



Universidad  
Carlos III de Madrid

# Tema 10.

## Contratos de cesión temporal de uso y disfrute.

Yolanda Bergel Sainz de Baranda  
Asignatura: Derecho de los Contratos  
Universidad Carlos III de Madrid  
2014



# 10.1. Arrendamiento de cosas en el C.c.

## Concepto y caracteres

- Concepto: cambio del uso de una cosa o ejercicio del derecho por precio durante tiempo determinado (1.543 C.c.)
- El arrendador transmite el uso o disfrute de la cosa. El arrendatario tiene un derecho personal (no real) sobre la cosa.
- Oneroso
- Consensual (perfección desde fijación cosa, precio, tiempo)
- De ejecución continuada
- Generalmente de ejecución sucesiva

## 10.2. Arrendamiento de cosas en el C.c. Capacidad, objeto, tiempo y precio

- Capacidad: En principio es un acto de administración (capacidad general para contratar). Los inscribibles se consideran actos de disposición por lo que es necesario capacidad para disponer.
- Objeto: todos los bienes y derechos, salvo los bienes consumibles (1.545 C.c.)
- Precio
- Tiempo: determinado, no perpetuo
- Forma: 1.280.2º

# 10.3. Arrendamiento de cosas en el C.c.

## Contenido

- Obligaciones arrendador:
  - Entrega
  - Conservar la cosa sin alterar su forma (1.557 C.c.)
  - Reparaciones necesarias para conservación (1.558 C.c.)
  - Mantener al arrendatario en el goce pacífico
- Obligaciones arrendatario:
  - Pago precio y gastos escritura (1.555.3 C.c.)
  - Uso conforme a destino (1.555.2 C.c.)
  - Conservación (1.561/1.562/1.563 C.c.)
  - Informar sobre reparaciones necesarias
  - Custodia (1.559 C.c.)
  - Devolución

# 10.4. Arrendamiento de cosas en el C.c.

## Terminación

- Terminación por:
  - Vencimiento del plazo
  - Incumplimiento (1.556/1.558 C.c.)
  - Venta cosa arrendada (1.571 C.c.) salvo arrendamientos inscritos
  - Pérdida cosa
  - Muerte arrendador o arrendatario
- Desahucio: (1.569 C.c.)
- Subarriendo (1.550 C.c.)
- Cesión

## 10.5. Arrendamientos Urbanos. Principios rectores

- LAU 11/6/1964
- LAU 30/4/1985
- LAU 24/11/1994
- Ley 4/2013, de 4 de junio

## 10.5. Arrendamientos Urbanos. Régimen aplicable

- Art. 4 LAU: Títulos I y IV
- Arrendamientos de vivienda:
  - Pactos en el marco Título II
  - C.c.
- Arrendamientos para uso distinto del de vivienda:
  - Pactos
  - Título III LAU
  - C.c.
- Arrendamientos excluidos (art.5 LAU)

## 10.6. Arrendamientos Urbanos. Duración y Renta

- Duración:
  - Plazo mínimo de 3 años (art. 9.1)
  - Prórroga (art. 10)
  - Posible desistimiento del arrendatario tras 6 meses (art. 11)
- Renta:
  - Libre (art. 17). Sin pacto: mensual, metálico, en vivienda arrendada
  - Posible remplazo de pago por reformas
  - Actualización: pacto. Sin pacto: IPC
  - Posible aumento de renta por mejoras (art. 19)



## 10.7. Arrendamientos Urbanos. Contenido

- No cesión ni subarriendo sin consentimiento escrito arrendador (art. 8 LAU)
- Adquirente finca no vinculado por el arrendamiento salvo que conste inscrito en el RP (art. 14 LAU)
- Conservación vivienda (art. 21 LAU)
- Obras de mejora (art. 22 LAU)
- Obras del arrendatario (art. 23 LAU)
- Derecho de adquisición preferente (art. 25 LAU).  
Tanteo y retracto
- Habitabilidad vivienda (art. 26 LAU)

## 10.8. Arrendamientos Urbanos. Distintos del de vivienda

- Aplicación arts. 21 (conservación), 22 (obras de mejora), 23 (obras del arrendatario), 25 (derecho adquisición preferente) y 26 (habitabilidad)
- Subarriendo sin necesidad consentimiento (con derecho del arrendador a elevar la renta)
- Indemnización al arrendatario (art. 34 LAU)

## 10.9 Arrendamientos Urbanos. Disposiciones comunes

- Fianza: art. 36 LAU
  - 1 mes de renta (Viviendas)
  - 2 meses de renta (distinto de vivienda)
  
  - No actualización en los 3 primeros años
  - Actualización en cada prórroga
  
- Formalización: art. 37 LAU

## 10.10 Arrendamientos Rústicos.

- Ley 49/2003 modificada por Ley 26/2005
- Contrato mediante el que se cede temporalmente una o varias fincas para su aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal a cambio de una renta.
- Protección de la situación del arrendatario (nulas las cláusulas que modifiquen la ley en su perjuicio). Aunque la ley de 2003 ha perdido mucho contenido imperativo (art. 1.2 los contratos se rigen preferentemente por lo pactado)
- Forma escrita (art. 11)
- Duración mínima imperativa de 5 años (art. 12.1) prorrogables por períodos de 5 años si no se produce denuncia del contrato

## 10.15 Aprovechamiento por turno.

- Ley 4/2012, de 6 de julio
- Concepto aprovechamiento por turno: art. 2
- Concepto de producto vacacional: art. 3
- Publicidad e información precontractual: arts. 7, 8 y 9.
- Formalización: por escrito. Integración de la información precontractual: art. 10
- Derecho de desistimiento sin necesidad de justificación y sin coste alguno: art.12.