º, 87, 114.11ª LAU 1964, Trans. 2ª.A) LAU 1994: contratos antes 9-5-1985 ...	410
C) Vivienda, inquilino, ocupación de dos o más, excepción prórroga forzosa,	
resolución, art. 62.4, 114.11ª LAU 1964, Trans. 2ª.A) LAU 1994: antes 9-5-1985	414
a) Vivienda, inquilino, ocupación de dos o más: consideraciones generales	414
b) Prescripción, ocupación de dos o más viviendas, Disp. Adic. 10ª LAU 1994	418
D) Vivienda, inquilino, otra a su disposición, excepción prórroga forzosa,	
resolución, art. 62.5, 114.11ª LAU 64, Trans. 2ª.A) LAU 1994: antes 9-5-1985	418

**Título III. De los arrendamientos para uso distinto del de vivienda,
 arts. 29 a 35 LAU 1994**

Disposiciones Transitorias LAU 1994: aplicación LAU 1964	425
Artículo 29 LAU 1994. Enajenación de la finca arrendada	425
a) Uso distinto vivienda, enajenación, subrogación, arts. 4.3 y 29 LAU 1994	425
Artículo 30 LAU 1994. Conservación, mejora y obras del arrendatario	428
Artículo 31 LAU 1994. Derecho de adquisición preferente	428
Artículo 32 LAU 1994. Cesión del contrato y subarriendo	428
a) Cesión o subarriendo actividad empresarial o profesional, art. 32 LAU 1994	429
b) Cesión o subarriendo arrendatario, sin consentimiento, art. 32.1 LAU 1994	429
c) Renuncia al traspaso en contrato	430
d) Cesión o subarriendo: no, transformación sociedades, art. 32.3 LAU 1994	430
e) Fusión de sociedad por absorción, art. 31.4º LAU 1964	430
f) Local de negocio, resolución, introducir personas física o jurídica, art. 114.2ª	
y 5ª LAU 1964, Disp. Trans. 1ª.A).2 LAU 1994: contratos a partir de 9-5-1985	431
g) Local de negocio, resolución, introducir personas física o jurídica,	
art. 114.2ª y 5ª LAU 1964, Disp. Trans. 3ª.A) LAU 1994: contratos antes 9-5-1985	432
h) Subarriendo parcial de local de negocio,	

art. 114.2ª y 5ª LAU 1964, Disp. Trans. 3ª.A) LAU 1994	442
i) Cesión o subarriendo, resolución por falta notificación, art. 32.4 LAU 1994	443
j) Subarriendo, muerte subarrendatario, art. 117 LAU 1964, Tans. 1ª y 3ª LAU 1994	444
Artículo 33 LAU 1994. Muerte del arrendatario	445
a) Muerte arrendatario concordancias, LAU 1964, LAU 1994, evolución legislativa	445
b) Muerte del arrendatario, subrogación mortis causa, art. 33 LAU 1994	446
c) Subrogación, notificación por escrito al arrendador, art. 33, Trans. 3, LAU 1994	447
d) Subrogación jubilación o fallecimiento arrendatario: derecho cónyuge	449
e) Subrogación hijo, sobreviviendo el cónyuge, Disp. Trans.3ª, ap. B).2 LAU	450
f) Jubilación, subrogación, Trans. 3ª.B) LAU 1994: Contratos antes 9-5-1985	450
1. Jubilación, subrogación, Disp. Trans. 3ª.B.3 LAU 1994: efectos, LAU 1964	450
2. Jubilación, subrogación, Disp. Trans. 3ª.B.3 LAU 1994: notificación	452
3. Jubilación laboral, administrativa: extinción arriendo, salvo subrogación	454
4. Jubilación e incapacidad permanente total, Disp. Trans. 3ª LAU 1994	458
g) Fallecimiento del arrendatario, subrogación: el hermano del difunto, no	462
h) Subrogación y actualización de la renta	462
Artículo 34 LAU 1994. Indemnización al arrendatario	464
a) Indemnización al arrendatario: gastos por traslado, art. 34 LAU 1994	465
Artículo 35 LAU 1994. Resolución de pleno derecho	466

Título IV. Disposiciones comunes, arts. 36 y 37 LAU 1994

Fianza, art. 36 LAU 1994; Formalización del arrendamiento, art. 37 LAU 1994

Artículo 36. Fianza	467
a) Fianza: consideraciones generales, art. 36 LAU 1994	468
b) Fianza, queda a resultados del cumplimiento del contrato, art. 36 LAU 1994	470
c) Fiador, en el desahucio por impago y reclamación rentas, art. 36 LAU 1994	470
d) Pluralidad de fiadores, la cofianza, art. 36 LAU 1994	471
e) Prórroga legal: no extingue la fianza	472
f) Prórroga voluntaria sin consentimiento del fiador: extingue la fianza	473
g) Fianza, actualización, art. 36.3 LAU 1994	473
h) Fianza, restitución, compensación, art. 36.4 LAU 1994	474
i) Contrato afianzamiento para garantizar el pago de la renta, art. 36.5 LAU 1994	478
j) Fianza, moderación de la cláusula penal, art. 36.5 LAU 1994	480
k) Fianza, Disposición Adicional Tercera, Depósito de fianza LAU 1994	482
Artículo 37 LAU 1994. Formalización del arrendamiento	483
a) Las partes podrán compelerse a la formalización del contrato, art. 37 LAU 1994	483

II. Código Civil, contrato de arrendamiento, general y fincas urbanas:

Cuestiones varias, arts. 1542-1582, 1902, 1910 CC,

opción de compra, leasing	485
--	------------

A) Del contrato de arrendamiento, Disposiciones generales, arts. 1542-1545 CC	485
a) Elementos esenciales, naturaleza, contenido	485
b) Contratos de adhesión, concepto, modelo Cámara Propiedad Urbana	487
c) Dar a la otra el goce o uso de una cosa, art. 1543 CC	487
d) Arrendamiento por tiempo determinado, arts. 1543, 1554.3º y 1569.1ª CC	487
e) Arrendamiento, tácita reconducción, arts. 1543, 1554.3º y 1569.1ª 1566 CC	488
f) Arrendador no propietario, usufructuario, arts. 1543 y 1546 CC	489
B) De los arrendamientos de fincas rústicas y urbanas, arts. 1546-1582 CC	490
a) Contrato arrendamiento: disposición, administración, art. 1548 CC	490
b) Obligaciones del arrendador, art. 1554 CC	490
c) Obligaciones del arrendatario: pagar, usar y devolver, art. 1555 CC	493
d) Arrendatario: devolver cosa tal como la recibió, arts. 1561, 1562 y 1563 CC	494

e) Contrato de arrendamiento, resolución y desahucio, arts.1561 y 1569 CC.....	495
f) Comprador finca arrendada: terminación del arrendamiento, art. 1571 CC	495
g) Arrendamientos: prescripción, arts. 1969 y 1973 CC	496
1. Arrendamientos: prescripción, cómputo inicial, art. 1969 CC.....	496
2. Arrendamientos: prescripción, interrupción, art. 1973 CC.....	496
C) Arrendamientos, daños materiales, responsabilidades	497
a) Daños materiales, arrendamientos: daños y perjuicios por incumplimiento	497
b) Filtraciones de agua, arrendamientos, responsabilidades	498
1. Filtraciones agua desde piso superior, arts. 1554.2, 1559.2, 1902, 1910 CC.....	498
c) Incendios, arrendamientos, responsabilidades.....	500
1. Incendio, responsabilidad del arrendatario, art. 1563 CC	500
2. Incendio: presunción iuris tantum de culpa del arrendatario, art. 1563 CC.....	501
d) Lucro cesante, arrendamientos, responsabilidades	501
1. Lucro cesante, doctrina, local, local «libre de cargas, hipoteca, ejecución	501
2. Lucro cesante, ruina de inmueble por culpa del arrendador, art. 1554.2º CC	504
D) Arrendamientos, daños morales, responsabilidades	505
a) Daño moral, consideraciones generales, reparación íntegra, carga prueba.....	505
b) Daño moral por lanzamiento del arrendatario mediante fraude procesal	507
c) Daño moral, arrendamiento, enfermedad agravada por retraso del negocio.....	508
E) Contrato de arrendamiento urbano con opción de compra.....	509
F) Contrato de leasing inmobiliario	517
a) Concepto.....	517
b) Leasing, garantía hipotecaria [DGRN].....	517

III. Código Civil, disposiciones generales, obligaciones y contratos:	
Cuestiones varias, arts. 1-1314 CC	519

A) De las normas jurídicas, su aplicación y eficacia, arts. 1-16 CC	520
a) Renuncia, derechos reconocidos por ley, art. 6.2 CC	520
b) Acuerdos contrarios a las normas, art. 6.3 CC.....	521
c) Actos realizados en fraude de ley, art. 6.4 CC	521
1. Resultado prohibido por el ordenamiento o contrario a él, art. 6.4 CC	521
2. Posiciones doctrinales, art. 6.4 CC	522
3. Requisitos para estimar los actos realizados en fraude de ley, art. 6.4 CC.....	522
4. Norma de cobertura y norma eludible o soslayable, art. 6.4 CC	523
d) Derechos, ejercicio, buena fe; abuso derecho, ejercicio antisocial, art. 7 CC	524
1. Principio de la buena fe en el ejercicio de los derechos, art. 7.1 CC	524
2. La doctrina de los actos propios y el principio de la buena fe, art. 7.1 CC.....	524
3. Abuso del derecho: concepto, requisitos, art. 7.2 CC	526
4. Abuso de derecho, cláusulas abusivas, Consumidores, Directiva 93/13/CEE.....	528
B) De la naturaleza y efectos de las obligaciones, arts. 1094-1112 CC	529
a) Obligaciones: fuerza mayor y caso fortuito, art. 1105 CC	529
C) De las diversas especies de obligaciones, arts. 1113-1155 CC.....	530
a) Obligaciones: pacto lex commissoria», resolver obligaciones art. 1124 CC.....	530
b) Obligaciones con cláusula penal, moderación, arts. 1152-1155 CC.....	533
D) De la extinción de las obligaciones, arts. 1156-1213 CC	534
a) Obligaciones: el cumplimiento ha de ser total, art. 1156 CC.....	534
b) Obligaciones: pago por cuenta de otro, art. 1158 CC	534
c) Obligaciones: pago hecho a tercero, retención deuda, arts. 1163 a 1165 CC.....	535
d) Obligaciones: imposibilidad sobrevenida, frustración del fin, art. 1184 CC	536
e) Obligaciones: compensación, art. 1196 CC	537
f) Obligaciones: novación, arts. 1203-1207 CC	537
g) Obligaciones: asunción de deuda, arts. 1203, 2º, 1204, 1205, 1207 CC.....	539

<u>E) De los contratos, disposiciones generales, arts. 1254-1260 CC</u>	540
a) Contratos: desde que consienten en obligarse, art. 1254 CC	540
1. Contratos: concierto serio y deliberado, art. 1254 CC	540
2. Contratos: consentimiento, art. 1254 CC	541
3. Contratos: consentimiento tácito, art. 1254 CC	541
4.. El silencio como declaración de voluntad	541
b) Contratos: pacta sunt servanda, exceptio no adimpleti contractus	542
c) Contratos: la cláusula implícita «rebus sic stantibus»	543
d) Contratos a nombre de otros, administradores sociales, art. 1259 CC	543
<u>F) Requisitos esenciales para la validez de los contratos, arts. 1261-1277 CC</u>	544
a) Contratos: requisitos, arts. 1261, 1262, 1265, 1274-1277 CC	544
b) Contratos: consentimiento prestado con error, nulidad, arts. 1265-1266 CC	545
c) Contratos: nulidad consentimiento, error, violencia, dolo, art. 1265 CC	545
d) Contratos: dolo civil, maquinaciones fraudulentas, art. 1269 CC	546
e) Contratos: simulación relativa y simulación absoluta, arts. 1274-1275 CC	547
f) Contratos: simulación, expresión de una causa falsa, art. 1276 CC	548
g) Contratos: negocio fiduciario	548
<u>G) Contratos: prueba de su existencia, arts. 217 y 386 LEC</u>	549
<u>H) De la eficacia de los contratos, arts. 1278-1280 CC</u>	550
a) Contratos: libertad de forma, autonomía voluntad, art. 1278 CC	550
<u>I) De la interpretación de los contratos, arts. 1281-1289 CC</u>	551
a) Contratos: normas o reglas de interpretación, arts.1281 a 1289 CC	551
b) Contratos: la calificación de las partes no es vinculante para el Tribunal	553
c) Contratos: principio conservación contrato, art. 1284 CC	554
<u>J) De la nulidad de los contratos, arts. 1300-1314 CC</u>	554
a) Contratos: nulidad, requisitos básicos, arts. 1300-1314 CC	554

IV. Enervación de los desahucios de finca urbana por falta de pago	
Caso especial de enervación del desahucio art. 22.4 y 5 LEC	555

<u>A) Art. 22.4 y 5 LEC, reforma por Ley 19/2009, 23-11, vigencias</u>	555
<u>B) Art. 22 LEC, reforma por Ley 13/2009, 3-11, vigencias y concordancias</u>	556
<u>C) Enervación del desahucio por falta de pago, art. 22.4 LEC</u>	557
a) Enervación, consideraciones generales y varias, art. 22.4 LEC	557
b) Consignación de rentas ad cautelam: alegaciones sobre el fondo	562
c) Pago de la renta, continuar el juicio sobre existencia o no de enervación	563
d) Enervación, arrendamiento de industria: posible, art. 22.4 LAU 1994	564
<u>D) Desde la presentación de la demanda, el pago: enervación, art. 22.4 LEC</u>	565
<u>E) Requerimiento de pago al arrendatario, excluyente de la enervación, art. 22.4 LEC</u>	568
a) Requerimiento de pago al arrendatario, requisitos, modos fehacientes	568
b) Requerimiento de pago al arrendatario por medio de burofax	570
c) Requerimiento de pago, pasividad del arrendatario en la recepción	571
<u>F) Cuando el arrendatario hubiera enervado el desahucio en una</u> <u>ocasión anterior, no podrá enervar de nuevo, art. 22.4 LEC</u>	571
<u>G) Art. 22.4 LEC: recurso extraordinario por infracción procesal; casación, no</u>	572
<u>H) Art. 22.5 LEC, enervación, costas</u>	574

V. Juicios verbales de desahucio por falta de pago y por expiración del plazo	
L. II Declarativos, T. I, Comunes, Cap. I Reglas para determinar el proceso,	
arts. 249.1.6º, 250.1.1º y 2, 251.9º y 252.2º LEC	575

<u>A) Art. 249.1.6.º LEC, Ámbito juicio ordinario, reforma por Ley 19/2009, 23-11</u>	575
---	-----

B) Art. 250.1.1.º LEC, Ámbito juicio verbal, reforma por Ley 19/2009, 23-11	576
C) Art. 250.2 LEC, Ámbito juicio verbal, reforma por Ley 13/2009, 3-11	576
D) Art. 251.9.º LEC, Determinación cuantía, reforma por Ley 19/2009, 23-11	577
E) Art. 252.2 LEC, Determinación cuantía, pluralidad, reforma por Ley 19/2009, 23-11	577
F) Juicio verbal de desahucio por falta de pago, arts. 249.1.6º, 250.1.1º y 2 LEC	578
a) Juicio verbal de desahucio por falta de pago: procedimiento sumario.....	578
b) Desahucio falta pago, situación de impago: momento determinante.....	580
1. Desahucio falta pago: hay que estar al momento presentación demanda.....	580
2. Desahucio falta pago, la mora: por la presentación demanda, art. 410 LEC	581
c) Contrato de arrendamiento, resolución, desahucio: legitimación activa	582
1. Desahucio por falta de pago: legitimación activa.....	582
2. Contrato de arrendamiento, resolución: legitimación activa del arrendador	582
3. Legitimación activa del arrendador, sin intervención del cónyuge	584
4. Legitimación arrendador, el arrendatario que contrató: no se la puede negar	585
5. Legitimación arrendador, arrendatario que la reconoció: no la puede negar	586
6. Arrendamiento, legitimación activa del que compra el inmueble, arrendador.....	586
7. Arrendamiento, legitimación activa del comunero	586
8. Arrendamiento, comunidad herederos del arrendador, legitimación activa	588
9. Arrendamiento, legitimación activa del Presidente Comunidad Propietarios	588
10. Legitimación determinada por hechos probados de sentencia penal	589
d) Contrato de arrendamiento, resolución, desahucio: legitimación pasiva	589
1. Arrendamiento, desahucio contra quien no es arrendatario, nulidad	589
2. Cónyuge arrendatario, renta, responsabilidad del otro sólo en ejecución.....	590
3. Arrendatarios conjuntos, rentas, responsabilidad solidaria	590
4. Arrendamiento, legitimación pasiva de los meros detentadores	591
5. Legitimación pasiva del arrendatario, traspasos ilegales	591
e) Contrato de arrendamiento, resolución, desahucio: litisconsorcio pasivo.....	591
1. Arrendamiento, litisconsorcio pasivo necesario.....	591
2. Pluralidad de arrendatarios, renuncia de uno, litisconsorcio pasivo.....	592
3. Juicio verbal, litisconsorcio pasivo necesario, subsanación	592
f) Arrendamientos, resolución, reclamación rentas: cuantía, postulación	592
g) Arrendamientos, resolución, reclamación rentas: litispendencia.....	594
1. Arrendamiento, desahucios por falta pago y expiración plazo, litispendencia	594
2. Desahucios por falta pago e introducción de tercero, litispendencia	595
3. Arrendamiento, desahucio, litispendencia con el retracto, no	597
G) Juicio verbal de desahucio por expiración del plazo, arts. 249.1.6º, 250.1.1º y 2 LEC.....	598
a) Juicio verbal de desahucio por expiración plazo: procedimiento declarativo.....	598
b) En el desahucio por expiración del plazo, no cabe oponer la complejidad.....	602
H) Arrendamientos, Juicios, determinación cuantía, arts. 251.9ª, 252.2ª LEC	603
I) Arrendamiento, arbitraje, cuando se aplican normas legales imperativas: no	607

VI. Juicios verbales de desahucio por falta de pago y por expiración del plazo	
Libro II Declarativos, Título III Del juicio verbal, arts. 437-447 LEC	609

A) Forma de la demanda, art. 437 LEC	610
a) Juicio verbal, demanda sucinta, requisitos, art. 437.1 LEC.....	610
b) Juicio verbal, demanda en impreso normalizado, art. 437.2 LEC	610
c) Art. 437.3 LEC, Forma de la demanda, reforma por Ley 19/2009, 23-11	611
B) Reconvencción y acumulación objetiva y subjetiva de acciones, art. 438 LEC	612
a) Juicio verbal, reconvencción, notificación al actor, art. 438.1 LEC	612
b) Juicios verbales: demandado oponga crédito compensable, art. 438.2 LEC	612
1. Juicio verbal, oposición de créditos compensables, trámite, art. 438.2 LEC	612

2. Compensación, excepción reconvenional, indicación nítida, art. 438.2 LEC	613
c) Juicio verbal, acumulación objetiva de acciones, art. 438.3 LEC.....	613
1. Art. 438.3 LEC, Reconvencción, acumulación, reforma por Ley 19/2009, 23-11	613
2. Acumulación reclamación rentas y desahucio falta pago, art. 438.3.3 LEC	614
d) Acumulación de desahucio falta pago y cumplimiento contrato: no.....	614
<u>C) Inadmisión de la demanda en casos especiales, art. 439 LEC</u>	<u>616</u>
a) Desahucio falta pago, demanda: posibilidad enervación, art. 439.3 LEC.....	616
<u>D) Admisión y traslado demanda sucinta y citación para vista, art. 440 LEC</u>	<u>616</u>
a) Art. 440.1 LEC, Admisión y traslado demanda, reforma por Ley 13/2009	616
b) Ficta confessio: si la parte citada no compareciere al juicio, art. 440.1 LEC	617
c) Se indicará, en su caso, en la citación para la vista, la posibilidad de enervar el desahucio, art. 440.3 LEC	619
1. Art. 440.3 LEC, Admisión y traslado demanda, reforma por Ley 19/2009, 23-11	619
2. Consideraciones generales, art. 440.3 LEC	620
d) Se apercibirá al demandado en la citación que, de no comparecer a la vista, se declarará el desahucio sin más trámites, art. 440.3 LEC	622
<u>E) Art. 441.1.3 y 4 LEC, Actuaciones previa vista, reforma por Ley 13/2009</u>	<u>625</u>
<u>F) Inasistencia de las partes a la vista, art. 442 LEC</u>	<u>627</u>
a) Juicio verbal, inasistencia de las partes a la vista, art. 442 LEC.....	627
b) Si el demandante no asistiese a la vista, efectos, art. 442.1 LEC.....	627
<u>G) Desarrollo de la vista, art. 443 LEC</u>	<u>628</u>
a) Juicio verbal, desarrollo vista: competencia territorial, art. 443.2.2º LEC	628
b) La palabra a las partes: fijar con claridad los hechos relevantes, 443.4 LEC	630
<u>H) Reglas especiales sobre contenido de la vista, art. 444.1 LEC.....</u>	<u>630</u>
a) Juicio verbal desahucio por falta pago: contenido de la vista, art. 444.1 LEC	630
1. Desahucio falta pago, demandado: sólo pago y enervación, art. 444.1 LEC.....	630
2. Desahucio falta pago: pago, enervación y otras cuestiones, art. 444.1 LEC	631
b) Desahucio por falta de pago: prueba del pago de la renta, carga.....	633
c) Desahucio por falta pago, oposición: cuestiones complejas, art. 444.1 LEC.....	634
1. Desahucios, cuestiones complejas: concepto, interpretación	634
2. Desahucio por falta de pago: cabe oponer la complejidad art. 444.1 LEC	635
d) Desahucio por falta de pago, oposición: renta, cuantificación, art. 444.1 LEC	639
1. Desahucio por falta pago, renta determinada: revisión o actualización, no	639
2. Renta, indeterminación relativa, cuestión compleja: no, art. 444.1 LEC	641
e) Desahucio por falta de pago, oposición: condonación deuda, art. 444.1 LEC.....	641
f) Desahucio por falta pago, oposición: compensación, arts. 438.2, 444.1 LEC	642
1. Desahucio falta pago, compensación: cuestiones, arts. 438.2, 444.1 LEC	642
2. Desahucio falta pago, compensación: fianza, arts. 438.2, 444.1 LEC	644
g) Desahucio falta pago, oposición: abuso derecho, arts. 7.2 CC, 9 LAU 1964	646
1. Abuso de derecho: concepto, definición, naturaleza	646
2. Desahucio por falta de pago y abuso de derecho: aplicación, casuismo.....	648
h) Reclamación rentas, oposición: justificación impago arts. 444.1, 447.2 LEC	649
<u>I) Sentencia. Ausencia de cosa juzgada en casos especiales, art. 447 LEC.....</u>	<u>649</u>
a) Art. 447.1 LEC, Sentencia, cosa juzgada, reforma por Ley 19/2009, 23-11	649
b) Desahucio falta pago: revisión de sentencia y cosa juzgada, art. 447.2 LEC.....	650
c) Juicio verbal, Vista, conclusiones tras la práctica de prueba, posiciones	652

VII. Recursos, procesos que lleven aparejado el lanzamiento: tener satisfechas las rentas, consignación, aval, subsanación, art. 449.1, 2, 5, 6 LEC	653
--	------------

a) Artículo 449.1, 2, 5, 6 LEC.-Derecho a recurrir en casos especiales.....	653
b) Art. 449.6 LEC, voluntad abonar, consignar, art. 231, reforma por Ley 13/2009.....	653
c) Procesos, lanzamiento, recurso: tener satisfechas las rentas, art. 449.1 LEC	654

26 Ley de Arrendamientos Urbanos y Juicio de desahucio: falta pago y expiración plazo
José-Alfredo Caballero Gea

d) Recurso, depósito necesario, beneficio de justicia gratuita, art. 449.1 LEC	666
e) Consignación en el supuesto de desahucio enervado, art. 449.1 LEC.....	667
f) Procesos, lanzamiento, recurso, durante sustanciación: rentas, art. 449.2 LEC.....	667
g) Consignación extemporánea: subsanación, art. 449.6 LEC	670

VIII. Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios.... 675
--

Contenido del CD ROM

1. Arrendamientos Urbanos, texto literal del libro, en Word
2. Arrendamientos Urbanos, formularios contratos
3. Arrendamientos Urbanos, formularios demandas
4. Arrendamientos Urbanos, formularios juicio verbal desahucios, arts. 437-447 LEC
5. Arrendamientos Urbanos, formularios recursos disposiciones generales, arts. 448-450 LEC
6. Arrendamientos Urbanos, formularios lanzamiento inmuebles, arts. 703-704 LEC
7. Arrendamientos Urbanos, formularios liquidación daños y perjuicios etc., arts. 712-720 LEC
8. Legislación general y específica