

MANUALES

Incluye



# Manual de Derecho civil

**Director**

*Eugenio Llamas Pombo*

**Volumen III. Obligaciones y contratos. Contratos civiles**

**Coordinador**

*Ignacio Gallego Domínguez*

**Autores**

*Luis Javier Gutiérrez Jerez*

*María del Mar Manzano Fernández*

*Carmen Mingorance Gosálvez*

■ LA LEY



MANUALES

■ LA LEY

# Manual de Derecho civil

**Director**

*Eugenio Llamas Pombo*

**Volumen III. Obligaciones y contratos. Contratos civiles**

**Coordinador**

*Ignacio Gallego Domínguez*

**Autores**

*Luis Javier Gutiérrez Jerez*

*María del Mar Manzano Fernández*

*Carmen Mingorance Gosálvez*

© De los autores, 2021

© Wolters Kluwer Legal & Regulatory España, S.A.

**Wolters Kluwer Legal & Regulatory España**

C/ Collado Mediano, 9

28231 Las Rozas (Madrid)

**Tel:** 91 602 01 82

**e-mail:** clienteslaley@wolterskluwer.es

<http://www.wolterskluwer.es>

**Primera edición:** Septiembre 2021

**Depósito Legal:** M-22043-2021

**ISBN versión electrónica:** 978-84-18662-69-0

**ISBN versión impresa con complemento electrónico:** 978-84-18662-68-3

Diseño, Preimpresión e Impresión: Wolters Kluwer Legal & Regulatory España, S.A.

*Printed in Spain*

© **Wolters Kluwer Legal & Regulatory España, S.A.** Todos los derechos reservados. A los efectos del art. 32 del Real Decreto Legislativo 1/1996, de 12 de abril, por el que se aprueba la Ley de Propiedad Intelectual, Wolters Kluwer Legal & Regulatory España, S.A., se opone expresamente a cualquier utilización del contenido de esta publicación sin su expresa autorización, lo cual incluye especialmente cualquier reproducción, modificación, registro, copia, explotación, distribución, comunicación, transmisión, envío, reutilización, publicación, tratamiento o cualquier otra utilización total o parcial en cualquier modo, medio o formato de esta publicación.

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. Diríjase a **Cedro** (Centro Español de Derechos Reprográficos, [www.cedro.org](http://www.cedro.org)) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra.

El editor y los autores no aceptarán responsabilidades por las posibles consecuencias ocasionadas a las personas naturales o jurídicas que actúen o dejen de actuar como resultado de alguna información contenida en esta publicación.

WOLTERS KLUWER LEGAL & REGULATORY ESPAÑA no será responsable de las opiniones vertidas por los autores de los contenidos, así como en foros, chats, u cualesquiera otras herramientas de participación. Igualmente, WOLTERS KLUWER LEGAL & REGULATORY ESPAÑA se exime de las posibles vulneraciones de derechos de propiedad intelectual y que sean imputables a dichos autores.

WOLTERS KLUWER LEGAL & REGULATORY ESPAÑA queda eximida de cualquier responsabilidad por los daños y perjuicios de toda naturaleza que puedan deberse a la falta de veracidad, exactitud, exhaustividad y/o actualidad de los contenidos transmitidos, difundidos, almacenados, puestos a disposición o recibidos, obtenidos o a los que se haya accedido a través de sus PRODUCTOS. Ni tampoco por los Contenidos prestados u ofertados por terceras personas o entidades.

WOLTERS KLUWER LEGAL & REGULATORY ESPAÑA se reserva el derecho de eliminación de aquellos contenidos que resulten inveraces, inexactos y contrarios a la ley, la moral, el orden público y las buenas costumbres.

**Nota de la Editorial:** El texto de las resoluciones judiciales contenido en las publicaciones y productos de **Wolters Kluwer Legal & Regulatory España, S.A.**, es suministrado por el Centro de Documentación Judicial del Consejo General del Poder Judicial (Cendoj), excepto aquellas que puntualmente nos han sido proporcionadas por parte de los gabinetes de comunicación de los órganos judiciales colegiados. El Cendoj es el único organismo legalmente facultado para la recopilación de dichas resoluciones. El tratamiento de los datos de carácter personal contenidos en dichas resoluciones es realizado directamente por el citado organismo, desde julio de 2003, con sus propios criterios en cumplimiento de la normativa vigente sobre el particular, siendo por tanto de su exclusiva responsabilidad cualquier error o incidencia en esta materia.

## **1.4. El precio del arrendamiento: la renta**

El Capítulo III de la LAU se ocupa de la reglamentación del precio del arriendo, es decir, de la renta. Establece normas para su determinación y actualización, así como para el pago de ciertos gastos y la posibilidad de elevación de la renta por mejoras.

### *1.4.1. Reglas para su determinación (art. 17)*

#### 1. Carácter del pago:

La renta será la que libremente estipulen las partes (art. 17.1 LAU).

Lo normal será que el pago se haga en dinero, que puede consistir en una cantidad a tanto alzado al principio o al final del arrendamiento, aunque lo habitual será que se abone en una renta que ha de pagarse periódicamente. El apartado 5 del art. 17 permite que, durante un plazo determinado, esta obligación pueda reemplazarse total o parcialmente por el compromiso del arrendatario de reformar o rehabilitar el inmueble en los términos y condiciones que se acuerden. Si se pacta esta modalidad de pago no podrá el arrendatario, al finalizar el arrendamiento, pedir compensación adicional por las obras que haya realizado en el inmueble. El arrendatario debe cumplir con lo pactado, por lo que el incumplimiento de la obligación de hacer obras de reforma o rehabilitar la vivienda podrá ser causa de resolución del contrato a instancia del arrendador en los términos del art. 23.2 LAU.

#### 2. Tiempo en que ha de hacerse el pago:

Salvo pacto en contrario el pago será mensual y se efectuará en los siete primeros días del mes. El arrendador no podrá exigir el pago anticipado de más de una mensualidad de la renta (art. 17. 2 LAU).

#### 3. Lugar del pago:

El pago se efectuará en el lugar y por el procedimiento que acuerden las partes o, en su defecto, en metálico y en la vivienda arrendada (art. 17.3 LAU).

#### 4. Acreditación de haber realizado el pago:

El arrendador queda obligado a entregar al arrendatario recibo del pago, salvo que se hubiera pactado que éste se realice mediante procedimientos que acrediten el efectivo cumplimiento de la obligación de pago por el arrendatario (art. 17.4 LAU). Este recibo debe reflejar por separado los distintos conceptos que componen el pago y, específicamente, la renta en vigor. Si el arrendador no entrega este recibo, y debiera el arrendatario dejar constancia del pago, serán de cargo de aquel todos los gastos que se le originen en este sentido (art. 17.4 LAU).

### *1.4.2. Actualización de la renta (art. 18 LAU)*

La ley parte de la necesidad de actualizar la renta como medio de procurar la igualdad de las contraprestaciones de ambas partes en el contrato.

Durante la vigencia del contrato, la renta solo puede ser revisada por el arrendador o arrendatario en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, en los

términos pactados por las partes. En defecto de pacto expreso no se aplicará actualización de rentas a los contratos (art. 18.1 LAU).

Las partes pueden haber determinado por pacto el mecanismo de actualización. Si no es así, la renta se actualizará por referencia a la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad a fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia el del último índice publicado a fecha de actualización del contrato. El incremento de la renta anual no podrá ser superior a la aplicación de la variación del IPC publicado a fecha de actualización del contrato (art. 18.1 LAU).

El Índice de Garantía de Competitividad establece una tasa de revisión de precios consistente en la recuperación de competitividad frente a la zona euro. Esa tasa será igual a la del Índice de Precios al Consumo Armonizado (IPCA) de la UEM menos una parte de la pérdida de competitividad acumulada por España desde 1999. Cuando la tasa de variación de este índice se sitúe por debajo de 0 por ciento, se tomará este valor como referencia, lo que equivaldría a la aplicación de la regla de no revisión de la renta. Cuando la tasa de variación de este índice supere el objetivo a medio plazo de inflación anual del Banco Central Europeo (2 por ciento), se tomará este valor como referencia. De esta forma, se asegura que los contratos a los que se aplique este nuevo índice contribuyan a garantizar el mantenimiento de la competitividad de la economía en el medio plazo (Fuente: Instituto Nacional de Estadística).

Una vez se actualice la renta, será exigible al arrendatario a partir del mes siguiente a aquel en que la parte interesada lo notifique a la otra parte por escrito. Es necesario expresar el porcentaje aplicado y si el arrendatario lo exigiera, certificación del Instituto Nacional de Estadística. Será válida la notificación efectuada por nota en el recibo de la mensualidad del pago precedente (art. 18.2 LAU).

#### *1.4.3. Elevación de la renta por mejoras (art. 19 LAU)*

Previo acuerdo entre arrendador y arrendatario, el arrendador podrá realizar mejoras en la vivienda en cualquier momento desde el inicio de la vigencia del contrato de arrendamiento e incrementarse la renta, sin que ello implique interrupción de la prórroga obligatoria (art. 9 LAU) o de la prórroga tácita (art. 10 LAU), o un nuevo inicio de tales plazos. Estas obras no se entienden incluidas en el deber de conservación que debe cumplir el arrendador (art. 19.4 LAU).

Aún a falta de acuerdo, la realización de mejoras y la consiguiente elevación de la renta es un derecho del arrendador que contempla la LAU en el art. 22 cuando su ejecución no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento.

Si el arrendador realiza obras de mejora en la vivienda, una vez transcurridos cinco o siete años (si el arrendador es persona jurídica) desde la celebración del contrato, puede éste elevar la renta por la mejora realizada si no se ha pactado lo contrario. El aumento de la renta resultará de aplicar al capital invertido en la mejora —descontadas las subvenciones públicas obtenidas— el tipo de interés legal del dinero una vez terminen las obras incrementado en tres puntos, no pudiendo exceder el aumento del veinte por ciento de la renta vigente en ese momento (art. 19.1 LAU). La elevación de la renta, con el cálculo detallado que conduce a su determinación, justificado por los documentos

de los que resulte el coste de las obras, deberá ser notificado al arrendatario una vez finalizadas, y se aplicará desde el mes siguiente a dicha notificación (art. 19.3 LAU).

Si la mejora afecta a una vivienda en régimen de propiedad horizontal, el arrendador repercutirá su importe en proporción a la cuota de participación que tenga en la totalidad del inmueble. De no ser así, el capital invertido en las fincas afectadas se repartirá como se haya acordado entre arrendador y arrendatario y, si no hubo acuerdo, en función de la superficie de la finca arrendada (art. 19.2 LAU).

#### 1.4.4. Otros gastos

##### 1. Gastos generales y de servicios individuales (art. 20 LAU).

Reproduciendo casi literalmente el art. 9.1 e) de la Ley de Propiedad Horizontal, señala el apartado 1 del art. 20 LAU que las partes podrán pactar que los gastos generales sean a cargo del arrendatario. Son los generados para atender el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización. La LAU incluye en el concepto los tributos, a diferencia de la LPH que no lo hace.

Los gastos generales pueden ser ordinarios y extraordinarios, siendo estos últimos los que se caracterizan por su falta de periodicidad y exceder su importe de la cantidad prevista en los presupuestos para gastos y reparaciones normales. Los demás a los que se refiere la ley, son ordinarios.

Por otra parte, dice el precepto que han de ser gastos no susceptibles de individualización, es decir, que no sean imputables a una o a varias viviendas. Para que un gasto sea susceptible de individualización es necesario, a tenor de la LPH, que beneficiaria de tal gasto no sea la comunidad, sino uno o varios pisos concretos, por lo que la LAU se está refiriendo a los gastos de comunidad a los que cada vivienda debe atender.

Si el edificio no está en régimen de propiedad horizontal estos gastos serán los que correspondan a la finca en función de su superficie.

En todo caso podrán pactar las partes que el arrendatario se haga cargo del abono de cualquier gasto, sea general o no. El pacto deberá constar por escrito y determinar el importe anual de dichos gastos a la fecha del contrato. El pacto sobre tributos no afectará a la Administración, que exigirá el pago al obligado, independientemente de lo que acuerden las partes.

El concepto a que se refiere el precepto en este apartado solo podrá incrementarse, por acuerdo de las partes, como máximo y anualmente, en el doble al que pueda incrementarse la renta por actualización (art. 20.2 LAU).

##### 2. Gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato.

Serán a cargo del arrendador cuando éste sea persona jurídica (art. 20.1 LAU, últ. Pfo). Hay que entender que tratándose de persona física habrá de estarse a lo que pacten las partes.

3. Gastos por servicios de la finca que se individualicen mediante aparatos contadores.

Serán en todo caso de cuenta del arrendatario (art. 20.3 LAU).

Todos los gastos a los que hace referencia el art. 20 LAU deberán acreditarse en la forma prevista en el art. 17.4 LAU, sobre recibo del pago de la renta.

## 1.5. Derechos y obligaciones de las partes

La LAU dedica el capítulo IV a los derechos y obligaciones de las partes, pero no los regula todos, sino que la normativa en este aspecto es fragmentaria y parcial. Debe, por tanto, integrarse las omisiones y lagunas con la normativa correspondiente al arrendamiento de cosas y enumerar las obligaciones de arrendador y arrendatario en correspondencia con los derechos de una y otra parte.

### 1.5.1. Obligaciones del arrendador

1ª) Entregar la cosa objeto del contrato. La LAU la da por supuesta y por ello no la menciona, pero es la primera obligación que, por ser de esencia al contenido de este contrato, debe cumplir el arrendador (art. 1543 CC). La entrega o puesta a disposición de la vivienda arrendada debe incluir los accesorios, e implica que se encuentre en un estado que permita su habitabilidad (art. 1562 CC).

2ª) Realizar todas aquellas reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad, salvo cuando el deterioro sea imputable al arrendatario o a las personas de su casa (arts. 1563 y 1564 CC).

3ª) Notificar al arrendatario por escrito y con, al menos tres meses de antelación, la realización de obras de mejora en la vivienda, detallando su naturaleza, comienzo, duración y coste previsible (art. 22.2 LAU).

### 1.5.2. Obligaciones del arrendatario

1ª) Pagar el precio del arriendo, es decir, la renta, en los términos del artículo 17 LAU, que han sido analizados anteriormente.

2ª) Soportar las obras de conservación que no puedan diferirse hasta la conclusión del arrendamiento, aunque le sea muy molesta o durante ella se vea privado de una parte de la vivienda. Si la obra durase más de veinte días, habrá de disminuirse la renta en proporción a la parte de la vivienda de la que el arrendatario se vea privado (art. 21.2 LAU).

3ª) Poner en conocimiento del arrendador, en el plazo más breve posible, la necesidad de realizar reparaciones para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido (art. 21.3 LAU).

4ª) Realizar por sí solo las reparaciones que sean urgentes para evitar un daño inminente o una incomodidad grave, y exigir de inmediato su importe al arrendador (art. 21.3.LAU). Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda serán de cargo del arrendatario (art. 21.4 LAU).

5ª) No realizar, sin el consentimiento del arrendador expresado por escrito, obras que modifiquen la configuración de la vivienda o de sus accesorios. En ningún caso podrá realizar obras que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad de la vivienda (art. 23.1 LAU).







Papel + Digital

Acceso online a Biblioteca Digital smarteca:  
consulte página inicial de esta obra

**E**ste Manual de Derecho civil está dirigido decididamente a los estudiantes del Grado en Derecho. A diferencia de lo que sucedía en otros tiempos, no existe un único plan de estudios de Derecho para todas las universidades españolas, sino que el Grado tiene como peculiaridad importante una (relativa) heterogeneidad, que no afecta en puridad a los contenidos de la disciplina del Derecho civil, que obviamente siguen siendo los mismos, sino que se proyecta fundamentalmente en dos aspectos: el número de asignaturas en que se divide la materia a lo largo de los diferentes cursos (o cuatrimestres) de la carrera; y la denominación de las mismas.

Esta colección es un verdadero instrumento didáctico, acomodado a las exigencias de la enseñanza del Derecho civil en las facultades de Derecho. El Manual viene estructurado en 7 volúmenes, a cargo de catedráticos de Derecho civil de diferentes universidades, a fin de tomar en consideración las peculiaridades de los distintos planes de estudio, pero con unidad de coordinación para de dotar a los libros de la necesaria coherencia y unidad:

- *Volumen I. Parte General de Derecho Civil. Derecho de la persona.* Coord.: Elena Vicente Domingo
- *Volumen II. Obligaciones y contratos. Teoría general.* Coord.: Ignacio Gallego Domínguez
- *Volumen III. Obligaciones y contratos. Contratos civiles.* Coord.: Ignacio Gallego Domínguez
- *Volumen IV. Derecho de bienes.* Coord.: Ignacio Díaz de Lezcano Sevillano
- *Volumen V. Derecho de familia.* Coord.: María José Santos Morón
- *Volumen VI. Derecho de sucesiones.* Coord.: Andrés Domínguez Luelmo
- *Volumen VII. Derecho de daños.* Coord.: Eugenio Llamas Pombo

ISBN: 978-84-18662-68-3



9 788418 662683



3652K29301



ER-0280/2005



GA-3005/0100