

Esta obra ha sido realizada  
por la Redacción de **Francis Lefebvre**

© FRANCIS LEFEBVRE  
LEFEBVRE-EL DERECHO, S.A.  
C. Monasterios de Suso y Yuso, 34. 28049 Madrid  
clientes@lefebvre.es  
www.efl.es  
Precio: 84,24 € (IVA incluido)

ISBN: 978-84-18899-09-6  
Depósito legal: M-36096-2021

Impreso en España  
por Printing '94  
Paseo de la Castellana, 93 - 2º. 28046 Madrid

Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra solo puede ser realizada con la autorización de sus titulares, salvo excepción prevista por la ley. Dirijase a CEDRO (Centro Español de Derechos Reprográficos, [www.cedro.org](http://www.cedro.org)) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra.

**MEMENTO** **PRÁCTICO**  
FRANCIS LEFEBVRE

# Arrendamiento de Inmuebles

**Civil-Fiscal-Procesal**

**2022-2023**

Fecha de edición: 15 de diciembre de 2021



# Plan general

nº marginal

|   |   | nº marginal |
|---|---|-------------|
| <b>PARTE I. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO</b> |   |             |
| Capítulo 1.                               | Consideraciones previas . . . . .                     | 100         |
| Capítulo 2.                               | Arrendamiento con opción de compra . . . . .          | 340         |
| <b>PARTE II. ARRENDAMIENTOS URBANOS</b>   |   |             |
| Capítulo 3.                               | Arrendamiento de vivienda . . . . .                   | 425         |
| Capítulo 4.                               | Arrendamiento para uso distinto de vivienda . . . . . | 1000        |
| Capítulo 5.                               | Contratos de «renta antigua» . . . . .                | 1500        |
| <b>PARTE III. ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS</b> |   |             |
| Capítulo 6.                               | Contrato de arrendamiento rústico . . . . .           | 3500        |
| Capítulo 7.                               | Aparcería . . . . .                                   | 3900        |
| <b>PARTE IV. OTROS ARRENDAMIENTOS</b>     |   |             |
| Capítulo 8.                               | Alquiler turístico . . . . .                          | 4000        |
| Capítulo 9.                               | Vivienda protegida . . . . .                          | 4500        |
| Capítulo 10.                              | Empleados y funcionarios . . . . .                    | 6500        |
| Capítulo 11.                              | Arrendamiento de Industria . . . . .                  | 7000        |
| <b>PARTE V. DELITOS INMOBILIARIOS</b>     |   |             |
| Capítulo 12.                              | Delitos inmobiliarios . . . . .                       | 7150        |
| <b>PARTE VI. FISCALIDAD</b>               |   |             |
| Capítulo 13.                              | Fiscalidad del arrendador . . . . .                   | 7350        |
| Capítulo 14.                              | Fiscalidad del arrendatario . . . . .                 | 8750        |
| Capítulo 15.                              | Obligaciones formales . . . . .                       | 9100        |
| <b>PARTE VII. ASPECTOS PROCESALES</b>     |   |             |
| Capítulo 16.                              | Procesos arrendaticios . . . . .                      | 9500        |
| Capítulo 17.                              | Procedimiento ordinario . . . . .                     | 10000       |
| Capítulo 18.                              | Procedimiento monitorio . . . . .                     | 10200       |
| Capítulo 19.                              | Procedimiento verbal . . . . .                        | 10300       |
| Capítulo 20.                              | Recursos . . . . .                                    | 10500       |
| Capítulo 21.                              | Ejecución . . . . .                                   | 10750       |
| Capítulo 22.                              | Arbitraje . . . . .                                   | 10950       |
| <b>ANEXOS</b>                             |   |             |
| <b>TABLA ALFABÉTICA</b>                   |   |             |

# Abreviaturas

|                  |   |
|------------------|---|
| <b>AEAT</b>      | Agencia Estatal de Administración Tributaria  |
| <b>AN</b>        | Audiencia Nacional  |
| <b>AP</b>        | Audiencia Provincial  |
| <b>AT</b>        | Audiencia Territorial   |
| <b>CC</b>        | Código Civil (RD 24-7-1889)   |
| <b>CCC</b>       | Código Civil de Cataluña (L Cataluña 5/2006)  |
| <b>CCom</b>      | Código de Comercio (RD 22-8-1885)   |
| <b>Const</b>     | Constitución Española   |
| <b>CTE</b>       | Código Técnico de la Edificación (RD 314/2006)  |
| <b>CV</b>        | Consulta vinculante   |
| <b>D</b>         | Decreto   |
| <b>DGRN</b>      | Dirección General de los Registros y del Notariado  |
| <b>DGSJFP</b>    | Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública  |
| <b>DGT</b>       | Dirección General de Tributos   |
| <b>Dict</b>      | Dictamen  |
| <b>Dir</b>       | Directiva   |
| <b>DL</b>        | Decreto ley   |
| <b>DLeg</b>      | Decreto legislativo   |
| <b>EDJ</b>       | El Derecho Jurisprudencia   |
| <b>EEE</b>       | Espacio Económico Europeo   |
| <b>IAE</b>       | Impuesto sobre actividades económicas   |
| <b>IGC</b>       | Índice de Garantía de Competitividad  |
| <b>Inf</b>       | Informe   |
| <b>Instr</b>     | Instrucción   |
| <b>INVIED</b>    | Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa                         |
| <b>IPC</b>       | Índice de Precios al Consumo  |
| <b>IPREM</b>     | Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples   |
| <b>IRPF</b>      | Impuesto sobre la renta de las personas físicas   |
| <b>IS</b>        | Impuesto sobre sociedades   |
| <b>ITP y AJD</b> | Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados                   |
| <b>IVA</b>       | Impuesto sobre el valor añadido   |
| <b>L</b>         | Ley   |
| <b>LAR</b>       | Ley de arrendamientos rústicos (L 49/2003)  |
| <b>LAR/80</b>    | Ley de arrendamientos rústicos (L 83/1980)  |
| <b>LArb</b>      | Ley de arbitraje (L 60/2003)  |
| <b>LAU</b>       | Ley de arrendamientos urbanos (L 29/1994)   |
| <b>LAU/64</b>    | Ley de arrendamientos urbanos (D 4104/1964)   |
| <b>LCGC</b>      | Ley de condiciones generales de la contratación (L 7/1998)                                  |
| <b>LCI</b>       | Texto refundido de la Ley del catastro inmobiliario (RDLeg 1/2004)                          |
| <b>LCoop</b>     | Ley de cooperativas (L 27/1999)   |
| <b>LEC</b>       | Ley de enjuiciamiento civil (L 1/2000)  |
| <b>LEF</b>       | Ley de expropiación forzosa (L 16-12-1954)  |
| <b>LGDCU</b>     | Texto refundido de la Ley general para la defensa de consumidores y usuarios (RDLeg 1/2007) |
| <b>LGT</b>       | Ley general tributaria (L 58/2003)  |
| <b>LH</b>        | Ley hipotecaria (D 8-2-1946)  |
| <b>LHL</b>       | Texto refundido de la Ley reguladora de las haciendas locales (RDLeg 2/2004)                |
| <b>LIRPF</b>     | Ley del impuesto sobre la renta de las personas físicas (L 35/2006)                         |
| <b>LIS</b>       | Ley del impuesto sobre sociedades (L 27/2014)   |

---

|               |  |
|---------------|--|
| <b>LITP</b>   | Texto refundido de la Ley del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados (RDLeg 1/1993) |
| <b>LIVA</b>   | Ley del impuesto sobre el valor añadido (L 37/1992)  |
| <b>LO</b>     | Ley orgánica   |
| <b>LPH</b>    | Ley de propiedad horizontal (L 49/1960)  |
| <b>OM</b>     | Orden ministerial  |
| <b>PAC</b>    | Política Agraria Común   |
| <b>RD</b>     | Real decreto   |
| <b>RDL</b>    | Real decreto ley   |
| <b>RDLeg</b>  | Real decreto legislativo   |
| <b>redacc</b> | redacción  |
| <b>REF</b>    | Reglamento de expropiación forzosa (D 26-4-1957)   |
| <b>Resol</b>  | Resolución   |
| <b>RH</b>     | Reglamento hipotecario (D 14-2-1947)   |
| <b>RIRPF</b>  | Reglamento del impuesto sobre la renta de las personas físicas (RD 439/2007)   |
| <b>RIS</b>    | Reglamento del impuesto sobre sociedades (RD 634/2015)   |
| <b>RITP</b>   | Reglamento del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados (RD 828/1995)                 |
| <b>RIVA</b>   | Reglamento del impuesto sobre el valor añadido (RD 1624/1992)  |
| <b>RN</b>     | Reglamento notarial (D 2-6-1944)   |
| <b>TCo</b>    | Tribunal Constitucional  |
| <b>TEAC</b>   | Tribunal Económico Administrativo Central  |
| <b>TJUE</b>   | Tribunal de Justicia de la Unión Europea   |
| <b>TS</b>     | Tribunal Supremo   |
| <b>TSJ</b>    | Tribunal Superior de Justicia  |
| <b>UE</b>     | Unión Europea  |



|             |   |     |
|-------------|---|-----|
| Capítulo 1. | Consideraciones previas.....            | 100 |
| Capítulo 2. | Arrendamiento con opción de compra..... | 340 |

## CAPÍTULO 1

## Consideraciones previas

|                                       |     |            |
|---------------------------------------|-----|------------|
| A. Clases de arrendamientos .....     | 120 | <b>100</b> |
| B. Regulación en el Código Civil..... | 160 |            |

El arrendamiento se define como 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 (CC art.1543). Estos **rasgos** son los que caracterizan la relación jurídica, en la que se llama arrendador al que se obliga a ceder el uso de la cosa, ejecutar obra o prestar servicio y arrendatario al que adquiere la cosa o el derecho a la obra o servicio que se obliga a pagar (CC art.1546). Es un contrato que **se perfecciona** por el mero consentimiento y es tracto sucesivo por extenderse su ejecución durante un período de tiempo. El **objeto** del arrendamiento puede ser bienes muebles, derechos o bienes inmuebles en general, ya se trate de una finca urbana o de una finca rústica edificadas o no.

Si bien existen diversos **tipos** de arrendamientos, en esta obra abordamos exclusivamente el estudio de los concertados sobre inmuebles, dejando al margen otros cuyo objeto son otro tipo de bienes o derechos, como los financieros o los operativos.

## A. Clases de arrendamientos

En el **ámbito inmobiliario**, tradicionalmente se distinguen tres clases de arrendamiento: **120**

- urbano;
- rústico; y
- otros arrendamientos.

**Arrendamientos urbanos** Los arrendamientos urbanos **se rigen** por LAU que es una ley de carácter especial por razón de materia. Su contenido amplía la regulación que hace el Código Civil con respecto al arrendamiento. **123**

Dentro de los arrendamientos urbanos cabe distinguir:

- arrendamiento **de vivienda**: tiene por objeto una edificación habitable cuyo destino primordial es la satisfacción de necesidad permanente de vivienda del arrendatario; y
- arrendamiento **para uso distinto de vivienda**: es aquel que recayendo sobre una edificación no tiene como destino primordial satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario, p.e. un local comercial.

**Precisiones** Puede verse los arrendamientos urbanos con **mayor profundidad** en el nº 400 s.

**Arrendamiento rústico** Los arrendamientos rústicos **se regulan** en la LAR. Consisten en ceder temporalmente una o varias fincas, o parte de ellas, para su aprovechamiento agrícola, ganadero o forestal a cambio de un precio o renta (LAR art.1). Se consideran incluidos en este concepto los arrendamientos de explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales. **125**

Se aplica también la LAR y no la LAU a los contratos en los que aunque se arrienda una **finca rústica con casa-habitación**, la finalidad primordial del arrendamiento es el aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal del predio (LAU art.5.c).

**Precisiones** Los arrendamientos rústicos se tratan con **mayor profundidad** en el nº 3500 s.

**Otros arrendamientos** Estos arrendamientos conforman una suerte de **categoría residual** con diversos tipos de contratos. Entre ellos se encuentran algunos de los no incluidos o expresamente excluidos del ámbito de aplicación de la LAU y de la LAR (LAU art.5; LAR art.6 s.). **128**

**Industria** El arrendamiento de industria se caracteriza por constar de dos **elementos**: **130**

- el local; y
- el negocio o empresa instalada con los elementos necesarios para su explotación.

En cuanto a la **legislación aplicable**, al arrendamiento de industria o negocio se considera no incluido en el ámbito de aplicación de la LAU por quedar asimilado a los denominados arrendamientos complejos. Los arrendamientos complejos presuponen una relación más complicada que la prevista por el legislador (AP Las Palmas 30-1-03, EDJ 84239); así, su regulación es la contenida en el Código Civil (TS 18-3-09, EDJ 25505; 25-3-11, EDJ 34608).

**Precisiones** Puede verse los arrendamientos de industria con **mayor profundidad** en el nº 7000 s.

- 133 Vivienda para porteros, guardas, asalariados, empleados y funcionarios** [CC art.1280 y 1474 a 1563; LAU art.5.a] El arrendamiento de vivienda para porteros, guardas, asalariados, empleados o funcionarios está expresamente excluido del ámbito de aplicación de la LAU por lo que el **régimen aplicable** es el establecido en el Código Civil.
- Precisiones** Las viviendas para porteros, guardas, asalariados, empleados y funcionarios son objeto de estudio con **mayor profundidad** en el nº 6505 s.
- 135 Vivienda universitaria** [LAU art.5.d] El arrendamiento de las viviendas universitarias, se somete a las **normas** que establezca la universidad y no a la LAU cuando se cumplan los siguientes **requisitos**:
- que hayan sido calificadas expresamente como tales por la propia universidad propietaria o responsable de las mismas;
  - que sean asignadas a los alumnos matriculados, al personal docente, de administración o de servicios, por razón del vínculo que se establezca entre cada uno de ellos y la universidad respectiva;
  - que el establecimiento de sus normas de uso corresponda a la propia universidad.
- 137 Vivienda militar** [L 26/1999; LAU art.5.b; RD 1080/2017] La exclusión del uso de viviendas militares, cualquiera que sea su calificación y régimen, del ámbito de **aplicación de la LAU** se basa, principalmente, en el carácter público de la vivienda y de los fines que con ellas se persiguen, así como en la gran movilidad territorial de los militares. Estos arrendamientos se rigen por su normativa específica, la L 26/1999 y el RD 1080/2017.
- Precisiones** Las viviendas militares se estudian con **mayor profundidad** en el nº 6535 s.
- 140 Vivienda turística** [LAU art.5.e] A pesar de la naturaleza urbana que pudieran tener los inmuebles, los arrendamientos de viviendas amuebladas con fines turísticos quedan expresamente excluidos del ámbito de aplicación de la LAU. Lo que **caracteriza** este tipo de arrendamientos es que el inmueble esté comercializada o promocionada en canales de oferta turística o de cualquier otra forma y realizada con finalidad lucrativa (nº 4000 s.). Las **competencias** sobre promoción y ordenación del turismo se atribuyen a las comunidades autónomas dentro de su ámbito territorial (Const art.148.1.18) sin que exista, actualmente, una norma estatal básica que regule esta materia. Así, las distintas **normas autonómicas** establecen una serie de requisitos administrativos relativos a comunicaciones, licencias y condiciones mínimas de la vivienda para la incorporación del inmueble a este ámbito, así como las circunstancias que caracterizan un arrendamiento como turístico.
- Precisiones** Puede verse el arrendamiento de viviendas turísticas con **mayor profundidad** en el nº 4000 s.
- 143 Edificación y mejora** Los arrendamientos para edificar (*ad aedificandum*) y para mejorar (*ad meliorem*) son atípicos y su **base legal** está en el reconocimiento del principio de autonomía de la voluntad (CC art.1255). Así, se excluyen de la legislación especial de arrendamientos urbanos (TS 13-12-93, EDJ 11317). Los arrendamientos *ad meliorandum* y *ad aedificandum* **se caracterizan** porque el arrendatario asume a su costa la obligación de mejorar la cosa arrendada, ya sea reparándola (*ad meliorandum*), o realizando edificaciones (*ad aedificandum*). Al expirar el arriendo, la mejora o edificación quedan en propiedad del dueño del suelo (TS 3-4-84; 10-6-86, EDJ 3971). En estos arrendamientos, la prestación de mejora o de edificación es decisiva para la celebración del contrato y constituye la **obligación principal** de arrendatario. Suele proyectarse en la falta de renta en metálico o en la estipulación de una renta en cuantía inferior a la normal ya que la prestación sustituye fundamentalmente al precio ordinario del arriendo (AP Tarragona 14-2-00, EDJ 120059).
- 145 Cuota indivisa** (TS 4-12-87; 23-12-92, EDJ 11477) Los arrendamientos de cuota indivisa se rigen por el Código Civil, ya que no supone la cesión de uso de un espacio real y físicamente delimitado que es el concepto y presupuesto básico del arrendamiento, sino solo de un derecho representado por la cuota abstracta e ideal.
- 147 Plaza de garaje** [AP Madrid 17-2-92, EDJ 13178; AP Murcia 8-6-10, EDJ 14701] El arrendamiento de plaza de garaje es de **naturaleza sui generis** si el espacio para aparcar no es uno determinado, sino uno genérico dentro de un local. Se rige por la **voluntad de las partes** y el plazo viene determinado por el pago de la renta, anual, mensual, o por días, renovándose por tácita reconducción. No obstante, esta no es una cuestión pacífica.
- 150 Solar** El arrendamiento de un solar no se rige por la LAU, sino por la regulación del Código Civil. Este contrato se **caracteriza** porque el arrendador cede el uso de un terreno o solar y no de una construcción habitable.



A estos efectos el solar se puede definir como la superficie no edificada que, aunque pueda tener alguna construcción, esta **no es apta** para vivienda o para una actividad industrial (AP Valencia 17-4-02, Rec 654/2001).

A estos efectos es indiferente que, después de concertado el arrendamiento, se haya permitido al arrendatario construir naves o **edificaciones habitables**, ya que para calificar el contrato hay que retrotraerse al inicio del mismo (TS 11-7-07, EDJ 100744; 9-9-09, EDJ 217416; 3-5-90, EDJ 4616). Las construcciones posteriores a la celebración del contrato, efectuadas durante su vigencia, no modifican el régimen normativo aplicable al contrato salvo que conste claramente la voluntad novatoria de las partes (TS 26-6-13, EDJ 136053).

De igual modo, el que de inicio en el solar hubiera ya **edificaciones no habitables** no afecta a su calificación como tal (TS 3-5-90, EDJ 4616). Sin embargo, no se trata de un arrendamiento de solar, sino de un arrendamiento para uso distinto de vivienda sometido a la LAU, aquel en el que había de origen edificaciones habitables en el terreno alquilado que también fueron formaron parte del arrendamiento (AP Las Palmas 15-3-12, EDJ 189609).

## B. Regulación en el Código Civil

|   |     |            |
|---|-----|------------|
| 1. Objeto del contrato.....                 | 165 | <b>160</b> |
| 2. Requisitos del contrato.....             | 170 |            |
| 3. Partes.....                              | 180 |            |
| 4. Derechos y obligaciones.....             | 215 |            |
| 5. Extinción.....                           | 275 |            |
| 6. Destino de la cosa arrendada.....        | 300 |            |
| 7. Subarriendo.....                         | 315 |            |
| 8. Indemnización de daños y perjuicios..... | 330 |            |

La **legislación aplicable** a los contratos de arrendamiento se contiene tanto en el Código Civil como en diversas leyes especiales según la clase de arrendamiento:

**162**

| Clase de arrendamientos  | Legislación aplicable  |
|--|--|
| Urbanos (nº 400 s.)  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ley de arrendamientos urbanos (L 29/1994).</li> <li>• Ley de arrendamientos urbanos 1964 (D 4104/1964).</li> <li>• Código Civil, supletoriamente.</li> </ul>  |
| Rústicos (nº 3500 s.)  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ley de arrendamientos rústicos (L 49/2003).</li> <li>• Código Civil, supletoriamente.</li> </ul>  |
| De industria (nº 7000 s.)  | Código Civil.  |
| Viviendas para porteros, guardas, asalariados, empleados y funcionarios (nº 6500 s.) | Código Civil.  |
| Viviendas universitarias (nº 135)  | Normas de la universidad.  |
| Viviendas militares (nº 6535 s.)   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ley de medidas de apoyo a la movilidad geográfica de los miembros de las Fuerzas Armadas (L 26/1999).</li> <li>• Estatuto del organismo autónomo Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (RD 1080/2017).</li> </ul> |
| Viviendas turísticas (nº 4000 s.)  | Ver cuadro del nº 4010.  |
| De edificación y mejora (nº 143)   | Código Civil.  |

## 1. Objeto del contrato

- 165** Objeto del contrato de arrendamiento pueden ser los bienes inmuebles en general, ya se trate de una finca urbana o de una finca rústica, y estén edificadas o no. En el caso de **fincas urbanas o rústicas**, la regulación del Código Civil se aplica solo de forma supletoria o en los casos de exclusiones del ámbito de la legislación especial.

| Aplicación del Código civil |  |
|-----------------------------|--|
| Fincas urbanas (LAU art.5)  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Viviendas de porteros, guardas, asalariados, empleados y funcionarios (nº 6505 s.).</li> <li>• Arrendamiento de industria (nº 7000 s.).</li> <li>• Viviendas turísticas (nº 4000 s.).</li> <li>• Arrendamientos de edificación y mejora.</li> </ul>   |
| Fincas rústicas (LAR art.6) | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Arrendamientos inferiores al año agrícola.</li> <li>• Tierras labradas y preparadas por cuenta del propietario para la siembra o para la plantación.</li> <li>• Fincas adquiridas por causa de utilidad pública o de interés social.</li> <li>• Aprovechamientos de rastrojeras, pastos secundarios, praderas roturadas, montaneras y, en general, aprovechamientos de carácter secundario.</li> <li>• Aprovechamientos encaminados a sembrar o mejorar barbechos.</li> <li>• Caza.</li> <li>• Explotaciones ganaderas de tipo industrial, o locales o terrenos dedicados exclusivamente a la estabulación del ganado.</li> <li>• Cualquier otra actividad diferente a la agrícola, ganadera o forestal.</li> </ul> |

## 2. Requisitos del contrato

- 170** En el arrendamiento, una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de la cosa por tiempo determinado y precio cierto.
- 173** **Precio cierto** [CC art.1543] Por la propia naturaleza del contrato de arrendamiento, este no es compatible con el concepto gratuidad. Por ello, el precio o contraprestación por el uso y disfrute por un tiempo determinado, ha de ser también una cantidad cierta y determinada o cuanto menos determinable, en cuanto es elemento esencial del contrato. La falta de exigencia de que el precio del arrendamiento sea en dinero, permite afirmar, como hace un importante sector de la doctrina, que la contraprestación por el uso de la cosa puede consistir en la entrega de **cosa distinta al dinero** o en la prestación de algún servicio por el arrendatario al arrendador. Para que exista precio cierto es suficiente que pueda **determinarse** el mismo sin necesidad de acudir a un nuevo convenio. Cabe la posibilidad de que la renta consista en la **prestación de determinados servicios** por el arrendatario, porque la prestación de esos servicios en sí exigibles y con un valor económico determinado, equivale al pago de un precio. El precio del arrendamiento puede consistir en una parte alícuota y determinada de los **frutos** del inmueble arrendado.
- 175** **Tiempo determinado** [CC art.1543 y 1581] El requisito de la temporalidad viene dado por la propia **naturaleza del arrendamiento**, en cuanto por su esencia, sus efectos legales y las relaciones jurídicas que crea entre las partes contratantes, es opuesto al concepto de perpetuidad. El dueño o propietario del inmueble, por el arrendamiento cede la posesión o el aprovechamiento directo del inmueble, por un tiempo determinado, independientemente de que sea más o menos largo ese **plazo** temporal; pero siempre partiendo de la esencia de que el propietario del bien, en un momento futuro, recuperará o recobrará la posesión. Así se deduce claramente, pues la falta de temporalidad desnaturalizaría, la esencia y naturaleza del vínculo jurídico, lo que claramente conduciría a la ineficacia de aquellas cláusulas contractuales que se refieren a la duración del arrendamiento, recogiendo una **duración incierta**, inoperante en el arrendamiento. Por consiguiente, el término por un **plazo indefinido** es totalmente incompatible con la propia naturaleza del contrato. Y por ello, el término indefinido representaría la transmisión para siempre del uso que se cede, desmembrándolo del dominio. Esa intemporalidad comporta la **nullidad** radical de la cláusula, que ha de entenderse como no puesta en el contrato. En cuanto a la duración del mismo, si **no se ha fijado plazo** al arrendamiento, se entiende hecho por años cuando se ha fijado un alquiler anual, por meses cuando es mensual, y por días cuando es diario.

En todo caso **cesa** el arrendamiento, sin necesidad de requerimiento especial, cumplido el término.

Cuando el arrendador de una casa, o de parte de ella, destinada a la habitación de una familia, o de una tienda, o almacén, o establecimiento industrial, arrienda también los **muebles**, el arrendamiento de estos se entiende por el tiempo que dure el de la finca arrendada. Es esta, por tanto, la forma de computar el tiempo de arrendamiento de los bienes muebles anejos, en base al principio de temporalidad del contrato de arrendamiento, norma única y exclusivamente aplicable, en defecto de pacto concreto entre las partes contratantes (CC art.1582).

**Precisiones** 1) Es válido el pacto que prevé un **plazo de duración muy largo**, siempre que sea un plazo concreto (AP Las Palmas 11-11-92).

2) No es válido el pacto que prevé como plazo de duración, hasta que a los dueños les haga falta, por ser un **término incierto** (AP Badajoz 10-11-70).

### 3. Partes

Son partes contratantes en el arrendamiento:

- el arrendador, que cede el uso de la cosa (nº 183); y
- el arrendatario, que adquiere el uso de la misma (nº 205 s.).

180

#### a. Arrendador

Puede ser arrendador quien pueda ceder a otro una cosa en arrendamiento, con la seguridad para el arrendatario de que su posición jurídica no puede ser atacada por un tercero. En definitiva, todo aquel que tenga una titularidad que le atribuya el **uso y disfrute** de la cosa, siempre que ese uso no sea personalísimo o intransmisible.

Se consideran, en general, **titulares** los siguientes sujetos:

- **Propietario** (CC art.1559). El supuesto más habitual es que el arrendador sea el propietario de la cosa ofrecida en arrendamiento, lo que ha llevado a identificar en determinadas normas legales al propietario con el arrendador. Es la persona plenamente facultada para formalizar contrato de arrendamiento sobre la cosa que le pertenece.

- **Usufructuario** (CC art.480). El titular de un derecho de usufructo, y no el nudo propietario, es quien está legitimado para ceder en arrendamiento la cosa usufructuada, en tanto en cuanto las facultades de uso y disfrute están asimiladas a las facultades del usufructuario. Se trata de aquellos supuestos en los que la titularidad sobre el bien se halla dividida entre el nudo propietario y el usufructuario, y es este quién está facultado para arrendar la cosa. En tales supuestos, el contrato de arrendamiento sometido al Código Civil se extingue cuando finalice el derecho del arrendador usufructuario.

- **Titular del derecho de superficie**. El dueño de lo construido en suelo ajeno, como dueño de lo construido, puede arrendarlo, si bien ha de tenerse en cuenta la temporalidad de ese derecho, en tanto en cuanto esas construcciones revierten finalmente al dueño del suelo. Nos encontramos aquí con la misma solución dada por el Código Civil que con el derecho de usufructo. Cuando finalice o se extinga el derecho de superficie, se extingue el contrato de arrendamiento celebrado por el titular del derecho de superficie.

**Capacidad** (CC art.1263) Para arrendar se ha de tener la capacidad general para contratar. El contrato de arrendamiento es un **acto de administración**, y no un acto de disposición. Y ello, en tanto en cuanto se conserva la propiedad del bien, tiene como finalidad obtener del mismo un rendimiento económico por la cesión del uso y disfrute de la cosa cedida.

En consecuencia, **no pueden arrendar**:

- los que tengan una incapacidad absoluta;
- los menores no emancipados;
- aquellos que, no habiendo sido incapacitados absolutamente, se hallen privados de tales facultades de administración;
- los padres, ni los tutores respecto de los bienes de los menores o incapacitados;
- los administradores de bienes que no tengan poder especial no pueden dar en arrendamiento las cosas por un plazo superior a 6 años; y
- los incurso en concurso de acreedores, al carecer de la facultad de administrar desde la fecha del concurso.

**Precisiones** Con **entrada en vigor** el 3-9-2021, se ha aprobado la L 8/2021, que reforma la legislación civil y procesal con la finalidad de que las personas con discapacidad puedan ejercer su capacidad jurídica en condiciones de igualdad en todos los aspectos de la vida, facilitándoles el apoyo necesario.

183

185

Se permite así a las personas con discapacidad **intervenir de forma directa** en la toma de las decisiones que les afectan, con el **apoyo necesario** y proporcional a sus concretas circunstancias, en lugar de ser sustituidas en el ejercicio de su capacidad jurídica.

Se redacta de nuevo el Título XI del Libro Primero que pasa a rubricarse «De las medidas de apoyo a las personas con discapacidad para el ejercicio de su capacidad jurídica» (CC art.249 a 299 redacc L 8/2021), de manera que la idea que preside la nueva regulación no es la incapacitación, ni la modificación de la capacidad, sino que la capacidad es inherente a la persona y no puede modificarse, pero ha de darse el **apoyo adecuado y proporcional** a quien lo necesite.

Puede beneficiarse de las medidas de apoyo cualquier persona con independencia de si su situación de discapacidad tiene **reconocimiento administrativo** o no.

- 187** Sin embargo, **pueden arrendar**:
- los menores emancipados, por sí mismos o con asistencia de sus representantes;
  - los usufructuarios;
  - los que tengan la administración judicial, legal o voluntaria de los bienes de otro, ya sea por patria potestad, tutela, curatela, administración o mandato; y
  - aquellos incapacitados, cuya incapacidad parcial declarada judicialmente les faculte para ello (nº 193).
- 190 Plazo** (CC art.1548) El Código Civil hace una clara diferenciación en materia de capacidad para arrendar entre arrendamientos por un plazo o término que exceda de 6 años, o inferior al mismo.
- Para dar en arrendamiento un bien por un **término superior a 6 años**, se considera que el acto excede de un mero acto de administración. Traspasado dicho límite, los contratos revisten la calificación de acto de disposición o de administración extraordinario y, por tanto, se precisa el consentimiento del titular del derecho sobre la cosa que sirve de soporte al arriendo, o la autorización judicial.
- 193 Padres o tutores** Los padres o tutores, no pueden dar en arrendamiento los bienes de los **menores o incapacitados**, por término que exceda de 6 años. En tanto se traspase dicho plazo, el acto se convierte en un acto de administración extraordinaria y se necesita autorización judicial (CC art.271.7).
- A ello hay que añadir que quedan **fuera de la facultad de administración** de los padres, como titulares de la patria potestad sobre sus hijos, los siguientes bienes (CC art.164):
- Los bienes adquiridos por **título gratuito** cuando el disponente lo haya ordenado de manera expresa. Se cumple estrictamente la voluntad de este sobre la administración de los bienes y el destino de los frutos.
  - Los adquiridos por **sucesión** en que el padre, la madre o ambos hayan sido justamente desheredados o no hayan podido heredar por causa de indignidad, que serán administrados por la persona designada por el causante y, en su defecto y sucesivamente, por el otro progenitor o por un administrador judicial específicamente nombrado.
  - Los que el hijo mayor de 16 años haya adquirido con su **trabajo o industria**. Los actos de administración ordinaria se realizan por el hijo, que necesita el consentimiento de los padres para los que excedan de ella.
- Precisiones** Los arrendamientos concertados por los padres o tutores respecto de los bienes de sus hijos o tutelados por un término superior al de 6 años son nulos respecto del término para el que no estaban facultados. Parte de la **doctrina** sostiene por tanto una ineficacia del contrato, pero solamente en el exceso de término o en el plazo para el cual no estaban facultados para actuar, de forma que el contrato es válido por el plazo que no exceda de los 6 años (Fuentes Lojo). Otros autores, apuntan por una **mera** anulabilidad, pudiendo convalidarse el contrato, a posteriori.
- No obstante, la **jurisprudencia** se inclina hacia la nulidad absoluta, por lo que el contrato es solo eficaz y válido por el término que no supere los 6 años, e inexistente o nulo en cuanto al resto.
- 195 Administradores de bienes** Los administradores de bienes que no tengan un **poder especial** respecto de los bienes de los menores o incapacitados, no pueden dar en arrendamiento las cosas por término que exceda de 6 años.
- En los supuestos de **incapacidad parcial** y que el incapacitado no está sujeto a tutela sino a curatela, el incapacitado conserva parte de sus facultades y, por tanto, puede ceder él en arrendamiento el bien de su propiedad, por un tiempo inferior a 6 años. Para un plazo superior a 6 años precisa que se complemente su capacidad, con la intervención del curador. Caso de no contar con la anuencia del mismo, puede solicitar la autorización judicial.
- Precisiones** Nos inclinamos a mantener que la vulneración de que la norma, de carácter imperativo, de que los administradores de bienes que no tengan un **poder especial respecto de los bienes de los menores o incapacitados**, no pueden dar en arrendamiento las cosas por término que exceda de 6 años, debe comportar la nulidad radical o de pleno derecho del contrato y no su mera anulabilidad.