

**Ponencia en Colegio de Detective Privados
de Cataluña:**

LAS INFRACCIONES EN LOS ARRENDAMIENTOS URBANOS. INVESTIGACIÓN.

Ponente:
Cristina Ogazón Rivera
(Abril del 2006)

Índice

I. Introducción.

Definición.

Clases de Arrendamientos.

Normativa aplicable:

Ley 29/1994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos

Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de Abril: Decreto Boyer.

Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, de 24 de Diciembre: Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de arrendamientos urbanos.(BOE de 28/12/19964)

II. Causas resolución contrato de arrendamiento e Infracciones a la Ley de Arrendamientos Urbanos. En especial:

II. A. CESIÓN Y SUBARRIENDO.

II. A. a) Cesión del contrato

Persona jurídica: Cambio de accionariado.

Posibles traspasos.

LAU 94:

Viviendas

Arrendamientos para uso distinto.

Legislación anterior. LAU 64:

Viviendas

Arrendamientos para uso distinto.

Régimen transitorio:

Viviendas

Arrendamientos para uso distinto.

II. A.b) Subarriendo.

LAU 94:

Viviendas

Arrendamientos para uso distinto.

Legislación anterior. LAU 64:

Viviendas

Arrendamientos para uso distinto.

Régimen transitorio:

Viviendas

Arrendamientos para uso distinto.

II. B. Subrogación. Muerte del arrendatario. Subrogación mortis causa.

LAU 94:

Viviendas

Arrendamientos para uso distinto.

Legislación anterior. LAU 64:

Viviendas

Arrendamientos para uso distinto.

Régimen transitorio:

Viviendas

Arrendamientos para uso distinto.

II. C. Cuando la vivienda deja de estar destinada de forma primordial a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario o de quien efectivamente la viniera ocupando.

II.C. a) Transformación del objeto arrendado en otros usos/viviendas desocupadas / Viviendas desocupadas.

II.C. b) Transformación de vivienda a local de negocio.

III. Fuentes Consultadas.

IV. Opinión de la ponente.

I. INTRODUCCIÓN.

Definición: El arrendamiento es un contrato bilateral por el que una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por un tiempo determinado y un precio cierto.

Tipos de arrendamientos: Se distinguen tres tipos de arrendamientos: Urbanos, rústicos y especiales.

Los **Arrendamientos Urbanos**, son los que van a ocupar la presente exposición. Dentro de ellos la LAU distingue entre:

- **Arrendamientos de vivienda.**
- **Arrendamientos para usos distintos del de vivienda.**

No obstante estos contratos conviven con los celebrados con anterioridad de manera que coexisten:

Arrendamiento de renta antigua:

- Contratos celebrados antes del 9 de mayo de 1985.
- Contratos celebrados entre el 9 de mayo de 1985 y el 31 de diciembre de 1994.

Arrendamientos celebrados al amparo de la LAU 94, celebrados a partir del 1 de enero de 1995.

Arrendamientos de viviendas de protección oficial.

Normativa aplicable.

Ley 29/1994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos

Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de Abril: Decreto Boyer.

Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, de 24 de Diciembre: Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de arrendamientos urbanos.(BOE de 28/12/19964)

Texto Refundido de la Ley Hipotecaria, de 8 de febrero de 1946

Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil, de 7 de Enero.

Código Civil.

La LAU 94 sustituye los dos textos normativos que hasta ese momento habían regido las relaciones arrendaticias, el texto refundido aprobado por el Decreto 4104/1964 de 24 de diciembre, y el Real Decreto ley 2/1985, de 30 de abril. Pero esta sustitución no es total. Los dos textos antes referidos siguen siendo de aplicación a los contratos celebrados en su amparo hasta su extinción, con las modificaciones establecidas en la LAU 94.

Antecedentes:

El régimen jurídico aplicable a los arrendamientos de fincas urbanas que se destinen a vivienda o a usos distintos del de vivienda se encuentra regulado por la Ley 29/1994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos.

La citada Ley pretende conseguir un equilibrio adecuado en las prestaciones de las partes. En ese momento se encontraban dos situaciones claramente diferenciadas.

- Los contratos celebrados con anterioridad al Real Decreto Ley 2/1985 (el llamado "Decreto Boyer") se caracterizaban por rentas bajas y un régimen de subrogaciones favorable a los intereses del arrendatario.
- Los contratos celebrados con posterioridad al citado Real Decreto, se caracterizaban por tener rentas elevadas y un alto grado de rotación ocupacional. El Real Decreto Ley introdujo dos modificaciones:
 - .. la libertad para transformar viviendas en locales de negocio.
 - .. la libertad para pactar la duración del contrato, suprimiendo el carácter obligatorio de prórroga forzosa.

La Ley 29/1994 al regular los arrendamientos de vivienda presenta un cambio significativo en relación a la duración del contrato. Establece un plazo mínimo de duración de 5 años, concretándose a partir del libre pacto entre las partes más un sistema de prórrogas anuales obligatorias hasta alcanzar ese mínimo de 5 años. En relación con las subrogaciones, el derecho se mantiene solo hasta la terminación del plazo contractual. Se reconoce el derecho en la subrogación mortis causa, y en las subrogaciones inter vivos solo se aplicará previo consentimiento del arrendador. En casos de Resoluciones Judiciales en procesos de nulidad, separación o divorcio se reconoce ex -lege el derecho del cónyuge no titular que le asignen la vivienda a continuar por el tiempo que reste el contrato.

En la regulación de arrendamientos para uso distinto del de vivienda, la Ley opta por dejar al libre pacto de las partes los elementos del contrato. Las subrogaciones mortis causa se limitan al cónyuge e hijos del arrendatario que continúen la actividad.

Contratos existentes a la entrada en vigor de la Ley 29/1994:

Los contratos celebrados al amparo del Real Decreto Ley 2/1985 continúan hasta su extinción sometidos al mismo régimen.

Los contratos celebrados con anterioridad, se distingue:

- contratos de arrendamiento de vivienda:
 - Subrogaciones inter vivos: supresión total excepto Resolución Judicial en procesos matrimoniales
 - Subrogaciones mortis causa: supresión gradual

- contratos de arrendamiento de local de negocio:
 - Arrendamientos de persona física: Se mantiene la subrogación mortis causa. Plazo mínimo de 20 años para el grupo familiar que continúe la actividad
 - Arrendamientos de persona jurídica: Se configuran plazos entre 5 y 20 años en Función de la naturaleza y el volumen de la actividad.

La Ley 29/1994, de 24 de noviembre sobre Arrendamientos Urbanos (en adelante LAU) se aplica a los arrendamientos urbanos que tiene por objeto una edificación.

En caso de arrendamiento de viviendas:

- .. Ha de ser habitable y su destino primordial debe ser la satisfacción de la necesidad permanente de vivienda del arrendatario.
- .. Sus normas reguladoras alcanzan a dependencias, espacios y servicios accesorios.
- .. Se aplica supletoriamente a "viviendas suntuarias" (superficie superior a 300 m² o renta inicial anual superior a 5,5 SMI) en la que prima la voluntad de las partes.
- .. Existe un régimen específico para las viviendas de Protección Oficial (VPO).

En el caso de arrendamiento para otros usos:

- .. La LAU establece un concepto residual, al señalar que son aquéllos que, recayendo sobre una edificación, no tengan como destino primordial la satisfacción de la necesidad permanente de vivienda al arrendatario.
- .. No se especifica requisito de habitabilidad.
- .. Destino primordial distinto al anterior. En especial: temporada y actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente.

Quedan excluidos:

- .. Porteros, guardas, asalariados, empleados y funcionarios por razón del cargo o servicio.
- .. Militares.
- .. Predominio agrícola.
- .. Viviendas universitarias.

La LAU entró en vigor el 1 de enero de 1995 lo que supone la coexistencia de **dos regímenes jurídicos** para los arrendamientos urbanos:

- **La LAU**, aplicable a los arrendamiento suscritos después del 1 de enero de 1995.
- **La LAU del 64** con las precisiones contenidas en el régimen transitorio de la LAU, para los contratos suscritos con anterioridad al 1 de enero de 1995.

La LAU vigente contiene un completo régimen transitorio. Se distinguen dos regímenes:

- Celebración del contrato antes del 9 de mayo de 1985 (fecha de entrada en vigor del RD 2/1985, de 30 de abril sobre Medidas de Política Económica).
- Celebración del contrato después del 9 de mayo de 1985.

Adicionalmente se efectúa la distinción entre:

- Arrendamientos de vivienda.
- Arrendamientos de locales de negocio.
- Contratos asimilados.

II. CAUSAS DE RESOLUCIÓN CONTRATO E INFRACCIONES A LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

Mediante un contrato de arrendamiento se vincula a dos partes, arrendador y arrendatario, a un local o vivienda, para un uso específico, con una serie de derechos y obligaciones para ambas partes.

Cuando una de las partes incumple lo dispuesto en la normativa aplicable o lo establecido en las condiciones pactadas en el contrato de arrendamiento, se produce una infracción a la LAU.

Asimismo, **según la LAU 94**, la resolución del contrato de arrendamiento se produce por principio general: en caso de incumplimiento (se puede exigir cumplimiento o resolver).

No obstante, resolución de pleno derecho:

Vivienda:

a) Causas de resolución por parte del arrendador:

Falta de pago de la renta o otra cantidad que haya asumido,
No prestación fianza.
Subarriendo o cesión inconsentida.
Daños dolosos, obras no consentidas.
Actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.
Vivienda deshabitada, o deje de estar destinada a ser 1ª vivienda.
Declaración de ruina de la finca por autoridad competente.

b) Causas de resolución del contrato por parte del arrendatario:

No realización por el arrendador de obras de reparación de conservación de la vivienda.
Perturbación de hecho o de derecho que realice el arrendador en la utilización de la vivienda.

Arrendamiento de uso distinto del de vivienda:

Falta de pago de renta o cantidad que haya asumido el arrendatario.
Falta de pago del importe de la fianza o de su actualización.
Cuando se lleven a cabo actividades molestas, insalubres, etc.
Por cesión o subarriendo del local sin notificarse de forma fehaciente al arrendador en el plazo de un mes.

Según la LAU DE 1964:

a) Causas de resolución por parte del arrendador:

Falta de pago de la renta o cantidades asimiladas.
Subarriendo o tenencia de huéspedes de modo diferente al previsto en la Ley.
Percibir rentas de subarriendo superior a lo establecido en la Ley.
Por no resolución de contrato de subarriendo cuando haya sido requerido para ello (artículo 117, B, 2)^a.
Cesión o traspaso contraria a la Ley.
Por daños dolosos, obras in consentidas o que debiliten materiales.
Transformación de vivienda en local de negocio o incumplimiento de obligaciones en el caso de traspaso.
Por realización de actividades molestas, insalubres, etc.
Expropiación forzosa.
Declaración de ruina de la finca.
Falta de cumplimiento de los requisitos de la prórroga forzosa.
En los casos de extinción del usufructo si el arrendamiento es notoriamente gravoso.

b) Causas de resolución por parte del arrendatario:

Por perturbaciones de hecho o de derecho del arrendador.
Por no hacer las reparaciones necesarias de conservación que correspondan al propietario arrendador.
Falta de prestación de los servicios propios de la vivienda.

INFRACCIONES LAU: Las situaciones de infracción a la LAU que de forma más habitual se investigan en un despacho de detectives son las siguientes:

INFRACCIONES EN CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

- No utilización de la vivienda arrendada como vivienda permanente.
- Uso distinto de la finalidad del contrato, utilización de la finca arrendada para ejercer alguna actividad.
- Cesión de la vivienda a otra-s persona-s sin consentimiento del arrendador.
- Subarriendo parcial o total sin consentimiento del arrendador
- El titular del contrato ha fallecido y no se ha notificado.
- Subrogaciones indebidas.
- El titular del contrato es propietario de una vivienda en el municipio o zona próxima libre de arrendatarios.
- Obras irregulares.

INFRACCIONES EN CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA

- No uso de la finca por el titular del contrato de arrendamiento.
- Cambio o ampliación de actividad.
- Transformación parcial o total a vivienda.
- Cesiones no consentidas o no notificadas.
- Subarriendos no consentidos o no notificados.
- El titular del contrato ha fallecido y no se ha notificado.
- Obras irregulares.

II. A. CESIÓN Y SUBARRIENDO.

La cesión implica la desvinculación del titular arrendatario original y su sustitución por otra persona; mientras que, el subarriendo supone la subsistencia del arrendatario y la introducción de un tercero en parte del objeto arrendado sin desvinculación de aquél.

Tanto el subarriendo como la cesión requieren el consentimiento escrito del arrendador. La realización de tales operaciones sin el citado consentimiento faculta al arrendador para resolver el contrato.

A efectos de resolución del contrato, la cesión se identifica con el subarriendo. Para ello basta para que tenga efecto la introducción de un tercero en la vivienda o local de negocio, fuera de los casos previstos en la ley sin que el arrendador haya prestado su consentimiento. La existencia de subarriendo o cesión no exige una **prueba** directa, dado el carácter simulativo o clandestino con que se desenvuelven este tipo de negocios, sino que basta la mera presencia en el objeto arrendado de un tercero ajeno al contrato. Por tanto, basta la introducción de un tercero en la cosa arrendada sin título legítimo que justifique su ocupación para presumir y tener por probada la existencia de un subarriendo o cesión y, con ello, para la resolución del contrato. Sin embargo, tal **regla generalizada**, de un lado, admite **excepciones** cuando se trata de terceros extraños al inquilino, pero integrados en la unidad familiar, sometidos a su dirección y autoridad y dependientes de él económicamente (sirvientes, empleados, etc,) o en unidad de convivencia marital afectiva y estable no consagrada oficialmente, y de otro, **no es aplicable** cuando se trata de la presencia parientes, en cuyo caso es criterio usualmente seguido, el que tal presencia obedece a relaciones de afectividad guiadas por la gratuidad, que impiden la presunción de la existencia de acto jurídico de subarriendo o cesión cual prueba pasa a ser de cargo del arrendador, lo que de lograrse, a su vez, revertiría en el arrendatario y subarrendatario o cesionario la carga de probar que fue efectuado conforme a Derecho (AP Barcelona 3-2-00).

La inquilina de una vivienda constituyó una sociedad mercantil, estableciendo el domicilio social en el piso arrendado sin consentimiento del arrendador, lo que significó la introducción de un tercero en la vivienda, existiendo resolución del contrato por subarriendo **inconsentido** (AP Madrid 16-6-00).

En caso de producirse la **cesión**, el cesionario se subroga en la posición del cedente frente arrendador, por tanto, le afectarán todas las estipulaciones contenidas en el contrato primitivo, incluido el plazo. De esta forma, la diferencia con el subarriendo es que el **arrendatario** se desvincula del contrato.

II. A. a) CESIÓN.

LAU 94

VIVIENDAS

Requisito: consentimiento escrito del arrendador. No se exige que el consentimiento tenga carácter previo a la cesión. Puede cederse el contrato y posteriormente, el arrendador prestar su consentimiento, pero resuelve pleno Derecho si no acepta la cesión. La ausencia de consentimiento no debe entenderse como un supuesto de nulidad o anulabilidad, sino como un supuesto de extralimitación en la disposición por el arrendatario de su propia posición, no produciendo efectos frente al arrendador hasta que, en su caso, preste su consentimiento (tácito o expreso).

Efecto: subrogación del cesionario frente al arrendador.

No se prohíbe que la cesión tenga **carácter oneroso** por lo que el arrendatario puede percibir contraprestación por la cesión. Igualmente, el arrendador puede percibir una prima.

La **cesión de la vivienda arrendada entre parientes** contemplada en el art. 24.1 LAU/64 ya no es de aplicación, como consecuencia de la entrada en vigor de la LAU (1994) (SAP Santa Cruz de Tenerife 10-4-99).

ARRENDAMIENTOS PARA USO DISTINTO

- No es preciso el consentimiento del arrendador si se ejerce actividad profesional o empresarial.
- Deber de notificación fehaciente de la cesión al arrendador en el plazo de un mes desde la misma. Si no el arrendador puede resolver. Si no se lleva a cabo notificación fehaciente es necesario que el arrendatario demuestre que el arrendador conoció y consintió dicho subarriendo o cesión. La mera presencia en el local arrendado de un empleado de los arrendatarios que, por mor del subarriendo no notificado expresamente, hubiera pasado a explotar el negocio, no prueba sin más que el arrendador conociese o dedujera la celebración del subarriendo (SAP de Málaga de fecha 6 de marzo de 2001).
- Efecto: derecho a incremento de renta al arrendatario en un 20 %.
- No se reputa cesión en los casos de fusión, transformación o escisión de la sociedad arrendataria, pero existe derecho a incremento de renta.
- No tiene derecho a cesión los siguientes arrendamientos para uso distinto de los de vivienda: el arrendamiento de temporada aquellos en que la actividad no sea empresarial, como p.e. locales alquilados a entidades sin ánimo de lucro o con fines asistenciales.

Fusión, transformación o escisión de la sociedad arrendataria

- No se reputa cesión el cambio producido en la persona del arrendatario por fusión, transformación o escisión de la sociedad arrendataria.

- No obstante se reconoce el derecho al arrendador a elegir las rentas en las mismas proporciones que en la cesión: 20%. Cabe la posibilidad de pactar en el contrato que no se produzca o fijar unos porcentajes diferentes.
- Es lógico que sea necesaria la notificación al arrendador porque éste tiene derecho a elevar la renta desde que se produce la fusión, transformación o escisión. La falta de notificación conlleva la elevación de la renta con efectos retroactivos desde el siguiente mes en el que se produjo la fusión, transformación o escisión, con independencia del periodo transcurrido.
- Cesión temporal: Debe entenderse incluida la cesión temporal a un tercero de la utilización de parte del local arrendado (p-e. los denominados “corners” que son espacios ubicados dentro de grandes almacenes u otros establecimientos cedidos a explotadores de marcas especializadas).

LEGISLACIÓN ANTERIOR (LAU 64).

VIVIENDAS.

Cesión de vivienda onerosa: prohibida.

Cesión de vivienda gratuita:

- a) Sin consentimiento expreso del arrendador: determinados parientes + convivencia previa por un determinado tiempo, salvo cónyuge. Requisito: notificación fehaciente posterior al arrendador en dos meses.
- b) Con consentimiento expreso del arrendador con carácter general: sin él no surte efectos, salvo caso a).

ARRENDAMIENTOS PARA USO DISTINTO.

Traspaso local de negocio.

- Cesión mediante precio.
- Implicaba una novación subjetiva del contrato.

Requisitos:

- Arrendatario establecido en el local por más de 1 año.
- Compromiso del adquirente de permanecer 1 año.
- Fijación del precio del traspaso.
- Otorgamiento de escritura pública.
- Notificación fehaciente al arrendador: anterior y posterior al traspaso.

Derechos del arrendador:

- a) A participar en el precio del traspaso, en base a escala porcentual según antigüedad y tiempo transcurrido.
- b) Tanteo y retracto.
- c) Aumentar la renta: por acuerdo o en su defecto el 15%.

RÉGIMEN TRANSITORIO.**VIVIENDAS****Arrendamientos de vivienda anteriores al 9 de mayo de 1985:****Cesión intervivos:**

- a) No se admite desde el día siguiente al de publicación en el BOE de la LAU.
- b) Si se ha producido antes de la entrada en vigor de la Ley, al fallecimiento del subrogado se aplicará la hipótesis de la subrogación mortis causa.

Arrendamientos de vivienda celebrados a partir del 9 de mayo de 1985:

No se aplicará en ningún caso cesión inter-vivos del artículo 24.1 del la LAU del 1964.

ARRENDAMIENTOS PARA USO DISTINTO**TRASPASO. Contrato en prórroga legal: arrendatario persona física (DT 3ª ap.3).**

Se admite derecho de traspaso del arrendatario actual (a la entrada en vigor) y cónyuge subrogado.

Desde el traspaso (fecha escritura):

- Plazo mínimo de 10 años para el arrendamiento.
- O por el nº de años que resten por completar 20 años desde la entrada en vigor.

Los plazos del apartado 3 de la DT 3ª se incrementarán en 5 años si se hubiesen producido traspasos en los 10 años anteriores a la entrada en vigor.

Contrato en prórroga legal: persona jurídica (DT 3ª ap.4).

También se incrementarán en 5 años los plazos de dicho apartado cuando en los 10 años anteriores a la entrada en vigor de la ley se hubiera producido un traspaso.

Tener en cuenta que los traspasos que se producen desde el día siguiente a la publicación en el BOE de la ley se entienden producidos el día de entrada en vigor de la misma.

II. A. b) SUBARRIENDO:

LAU 94

VIVIENDAS.

Requisitos:

- a) Sólo cabe subarriendo parcial: prohibido el subarriendo total (Si el subarriendo es total y el arrendatario tiene que abandonar la vivienda, se trata de cesión onerosa y contraria a la Ley, pues si ocupa la totalidad de la vivienda, no podría habitar en ella el arrendatario).
- b) Consentimiento previo y escrito del arrendador. La falta de consentimiento faculta al arrendador para resolver el arrendamiento.
- c) Precio: no puede ser superior al del arrendamiento. Si se fija un precio superior al del arrendamiento, el subarrendatario o subarrendatarios pueden pedir su reducción por ser norma imperativa.

Régimen aplicable:

- a) Si la parte de la finca subarrendada se destina a uso de vivienda: régimen de arrendamiento de vivienda.
- b) En otro caso: libre pacto entre las partes.

Subordinación del derecho del subarrendatario: éste se extingue con el del arrendatario. Si el arrendatario renuncia antes del plazo pactado, también se extingue el subarriendo dado su carácter accesorio, sin perjuicios que proceda y la posible existencia de convenio que lo subarrendó.

El subarriendo puede ser objeto de cesión. No se prohíbe, y se somete a la voluntad de las partes, pero en este caso, es necesario el **consentimiento** del arrendatario y arrendador. Se somete a la misma legalidad que el arrendamiento, si sigue destinándose a vivienda la superficie subarrendada. En caso contrario, se rige por lo pactado. Al prestar el consentimiento el arrendador es posible este **cambio de uso** permitido.

ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO.

No es preciso el consentimiento del arrendador si se ejerce actividad profesional o empresarial (siempre que no se haya pactado otra cosa en el contrato).

Deber de notificación fehaciente del subarriendo al arrendador en el plazo de un mes. Si no el arrendador puede resolver.

Efecto: derecho a incremento de la renta al arrendatario:

- subarriendo parcial 10% (sea cual sea la superficie ocupada por el subarrendatario e independientemente del nº de subarrendatarios).
- Subarriendo total 20%.

No tiene derecho a subarriendo los siguientes arrendamientos para uso distinto de los de vivienda:

- el arrendamiento de temporada
- aquellos en que la actividad no sea empresarial, como p.e. locales alquilados a entidades sin ánimo de lucro o con fines asistenciales.

LEGISLACIÓN ANTERIOR (LAU 64).

VIVIENDAS.

Subarriendo de vivienda

Subarriendo total:

- a) Consentimiento expreso y escrito del arrendador.
- b) Se celebra con una sola persona.
- c) Precio máximo: doble del prefijado para el arrendamiento.
- d) Arrendador puede participar del precio, cobrar del subarrendatario y descontarlo al subarrendador.
- e) Acción directa de reparación contra subarrendatario.
- f) No cabe subarriendo de subarriendo.
- g) No cabe cambiar el uso asignado al arrendamiento.
- h) Sólo se permite subarrendar una sola vivienda.

Subarriendo parcial:

- a) Consentimiento expreso y escrito del arrendador.
- b) No precisa autorización si hay 2 subarrendatarios; notificación dentro de los 30 días siguientes.
- c) Puede celebrarse con más de una persona.
- d) Precio máximo: el doble del precio del subarriendo dividido por el nº de habitaciones de la vivienda.
- e) Arrendador puede participar del precio, cobrar del subarrendatario y descontarlo al subarrendador.
- f) Acción directa de reparación contra subarrendatario.
- g) No cabe subarriendo de subarriendo.
- h) No cabe cambiar el uso asignado al arrendamiento.
- i) Sólo se permite subarrendar una sola vivienda.

ARRENDAMIENTOS PARA USO DISTINTO.

Subarriendo de local de negocio:

Requisito: autorización expresa y escrita del arrendador.

Precio: libre pacto.

Derechos del arrendador:

- a) puede cobrar directamente del subarrendatario y descontarlo del pago del subarrendador.
- b) acción directa de reparación contra el subarrendatario.

El subarrendatario no puede subarrendar.

II.B. SUBROGACIÓN.

LAU 94.

VIVIENDAS

La regla general en caso de fallecimiento del arrendatario: extinción de contrato. La subrogación es la excepción a la norma general.

Subrogación por el tiempo que reste vigente el contrato.

Personas con derecho a subrogación:

1. Cónyuge o pareja de hecho.
2. Descendientes.
3. Ascendientes.
4. Hermanos.
5. Parientes hasta tercer grado colateral con minusvalía.

Requisitos: 2 años de convivencia.

Excepción: sólo requiere convivencia:

Cónyuge.

Conviviente se ha tenido descendencia común.

Descendiente sujeto a patria potestad o tutela.

Reglas de preferencias (si concurren varias personas y falta acuerdo unánime):

1. Cónyuge o pareja de hecho.
2. Padres septuagenarios.
3. Descendientes. (por orden de grados).
4. Ascendientes (por orden de grados)
5. Hermanos de doble vínculo
6. Medio hermano
7. Parientes hasta tercer grado colateral con minusvalía.

Reglas en caso de igualdad:

1. Mayor con minusvalía.
2. Mayores cargas familiares.
3. Descendiente de menor edad, ascendiente de mayor, hermano más joven.

Requisito: recepción de la notificación del arrendatario dentro de los 3 meses desde la muerte (certificado de defunción registral, identidad del subrogado, parentesco, principio de prueba de cumplir los requisitos legales).

Es admisible el **pacto de no subrogación** en caso de muerte, si el contrato es superior a 5 años y el fallecimiento se produce transcurridos 5 años.

El arrendatario no puede designar su sucesor, porque no se integra en su herencia esta relación jurídica. Tampoco tiene el arrendador la facultad de elegir al subrogado, si recibe varias notificaciones de quienes se consideren beneficiarios.

ARRENDAMIENTOS PARA USO DISTINTO

Requisitos:

- Ejercicio de la actividad empresarial o profesional en el local. La ampliación de la actividad o la necesaria adaptación a las necesidades del mercado no suponen un cambio de actividad. Cosa distinta es un cambio de actividad, que conllevaría la resolución del contrato.

-Continuación de la actividad por el heredero o legatario. Éstos no pueden subarrendar o ceder para que sea otro quien continúe la actividad que venía ejerciendo el arrendatario. Por esta razón si para el ejercicio de esa actividad es necesaria una titulación especial, el heredero o el legatario deben ostentar dicha titulación. En caso contrario, no cabe la subrogación y el contrato se extingue. No obstante, dicha cesión, si no se ha pactado otra cosa en el contrato, sería posible, después de que se produzca la subrogación por el legatario, salvo que concurra en fraude de Ley.

Duración de la subrogación: hasta la fecha de la extinción del contrato.

Notificación de la subrogación al arrendador en el plazo de 2 meses siguientes a la fecha de fallecimiento del arrendatario. La falta de notificación no se sanciona y no se dice nada en la LAU sobre si en este caso puede el arrendador resolver el contrato.

LEGISLACIÓN ANTERIOR LAU 64.

VIVIENDA

Hasta el 9 de mayo de 1985: derecho a 2 subrogaciones del arrendatario, con derecho a prórroga forzosa.

Después del 9 de mayo de 1985: se aplica la subrogación por el tiempo que reste vigente el contrato.

Personas con derecho a primera subrogación:

1. Cónyuge.
2. Descendientes (preferencia de varones menores de edad, hijas solteras y mayores impedidos físicamente).
3. Hijos adoptivos (adoptados antes de cumplir 18 años).
4. Ascendientes.
5. Hermanos.

Personas con derecho a segunda subrogación:

1. Cónyuge.
2. Descendientes.

Requisito: convivencia con el arrendatario con 2 años de antelación al fallecimiento de éste.

Excepción: solo se requerirá convivencia para los supuesto de cónyuge y menor de edad o sometido a patria potestad.

Reglas de preferencia:

1. Proximidad de grado.
2. Legitimidad.
3. Doble vínculo de consanguinidad.
4. Mayor nº de cargas con prioridad del de sexo femenino o de los padres mayores de 70 años.

ARRENDAMIENTOS PARA USO DISTINTO

En el caso de los locales de negocio tenían derecho a suceder en todos sus derechos y obligaciones al arrendatario fallecido el heredero, y en su defecto, el socio.

RÉGIMEN TRANSITORIO.

ARRENDAMIENTOS VIVIENDA ANTERIORES A 9 DE MAYO DE 1985 (DT2ª ap 4-9).

Limitación de la subrogación y, por tanto, se potencia la extinción.
Subrogación mortis causa tras la entrada en vigor de la LAU 94.

3 hipótesis:

- a) Con anterioridad no existió subrogación: cabe subrogación a favor de (unos en defectos de otros):
1. Cónyuge no separado o pareja afecta. Extinción: a su fallecimiento, salvo otra subrogación a favor de los hijos del arrendatario que convivieren con el cónyuge subrogado al fallecimiento de éste último. Extinción de acuerdo con el apartado siguiente.

2. Hijos del arrendatario que conviviesen con él durante los 2 años anteriores a su fallecimiento. Extinción a los 2 años de subrogación; al cumplir 25 años, o si es minusválido (65%) a su fallecimiento.

3. Ascendientes que tuviesen a su cargo si conviviesen con él los 3 años anteriores a su fallecimiento. Extinción: a su fallecimiento.

b) Con anterioridad a la entrada en vigor ya se ha producido una subrogación: cabe ulterior subrogación a favor de (unas en defecto de otras).

1. Cónyuge no separado o pareja de hecho. Extinción: a su fallecimiento sin ulterior subrogación.

2. Hijos del arrendatario que habitasen en la vivienda y hubiesen convivido con él durante los 2 años anteriores a su fallecimiento. Extinción: en los términos vistos anteriormente para los hijos.

3. No se admite subrogación a favor de ascendientes.

Si con anterioridad ya se ocupaba la vivienda por segunda subrogación: se niega la posibilidad de ulterior subrogación.

Reglas comunes:

Durante los 10 años siguientes a la entrada en vigor: si los hijos subrogados son jubilados o inválidos el contrato se extinguirá a su fallecimiento.

No puede renunciarse a la subrogación a favor de otro.

Cuando el inquilino se niega a la actualización de la renta que prevé la Ley el contrato se extinguirá a los 8 años desde el oportuno requerimiento, aún cuando se hubiera producido una subrogación.

ARRENDAMIENTOS DE LOCAL DE NEGOCIO ANTERIORES A 9 DE MAYO DE 1985.

a) contratos con prórroga legal: arrendatario persona física.

Extinción por fallecimiento o jubilación del arrendatario actual, salvo en el caso de subrogación en los apartados siguientes.

Primera subrogación: cónyuge que continúe la actividad, hasta su fallecimiento o jubilación.

En defecto de cónyuge continuador (1ª subrogación) o a su jubilación o fallecimiento (2ª subrogación): un descendiente del arrendatario que continúe la actividad si en ese momento no han transcurrido 20 años desde la aprobación de la Ley, y por el nº de años suficientes hasta completar los 20 años desde la entrada en vigor.

La primera subrogación se excluye por 2 transmisiones mortis causa previas de acuerdo con el artículo 60 LAU 1964, la segunda subrogación por una de estas transmisiones.

Los plazos de este apartado 3 se incrementarán en 5 años si se hubiese producido traspasos en los 10 años anteriores a la entrada en vigor.

Prolongación del plazo mínimo de 5 años más, si se anticipa voluntariamente por el arrendatario la actualización de la renta o ésta fuese ya, a la entrada en vigor de la Ley, superior a la que correspondería por actualización.

Extinción de la quinta anualidad desde la entrada en vigor si hay oposición a la actualización de la renta.

b) contratos con prórroga legal: arrendatario persona jurídica.

Locales de actividad comercial:

- De superficie hasta 2.500 m²: 20 años.
- Superficie superior a 2.500 m²: 5 años.

Otras actividades no comerciales:

Según cuota mínima del IAE (alterado tras la modificación del IAE).

Prolongación de plazos (en 5 años) por traspasos producidos en los 10 años anteriores a la entrada en vigor.

Prolongación de los plazos en 5 años si se anticipa voluntariamente por el arrendatario la actualización de la renta o ésta fuese ya, a la entrada en vigor, superior a la que correspondería por actualización.

Si es periodo de extinción 15/20 años, extinción a la 5ª anualidad si oposición a la actualización de la renta.

c) contrato con plazo vigente a la entrada en vigor (DT 3ª ap 5)

Duración: el tiempo que reste para que el plazo contractual se cumpla o el plazo que resulte de la aplicación de las reglas del apartado 4º (personas jurídicas) si éste es superior.

Tácita reconducción (apartados 4 y 5): se rige por el artículo 1566 del Código Civil. El arrendamiento renovado se sujetará a la LAU 94.

II. C. CUANDO LA VIVIENDA DEJA DE ESTAR DESTINADA DE FORMA PRIMORDIAL A SATISFACER LA NECESIDAD PERMANENTE DE VIVIENDA DEL ARRENDATARIO O DE QUIEN EFECTIVAMENTE LA VIVIERA OCUPANDO.

II. C. a) TRANSFORMACIÓN DEL OBJETO ARRENDADO EN OTROS USOS/VIVIENDAS DESOCUPADAS

Contratos de arrendamiento celebrados antes del 9 de mayo de 1985, ya que estén en la prórroga forzosa, en los siguientes supuestos:

- Viviendas alquiladas que no se ocupan o lo hacen de forma ocasional, sin justa causa.
- Locales alquilados que permanecen cerrados o se utilizan de forma indebida, sin justa causa.

Posibilidad de pedir el desahucio por el arrendador.

La normativa está regulada en el artículo 62, 3º de la LAU 64, vigente en esta materia.

La tercera causa de denegación de prórroga en los contratos de arrendamiento de fincas urbanas celebrados antes del 9 de mayo de 1985, se da “cuando la vivienda no esté ocupada durante más de seis meses en el curso de un año o el local de negocio permanezca cerrado por plazo igual, a menos que la desocupación o el cierre obedezca a justa causa” (si no se ocupa la vivienda o está cerrado el local, durante el tiempo mencionado denota falta de necesidad), artículo 62.3º de la LAU 64, declarado vigente por las disposiciones transitorias segunda, tercera y cuarta de la nueva LAU 94.

II. C. b) TRANSFORMACIÓN DE VIVIENDA A LOCAL DE NEGOCIO.

El arrendador puede resolver el arrendamiento cuando la vivienda deje de estar destinada de forma primordial a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario, o de quien efectivamente la viniera ocupando (cónyuge o hijo).

No se establece el plazo transcurrido el cual se puede entender que la vivienda ya no está habitada por lo que corresponde a los Tribunales la determinación de esta cuestión.

El ejercicio en la vivienda de alguna de las actividades señaladas para los arrendamientos para uso distinto del de vivienda puede ser causa de resolución sólo si el inmueble deja de ser la vivienda primaria y permanente del arrendatario.

III. FUENTES CONSULTADAS

..Ley 29/1994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos.

..Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de Abril: Decreto Boyer.

..Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, de 24 de Diciembre: Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de arrendamientos urbanos.(BOE de 28/12/19964)

..Texto Refundido de la Ley Hipotecaria, de 8 de febrero de 1946

..Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil, de 7 de Enero.

..Código Civil.

- .. Comentarios a la Ley de arrendamientos Urbanos, 1995, Cámara de la Propiedad Urbana de Cataluña.
- .. Esquemas y comentarios a la LEU del 1994 de Arimany * Manubens & Asociados.
- .. Memento Inmobiliario 2005-06 de Francis Lefebvre.
- .. Guía práctica sobre la Ley de arrendamientos Urbanos, para propietarios e inquilinos por el Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Gerona.
- .. Jurisprudencia: Reseñas de sentencias de las audiencias Provinciales.

OPINIÓN DE LA PONENTE

Tras la solicitud, por parte de un cliente, a un detective privado para la investigación sobre posibles infracciones en materia de arrendamientos urbanos es imprescindible que el investigador privado analice previamente, a través de profesionales en derecho, que normativa le es aplicable en materia arrendaticia a la supuesta infracción, dado que la sujeción de ésta a la diferente normativa concretara y determinará la actuación inspectora que de deberá desarrollar.

Fdo: Cristina Ogazón
OGAZÓN RIVERA ABOGADOS

