

Persevera

AL ALCANCE DE QUIEN ESTUDIA

Tema 8

La compraventa. El contrato de arrendamiento

Cuerpo Técnico de Hacienda

INGRESO LIBRE · EDICIÓN 2026

perseveraoposiciones.com

AL ALCANCE DE QUIEN ESTUDIA

Cada año, mucha gente perfectamente capaz de aprobar una oposición no llega a intentarlo en serio. Y casi nunca es por falta de cabeza: es por la vida. El trabajo que te deja sin fuerzas justo cuando ibas a ponerte, las cargas familiares, no saber bien por dónde empezar o, simplemente, no poder dedicarle el día entero ni pagar una buena academia. Cosas que poco tienen que ver con lo que uno valdría sentado delante del examen.

Persevera nace de ahí: de la idea de que opositar debería depender de que estudies, y de nada más.

Prepararse bien no debería depender de cosas ajenas a tu esfuerzo. Hay muchísima gente que sacaría la plaza por su cuenta si tuviera las herramientas adecuadas a mano. El problema es que casi siempre se ven solo dos caminos: una academia, con sus horarios y su ritmo, o hacerlo del todo en solitario, sin nada ni nadie que te guíe. Persevera quiere ser un tercer camino: la libertad de ir por tu cuenta, pero con herramientas de verdad para hacerlo en serio.

Ese tercer camino empieza por lo esencial: el temario, completo y gratuito, sin registrarte. Descárgalo, guárdalo, imprímelo, compártelo con quien quieras: es tuyo, sin compromisos y para siempre.

Y las herramientas de verdad están en nuestra app. Porque, como quienes hemos pasado por ahí, sabemos que tener el temario es solo el principio: en la app el temario cobra vida, con tests para ponerte a prueba, fichas de repaso, esquemas y un seguimiento que te muestra por dónde vas y dónde flojeas. Todo pensado para exprimir cada hora de estudio. Y da lo mismo cómo te prepares: por tu cuenta o como refuerzo de una academia, aquí siempre tienes con qué practicar más.

Opositar es, sobre todo, perseverar: madrugones, días en que no entra nada, semanas en que dudas de si merece la pena. Y es en esa parte —la de aguantar— donde queremos estar a tu lado, dándote las herramientas que a nosotros nos habrían hecho el camino más fácil.

— *El equipo de Persevera*

ÍNDICE

Epígrafe 1 — La compraventa	4
1. Concepto y caracteres	4
2. Elementos personales: capacidad y prohibiciones	6
3. La cosa y el precio	8
4. Perfección, riesgo, arras y gastos	9
5. Obligaciones del vendedor (I): la entrega	11
6. Obligaciones del vendedor (II): el saneamiento	14
7. Obligaciones del comprador	20
8. La resolución de la venta: retracto convencional y retracto legal	21
Epígrafe 2 — El contrato de arrendamiento. Fincas urbanas y rústicas	27
1. Concepto y clases del arrendamiento (arts. 1542 a 1546)	27
2. Reglas generales del arrendamiento de fincas (arts. 1547 a 1553)	29
3. Obligaciones del arrendador y del arrendatario (arts. 1554 a 1564)	31
4. Duración, tácita reconducción, enajenación y desahucio (arts. 1565 a 1582)	33
5. Las fincas urbanas: ámbito de la Ley 29/1994	36
6. El arrendamiento de vivienda: duración, renta, fianza y adquisición preferente	38
7. El arrendamiento para uso distinto del de vivienda (arts. 29 a 35)	44
8. El arrendamiento de fincas rústicas: la Ley 49/2003	45

TEMA 8

Epígrafe 1 — La compraventa

1. Concepto y caracteres

El Código Civil regula la compraventa en el **Título IV del Libro IV**, bajo la rúbrica «Del contrato de compra y venta», que abarca los **artículos 1445 a 1537**. Es el contrato traslativo por excelencia y el modelo del que el propio Código se sirve después para resolver las dudas de la permuta, del suministro o de la cesión de créditos. Su definición legal abre el título.

Artículo 1445 del Código Civil · Concepto de la compraventa

Por el contrato de **compra y venta** uno de los contratantes se obliga a **entregar una cosa determinada** y el otro a pagar por ella un **precio cierto, en dinero o signo que lo represente**.

De esta definición se extraen los tres elementos que vertebran toda la regulación posterior: dos **partes** —vendedor y comprador—, una **cosa** determinada y un **precio** cierto en dinero. Y de ella se deducen también sus caracteres.

Es un contrato **consensual**: se perfecciona por el mero consentimiento sobre la cosa y el precio, sin necesidad de entrega ni de forma alguna. Es **bilateral** o sinalagmático, porque genera obligaciones recíprocas para ambas partes, lo que activa la facultad resolutoria implícita del art. 1124. Es **oneroso**, ya que cada prestación encuentra su equivalente en la contraria, y ordinariamente **conmutativo**, aunque nada impide una venta aleatoria —la venta de esperanza o de cosa futura sujeta al azar—. Y es, en fin, **obligatorio y no traslativo por sí mismo**: el vendedor «se obliga a entregar», no transmite. La propiedad no pasa al comprador por la sola perfección del contrato.

Artículo 609, párrafo segundo, del Código Civil · Teoría del título y el modo

La propiedad y los demás derechos sobre los bienes se adquieren y transmiten por la ley, por donación, por sucesión testada e intestada, y por consecuencia de **ciertos contratos mediante la tradición**.

Esta es la clave del sistema español: la compraventa es el **título**, y la entrega o tradición el **modo**. Hasta que no concurren ambos no hay transmisión dominical, sino un simple derecho de crédito a exigir la entrega. Lo confirma el art. 1095, que atribuye al acreedor los frutos desde que nace la obligación de entregar, pero le niega el derecho real *hasta que la cosa le haya sido entregada*.

El carácter consensual se afirma sin ambages en el precepto que fija el momento de la perfección.

Artículo 1450 del Código Civil · Perfección de la venta

La venta se perfeccionará entre comprador y vendedor, y será **obligatoria para ambos**, si hubieren convenido en la **cosa** objeto del contrato y en el **precio**, *aunque* ni la una ni el otro se hayan entregado.

Junto a la venta perfecta, el Código contempla la **promesa de venta** o precontrato.

Artículo 1451 del Código Civil · Promesa de vender o comprar

La promesa de vender o comprar, habiendo **conformidad en la cosa y en el precio**, dará derecho a los contratantes para **reclamar recíprocamente el cumplimiento** del contrato.

Siempre que no pueda cumplirse la promesa de compra y venta, regirá para vendedor y comprador, según los casos, lo dispuesto acerca de las obligaciones y contratos en el presente libro.

MATIZ

La frontera con la **permuta** puede difuminarse cuando el precio se paga en parte con dinero y en parte con otra cosa. El art. 1446 ofrece una regla de calificación en dos escalones: primero, «la intención manifiesta de los contratantes»; y solo si esta no consta, un criterio objetivo de valor —«se tendrá por **permuta**, si el valor de la cosa dada en parte del precio **excede** al del dinero o su equivalente; y por **venta** en el caso contrario»—. El empate favorece a la venta: solo si la cosa vale *más* que el dinero hay permuta.

2. Elementos personales: capacidad y prohibiciones

El Código no exige una capacidad especial para comprar o vender: basta la capacidad general para contratar. Así lo declara el art. 1457, según el cual «podrán celebrar el contrato de compra y venta todas las personas a quienes este Código autoriza para obligarse, *salvo* las modificaciones contenidas en los artículos siguientes», y el art. 1458 despeja la duda clásica al permitir que «los cónyuges podrán venderse bienes recíprocamente».

Lo característico son las **prohibiciones de comprar** del art. 1459. No son incapacidades, sino vetos objetivos fundados en un conflicto de intereses: quien administra o decide sobre un bien ajeno no debe convertirse en su adquirente.

Artículo 1459 del Código Civil · Prohibiciones para adquirir por compra

No podrán adquirir por compra, *aunque sea en subasta pública o judicial*, **por sí ni por persona alguna intermedia**:

- 1.º Los que desempeñen el cargo de **tutor** o **funciones de apoyo**, los bienes de la persona o personas a quienes representen.
- 2.º Los **mandatarios**, los bienes de cuya administración o enajenación estuviesen encargados.
- 3.º Los **albaceas**, los bienes confiados a su cargo.

4.º Los **empleados públicos**, los bienes del Estado, de los Municipios, de los pueblos y de los establecimientos también públicos, de cuya administración estuviesen encargados.

Esta disposición regirá para los **Jueces y peritos** que de cualquier modo intervinieren en la venta.

5.º Los **Magistrados, Jueces, individuos del Ministerio Fiscal, Secretarios de Tribunales y Juzgados y Oficiales de Justicia**, los bienes y derechos que estuviesen **en litigio** ante el Tribunal, en cuya jurisdicción o territorio ejercieran sus respectivas funciones, extendiéndose esta prohibición al acto de adquirir por cesión.

Se exceptuará de esta regla el caso en que se trate de **acciones hereditarias entre coherederos**, o de **cesión en pago de créditos**, o de **garantía de los bienes que posean**.

La prohibición contenida en este número 5.º comprenderá a los **Abogados y Procuradores** respecto a los bienes y derechos que fueren objeto de un litigio en que intervengan por su profesión y oficio.

RECUERDA

El art. 1459 tiene **cinco números** y dos añadidos. El primero cuelga del número 4.º: la prohibición de los empleados públicos se extiende a **Jueces y peritos** que intervengan en la venta. El segundo cierra el número 5.º: alcanza a **Abogados y Procuradores** respecto de los bienes litigiosos en que intervengan profesionalmente. Y la prohibición opera **aunque la compra se haga en subasta pública o judicial y aunque se interponga a una persona intermedia** —la interposición de persona no salva el veto—.

3. La cosa y el precio

La cosa. Rigen aquí los requisitos generales del objeto del contrato: ha de ser **posible**, **lícita** y **determinada** o determinable. Cabe vender cosa futura y cabe vender cosa ajena, porque el vendedor no se obliga a transmitir la propiedad de inmediato, sino a entregar y sanear. Sí produce efectos radicales, en cambio, la pérdida de la cosa anterior al contrato.

Artículo 1460 del Código Civil · Pérdida de la cosa antes de la venta

Si al tiempo de celebrarse la venta se hubiese **perdido en su totalidad** la cosa objeto de la misma, quedará **sin efecto el contrato**.

Pero si se hubiese perdido **sólo en parte**, el comprador podrá **optar** entre desistir del contrato o reclamar la parte existente, abonando su precio en proporción al total convenido.

El precio. Debe reunir tres notas: ser **verdadero** (que se pretenda realmente pagar), ser **cierto** o determinable y consistir **en dinero o signo que lo represente** (art. 1445). La certeza no exige una cifra cerrada en el contrato.

Artículo 1447 del Código Civil · Determinación del precio por referencia o por tercero

Para que el precio se tenga por **cierto** bastará que lo sea con referencia a **otra cosa cierta**, o que se deje su señalamiento al **arbitrio de persona determinada**.

Si ésta *no pudiere o no quisiere* señalarlo, quedará **ineficaz el contrato**.

Artículo 1448 del Código Civil · Precio de mercado en cosas fungibles

También se tendrá por cierto el precio en la venta de **valores, granos, líquidos y demás cosas fungibles**, cuando se señale el que la cosa vendida

tuviera en **determinado día, bolsa o mercado**, o se fije un tanto mayor o menor que el precio del día, bolsa o mercado, *con tal que sea cierto*.

Artículo 1449 del Código Civil · Prohibición del arbitrio de parte

El señalamiento del precio **no podrá nunca** dejarse al arbitrio de uno de los contratantes.

La lógica es transparente: el precio puede quedar en manos de un **tercero determinado** (art. 1447) o remitirse a un **mercado objetivo** (art. 1448), pero jamás al criterio de una de las partes (art. 1449), porque entonces la obligación quedaría al arbitrio del deudor. Y si el tercero designado no puede o no quiere fijarlo, el contrato deviene ineficaz por falta de precio.

4. Perfección, riesgo, arras y gastos

Perfeccionada la venta y antes de la entrega, la cosa puede perderse o deteriorarse. ¿Quién soporta ese riesgo? El Código no lo resuelve en el título de la compraventa, sino que **remite** a la teoría general de las obligaciones.

Artículo 1452 del Código Civil · El riesgo de la cosa vendida

El **daño o provecho** de la cosa vendida, **después de perfeccionado el contrato**, se regulará por lo dispuesto en los artículos **1.096 y 1.182**.

Esta regla se aplicará a la venta de **cosas fungibles** hecha aisladamente y por un solo precio, o sin consideración a su peso, número o medida.

Si las cosas fungibles se vendieren por un precio fijado con relación al **peso, número o medida**, *no* se imputará el riesgo al comprador **hasta que se hayan pesado, contado o medido**, *a no ser que* éste se haya constituido en mora.

Los preceptos remitidos completan la regla. El art. 1182 extingue la obligación de entregar cosa determinada «cuando ésta se perdiere o destruyere **sin culpa del deudor y antes** de haberse éste constituido en **mora**». Y el art. 1096, párrafo tercero, dispone que «si el obligado se constituye en **mora**, o se halla comprometido a entregar una misma cosa a **dos o más personas diversas**, serán de su cuenta los **casos fortuitos** hasta que se realice la entrega». Es decir: el riesgo de la pérdida fortuita recae sobre el **comprador** —que deberá pagar el precio sin recibir la cosa—, salvo que el vendedor estuviera en mora, hubiera culpa suya o se tratara de cosas fungibles vendidas al peso, número o medida todavía no pesadas, contadas ni medidas.

MATIZ

No deben confundirse dos reglas que suenan parecidas. La del art. 1460 mira **hacia atrás**: la cosa ya estaba perdida *al tiempo de celebrarse* la venta, y por eso el contrato queda sin efecto por falta de objeto. La del art. 1452 mira **hacia adelante**: la cosa existía al perfeccionarse y se pierde *después*, de modo que ya no hay problema de validez, sino de **atribución del riesgo** entre dos contratantes vinculados.

Tres reglas complementarias cierran el capítulo de la perfección. La **venta a ensayo o prueba** y la de cosas que es costumbre gustar antes de recibirlas «se presumirán hechas siempre bajo **condición suspensiva**» (art. 1453). Las **arras o señal** permiten desistir: «podrá rescindirse el contrato allanándose el **comprador** a **perderlas**, o el **vendedor** a **devolverlas duplicadas**» (art. 1454). Y los **gastos** se reparten: «los gastos de otorgamiento de **escrituras** serán de cuenta del **vendedor**, y los de la **primera copia** y los demás posteriores a la venta serán de cuenta del **comprador**, *salvo pacto en contrario*» (art. 1455). Finalmente, el art. 1456 excluye del régimen civil «la **enajenación forzosa por causa de utilidad pública**», que se regirá por sus leyes especiales.

5. Obligaciones del vendedor (I): la entrega

El art. 1461 enuncia el programa completo con una brevedad ejemplar: «El vendedor está obligado a la **entrega y saneamiento** de la cosa objeto de la venta». Ambas obligaciones se desarrollan en las Secciones 2.^a y 3.^a del Capítulo IV.

Artículo 1462 del Código Civil · Entrega real e instrumental

Se entenderá **entregada** la cosa vendida cuando se ponga en **poder y posesión** del comprador.

Cuando se haga la venta mediante **escritura pública**, el otorgamiento de ésta **equivaldrá a la entrega** de la cosa objeto del contrato, *si de la misma escritura no resultare o se dedujere claramente lo contrario*.

El párrafo segundo consagra la **tradición instrumental**: la escritura pública vale como entrega, salvo que de ella misma resulte lo contrario. Junto a ella, el Código admite otras formas de tradición ficticia. El art. 1463 regula la entrega de **muebles** mediante la entrega de las llaves del lugar donde se hallan almacenados y por el solo acuerdo de los contratantes cuando la cosa no puede trasladarse en ese instante o el comprador ya la tenía en su poder —la *traditio brevi manu*—. El art. 1464 se ocupa de los **bienes incorporeales**, para los que rige la escritura pública y, en su defecto, la puesta en poder del comprador de los **títulos de pertenencia** o el uso que este haga de su derecho consintiéndolo el vendedor.

Los **gastos** de la entrega corren a cargo del vendedor y los de transporte o traslación a cargo del comprador, *salvo estipulación especial* (art. 1465). El vendedor puede **suspender** la entrega si el comprador no ha pagado el precio y no se pactó plazo (art. 1466), y también cuando, habiéndose aplazado el pago, «después de la venta se descubre que el comprador es **insolvente**, de tal suerte que el vendedor corre inminente riesgo de perder el precio», *a no ser que* el comprador afiance el pago (art. 1467). En cuanto al **estado** de la cosa, el art. 1468 ordena entregarla «en el estado en que se hallaba al perfeccionarse el contrato», y añade que «todos los **frutos** pertenecerán al **comprador** desde el día en que se perfeccionó el contrato».

Cuando se venden **inmuebles**, el Código afina el alcance de la entrega según cómo se haya fijado el precio. El art. 1469 contempla la venta **con expresión de cabida** a razón

de un precio por unidad de medida: si el vendedor no puede entregar todo lo expresado, el comprador «podrá optar entre una **rebaja proporcional del precio** o la **rescisión** del contrato», y esta última solo procede si la disminución de cabida no baja de la **décima parte**. La misma regla vale si, resultando igual cabida, parte de ella no es de la calidad pactada, en cuyo caso la rescisión exige que el menor valor exceda de la **décima parte del precio convenido**. El art. 1470 invierte la hipótesis: si resulta **mayor cabida**, el comprador debe pagar el exceso mientras no pase de la **vigésima parte**, y si la excede podrá optar entre satisfacer el mayor valor o **desistir**. El art. 1471 excluye todo ajuste en la venta **por precio alzado**, «aunque resulte mayor o menor cabida o número de los expresados en el contrato». Y el art. 1472 somete las acciones de los tres artículos anteriores a un plazo breve: «prescribirán a los **seis meses**, contados desde el día de la **entrega**».

Venta de inmueble	Situación	Efecto	Umbral
Con expresión de cabida (art. 1469)	Menor cabida o peor calidad	Rebaja del precio o rescisión	Rescisión: falta $\geq 1/10$ de la cabida, o menor valor $> 1/10$ del precio
Con expresión de cabida (art. 1470)	Mayor cabida	Pagar el exceso; si es grande, pagar o desistir	Opción del comprador: exceso $> 1/20$
Por precio alzado (art. 1471)	Mayor o menor cabida	Ni aumento ni disminución del precio	—
Los tres casos (art. 1472)	Plazo de las acciones	Prescriben a los 6 meses desde la entrega	—

Cierra la sección el art. 1473, que regula la **doble venta**.

Artículo 1473 del Código Civil · La doble venta

Si una misma cosa se hubiese vendido a **diferentes compradores**, la propiedad se transferirá a la persona que primero haya tomado **posesión** de ella **con buena fe**, si fuere **mueble**.

Si fuere **inmueble**, la propiedad pertenecerá al adquirente que antes la haya **inscrito en el Registro**.

Cuando **no haya inscripción**, pertenecerá la propiedad a quien de buena fe sea primero en la posesión; y, faltando ésta, a quien presente **título de fecha más antigua**, *siempre que* haya buena fe.

EJEMPLO

① Doble venta de un mueble y de un inmueble.

Caso A (mueble). Ana vende su piano el 2 de marzo a Beltrán y, sin habérselo entregado, lo vende de nuevo el 10 de marzo a Carmen, que lo desconoce todo y se lo lleva a su casa ese mismo día. Beltrán reclama invocando que su contrato es anterior. No prospera: en muebles decide **quien primero toma posesión de buena fe** (art. 1473, párrafo primero), y esa es Carmen. Beltrán conserva frente a Ana la acción de incumplimiento por daños del art. 1101, pero no la propiedad. Si Carmen hubiera sabido de la venta anterior, faltaría la buena fe y la regla no la ampararía.

Caso B (inmueble). Los mismos hechos con una finca. Beltrán compra el 2 de marzo en documento privado y no inscribe. Carmen compra el 10 de marzo en escritura pública e **inscribe** el 12 de marzo, ignorando la venta anterior. La propiedad es de **Carmen**: en inmuebles el criterio preferente es la **inscripción** de buena fe (párrafo segundo), no la fecha del contrato.

Caso C (inmueble sin inscripción). Si ninguno hubiera inscrito, se pasaría al párrafo tercero y ganaría **quien primero poseyera de buena fe**. Si tampoco hubiera posesión, vencería el **título de fecha más antigua** —Beltrán—, siempre con buena fe. El orden es escalonado y no se puede alterar: inscripción, posesión, fecha del título.

6. Obligaciones del vendedor (II): el saneamiento

El art. 1474 desdobra la garantía en dos frentes: «en virtud del saneamiento a que se refiere el artículo 1.461, el vendedor responderá al comprador: 1.º De la **posesión legal y pacífica** de la cosa vendida. 2.º De los **vicios o defectos ocultos** que tuviere».

A) Saneamiento por evicción. Protege al comprador frente al despojo jurídico.

Artículo 1475 del Código Civil · Concepto de evicción

Tendrá lugar la **evicción** cuando se **prive al comprador**, por **sentencia firme** y en virtud de un **derecho anterior a la compra**, de **todo o parte** de la cosa comprada.

El vendedor responderá de la evicción *aunque nada se haya expresado en el contrato*.

Los contratantes, sin embargo, podrán **aumentar, disminuir o suprimir** esta obligación legal del vendedor.

La garantía es, pues, un **elemento natural** del contrato: existe sin pacto y puede modularse por pacto. Ahora bien, «será **nulo** todo pacto que exima al vendedor de responder de la evicción, *siempre que* hubiere **mala fe** de su parte» (art. 1476). Y si el comprador renunció válidamente, el art. 1477 obliga al vendedor a entregar «únicamente el **precio** que tuviere la cosa vendida al tiempo de la evicción», salvo que la renuncia se hiciera con conocimiento de los riesgos y sometiéndose a sus consecuencias —la llamada renuncia con asunción del riesgo, la única que exonera por completo—.

Producida la evicción, el art. 1478 concede al comprador **cinco partidas**: 1.º la **restitución del precio** que tuviere la cosa al tiempo de la evicción, «ya sea mayor o menor que el de la venta»; 2.º los **frutos o rendimientos**, si se le condenó a entregarlos al vencedor; 3.º las **costas del pleito** que motivó la evicción y, en su caso, las del seguido contra el vendedor; 4.º los **gastos del contrato**, si los pagó el comprador; y 5.º los **daños e intereses** y los gastos voluntarios o de puro recreo u ornato, «si se vendió de **mala fe**».

Si la evicción es **parcial** pero recae sobre una parte «de tal importancia con relación al todo que sin dicha parte no la hubiera comprado», el comprador puede pedir la **rescisión**

devolviendo la cosa sin más gravámenes que los que tuviese al adquirirla (art. 1479). Dos requisitos procesales son inexcusables: el saneamiento «no podrá exigirse hasta que haya recaído **sentencia firme**» (art. 1480) y el vendedor solo responde «siempre que resulte probado que se le **notificó la demanda** de evicción a instancia del comprador. Faltando la notificación, el vendedor no estará obligado al saneamiento» (art. 1481). El art. 1482 regula el cauce de esa **notificación en garantía** o *litis denuntiatio*, que el comprador ha de solicitar dentro del plazo para contestar a la demanda, quedando en suspenso su propio término de contestación mientras corren los plazos del vendedor.

Un supuesto vecino es el de las **cargas ocultas** del art. 1483: si la finca está gravada con una carga o servidumbre **no aparente** que no menciona la escritura, y de tal naturaleza que deba presumirse que el comprador no la habría adquirido de conocerla, este podrá pedir la **rescisión** o la **indemnización**. El plazo es doble: «durante **un año**, a contar desde el otorgamiento de la escritura», para la acción rescisoria o la indemnización, y «transcurrido el año, sólo podrá reclamar la **indemnización** dentro de un período igual, a contar desde el día en que haya **descubierto** la carga o servidumbre».

B) Saneamiento por vicios o defectos ocultos. Protege frente al defecto material de la cosa.

Artículo 1484 del Código Civil · Los defectos ocultos

1. El vendedor estará obligado al saneamiento por los **defectos ocultos** que tuviere la cosa vendida, si la hacen **impropia para el uso** a que se la destina, o si **disminuyen de tal modo este uso** que, de haberlos conocido el comprador, *no la habría adquirido o habría dado menos precio* por ella; pero *no* será responsable de los **defectos manifiestos o que estuvieren a la vista**, ni tampoco de los que no lo estén, *si el comprador es un perito* que, por razón de su oficio o profesión, debía fácilmente conocerlos.
2. El vendedor de un **animal** responde frente al comprador por el incumplimiento de sus deberes de **asistencia veterinaria** y cuidados necesarios para garantizar su **salud y bienestar**, si el animal sufre una lesión, enfer-

medad o alteración significativa de la conducta que tiene **origen anterior a la venta**.

La responsabilidad es **objetiva**: «el vendedor responde al comprador del saneamiento por los vicios o defectos ocultos del animal o la cosa vendida, *aunque los ignorase*» (art. 1485), salvo pacto en contrario unido a esa ignorancia. La reacción del comprador es una **opción alternativa**.

Artículo 1486 del Código Civil · Acciones redhibitoria y estimatoria

En los casos de los dos artículos anteriores, el comprador podrá **optar** entre **desistir del contrato**, abonándosele los gastos que pagó, o **rebajar una cantidad proporcional del precio**, a juicio de peritos.

Si el vendedor **conocía** los vicios o defectos ocultos de la cosa vendida y *no* los manifestó al comprador, tendrá éste la misma opción y además se le **indemnizará de los daños y perjuicios**, *si optare por la rescisión*.

Son las dos acciones clásicas: la **redhibitoria** (deshacer la venta) y la **estimatoria** o *quantum minoris* (rebajar el precio). Elegida una, no cabe la otra. Si la cosa **se pierde** por efecto de los vicios ocultos, el art. 1487 distingue según el vendedor los conociera —restituye precio, gastos y daños y perjuicios— o los ignorara —restituye solo el precio y los gastos del contrato—. Y si la cosa viciada se pierde después «por **caso fortuito o por culpa del comprador**», este podrá reclamar «el precio que pagó, con la **rebaja del valor** que la cosa tenía al tiempo de perderse», más los daños e intereses si el vendedor obró de mala fe (art. 1488). En las **ventas judiciales** «nunca habrá lugar a la responsabilidad por daños y perjuicios; pero sí a todo lo demás dispuesto en los artículos anteriores» (art. 1489).

Artículo 1490 del Código Civil · Plazo general de las acciones por vicios ocultos

Las acciones que emanan de lo dispuesto en los **cinco artículos precedentes** se **extinguirán a los seis meses**, contados desde la entrega de la cosa vendida.

El Código añade un régimen especial para los **animales**. Vendidos dos o más juntamente, «el vicio redhibitorio de cada uno dará solamente lugar a **su** redhibición, y no a la de los otros», salvo que conste que el comprador no habría comprado el sano sin el vicioso, lo que se presume «cuando se compra un **tiro, yunta, pareja o juego**» (art. 1491), regla que el art. 1492 extiende a las cosas. No hay saneamiento en las ventas de animales destinados a una finalidad productiva hechas «en **feria** o en **pública subasta**», ni cuando se destinen a sacrificio o matanza (art. 1493), y es **nulo** todo contrato sobre ganados que padezcan **enfermedades contagiosas** o que, expresándose el uso para el que se adquieren, resulten inútiles para prestarlo (art. 1494). El vicio indetectable pericialmente «se reputará **redhibitorio**» (art. 1495). Y los plazos se acortan drásticamente.

Artículo 1496 del Código Civil · Plazo de la acción redhibitoria en animales

La **acción redhibitoria** que se funde en los vicios o defectos de los **animales**, deberá interponerse dentro de **cuarenta días**, contados desde el de su **entrega** al comprador, *salvo que*, por el uso en cada localidad, se hallen establecidos mayores o menores plazos.

Esta acción en las ventas de animales sólo se podrá ejercitar respecto de los vicios y defectos de los mismos que estén determinados por la ley o por los usos locales.

Artículo 1497 del Código Civil · Muerte del animal dentro de los tres días

Si el animal **muriese a los tres días** de comprado, será **responsable el vendedor**, *siempre que* la enfermedad que ocasionó la muerte **existiera antes del contrato**, a juicio de los facultativos.

Resuelta la venta, «el animal deberá ser **devuelto en el estado en que fue vendido y entregado**», respondiendo el comprador del deterioro debido a su negligencia que no proceda del vicio (art. 1498). Y el art. 1499 concede también al comprador de animales la facultad del art. 1486 —la rebaja del precio—, «pero deberá usar de ella dentro del **mismo término** que para el ejercicio de la acción redhibitoria queda respectivamente señalado».

EJEMPLO

② **Vicios ocultos: los tres plazos.** Tres compras y tres plazos distintos.

Caso A (cosa mueble). Diego compra una furgoneta el **1 de febrero** y ese mismo día se la entregan. El **20 de julio** descubre que el motor tenía una fisura anterior a la venta, invisible en una inspección normal. ¿Puede reclamar? El vicio es **oculto** y hace la cosa impropia para su uso (art. 1484.1), y el vendedor responde aunque lo ignorase (art. 1485). Pero el art. 1490 extingue las acciones **a los seis meses desde la entrega**: el plazo venció el **1 de agosto**. Reclamando el 20 de julio, Diego está **en plazo** y puede optar entre **desistir** del contrato con abono de gastos o pedir la **rebaja del precio** a juicio de peritos (art. 1486). Si el vendedor conocía la fisura y la ocultó, Diego sumará **daños y perjuicios** en caso de optar por la rescisión. Si hubiera reclamado el 2 de agosto, la acción estaría extinguida.

Caso B (el comprador es perito). Los mismos hechos, pero Diego es mecánico de profesión y el defecto era de los que su oficio le permitía descubrir fácilmente. El art. 1484.1 excluye entonces la responsabilidad del vendedor: no hay saneamiento.

Caso C (animal). Elena compra una yegua el **1 de marzo** y la recibe ese día. El **25 de abril** un veterinario detecta una cojera crónica de origen anterior. La acción redhibitoria de animales caduca a los **cuarenta días desde la entrega** (art. 1496), es decir, el **10 de abril**: llega tarde. Y el mismo término se aplica a la rebaja del precio, porque el art. 1499 remite al plazo de la redhibitoria. Distinto sería si la yegua **hubiera muerto el 4 de marzo**: la muerte dentro de los **tres días** hace responsable al vendedor siempre que la enfermedad causante existiera antes del contrato, a juicio de los facultativos (art. 1497).

La lección es de calendario: **seis meses** para cosas (art. 1490), **cuarenta días** para animales (art. 1496) y **tres días** para la presunción de muerte del animal (art. 1497). Y todos se cuentan **desde la entrega**, no desde el descubrimiento del vicio.

RECUERDA

Los **plazos** del saneamiento no son uniformes y deben distinguirse. Evicción: no cabe exigirlo hasta la **sentencia firme** (art. 1480) y exige **notificación de la demanda** al vendedor (art. 1481). Cargas ocultas del art. 1483: **un año** desde el otorgamiento de la escritura para rescisión o indemnización, y otro año más **solo para la indemnización** desde el descubrimiento. Vicios ocultos: **seis meses** desde la entrega (art. 1490). Animales: **cuarenta días** desde la entrega (art. 1496) y **tres días** para la muerte (art. 1497). Y no confundir con el art. 1472, que fija **seis meses** desde la entrega para las acciones de **cabida** de los arts. 1469 a 1471. Tampoco con la **garantía legal de conformidad** del texto refundido de consumidores (RDL 1/2007, reformado por el RDL 7/2021), que solo rige en las ventas de **empresario a consumidor**: allí la falta de conformidad puede manifestarse durante **tres años** desde la entrega —dos en contenidos y servicios digitales— y la acción prescribe a los **cinco años**. Los seis meses del art. 1490 son los del **Código Civil**.

7. Obligaciones del comprador

Frente a las dos obligaciones del vendedor, el Capítulo V impone al comprador esencialmente una: **pagar el precio**, a la que se anuda el deber de **recibir la cosa**.

Artículo 1500 del Código Civil · Pago del precio

El comprador está obligado a **pagar el precio** de la cosa vendida en el **tiempo y lugar fijado por el contrato**.

Si no se hubieren fijado, deberá hacerse el pago en el **tiempo y lugar en que se haga la entrega** de la cosa vendida.

Los **intereses** del precio aplazado no se deben siempre, sino en tres casos tasados por el art. 1501: «1.º Si así se hubiere **convenido**. 2.º Si la cosa vendida y entregada produce **fruto o renta**. 3.º Si se hubiere constituido en **mora**, con arreglo al artículo 1.100». El comprador dispone además de una excepción defensiva: si «fuere **perturbado en la posesión o dominio** de la cosa adquirida, o tuviere **fundado temor** de serlo por una acción **reivindicatoria o hipotecaria**», puede **suspender el pago** hasta que cese la perturbación o el peligro, *a no ser que* el vendedor afiance la devolución del precio o se hubiera estipulado el pago pese a cualquier contingencia (art. 1502).

El impago del precio abre distintas vías de **resolución** según el tipo de bien. Tratándose de **inmuebles**, si el vendedor tiene fundado motivo para temer la pérdida de la cosa y del precio «podrá promover **inmediatamente la resolución** de la venta», y si no existe ese motivo se estará al art. 1124 (art. 1503).

Artículo 1504 del Código Civil · Requerimiento resolutorio en la venta de inmuebles

En la venta de **bienes inmuebles**, *aun cuando* se hubiera estipulado que por falta de pago del precio en el tiempo convenido tendrá lugar **de pleno derecho** la resolución del contrato, el comprador **podrá pagar**, aun después de expirado el término, *ínterin no haya sido requerido judicialmente o por acta notarial*. Hecho el requerimiento, el Juez **no podrá concederle nuevo término**.

Artículo 1505 del Código Civil · Resolución de pleno derecho en bienes muebles

Respecto de los **bienes muebles**, la resolución de la venta tendrá lugar **de pleno derecho**, en **interés del vendedor**, cuando el comprador, antes de vencer el término fijado para la entrega de la cosa, **no se haya presentado a recibirla**, o, presentándose, **no haya ofrecido al mismo tiempo el precio**, *salvo que* para el pago de éste se hubiese pactado mayor dilación.

MATIZ

El contraste entre los arts. 1504 y 1505 es deliberado. En **inmuebles**, la ley protege al comprador: aunque las partes hayan pactado una condición resolutoria expresa, el pago tardío sigue siendo eficaz **mientras no llegue el requerimiento judicial o notarial**, y solo después queda cerrada la puerta. En **muebles**, en cambio, la resolución opera **de pleno derecho y en interés del vendedor**, sin requerimiento alguno, por la sencilla razón de que la mercancía no puede quedar indefinidamente pendiente de retirada. El art. 1505 es, además, el precepto del que se deduce el deber del comprador de **recibir la cosa**, que el Código no enuncia de forma autónoma.

8. La resolución de la venta: retracto convencional y retracto legal

El Capítulo VI se abre con una cláusula de cierre: «La venta se resuelve por las mismas causas que todas las obligaciones y, además, por las expresadas en los capítulos anteriores, y por el **retracto convencional** o por el **legal**» (art. 1506). La modalidad más característica de la compraventa es la primera, conocida también como **venta con pacto de retro** o **retroventa**.

Artículo 1507 del Código Civil · Concepto de retracto convencional

Tendrá lugar el **retracto convencional** cuando el vendedor se **reserve el derecho de recuperar la cosa vendida**, con obligación de cumplir lo expresado en el **artículo 1.518** y lo demás que se hubiese pactado.

Artículo 1508 del Código Civil · Duración del retracto convencional

El derecho de que trata el artículo anterior durará, *a falta de pacto expreso*, **cuatro años** contados desde la fecha del contrato.

En caso de estipulación, el plazo **no podrá exceder de diez años**.

Artículo 1518 del Código Civil · Contenido del reembolso

El vendedor **no podrá hacer uso del derecho de retracto sin reembolsar** al comprador el **precio de la venta**, y además:

- 1.º Los **gastos del contrato** y cualquier otro pago legítimo hecho para la venta.
- 2.º Los **gastos necesarios y útiles** hechos en la cosa vendida.

Si el vendedor no cumple lo prescrito en el art. 1518, «el comprador adquirirá **irrevocablemente el dominio**» (art. 1509). El derecho tiene eficacia real: puede ejercitarse «contra **todo poseedor** que traiga su derecho del comprador, *aunque* en el segundo contrato no se haya hecho mención del retracto convencional», salvo lo dispuesto en la Ley Hipotecaria respecto de terceros (art. 1510). Entretanto, «el comprador **sustituye al vendedor** en todos sus derechos y acciones» (art. 1511), y los acreedores del vendedor no pueden usar del retracto contra el comprador «sino después de haber hecho **excusión** en los bienes del vendedor» (art. 1512).

Los arts. 1513 a 1517 resuelven el juego del retracto sobre **fincas indivisas** y con **pluralidad de sujetos**: quienes vendieron conjuntamente en un solo contrato solo pueden retraer **por su parte respectiva**, y lo mismo los herederos del vendedor único (art. 1514), aunque

el comprador puede exigirles que se pongan de acuerdo sobre la redención de la totalidad y, si no lo hacen, no se le podrá obligar al **retracto parcial** (art. 1515). El copropietario que vendió **separadamente** su parte retrae también separadamente, sin que el comprador pueda obligarle a redimir el todo (art. 1516). Y si el comprador dejó varios herederos, la acción se ejercita contra cada uno por su parte, salvo que la cosa se haya adjudicado a uno solo, en cuyo caso cabe dirigirse contra él por el todo (art. 1517).

En cuanto a los **frutos**, el art. 1519 distingue: si al celebrarse la venta había frutos manifestos o nacidos, no hay abono ni prorrateo al tiempo del retracto; si no los había entonces y sí los hay al retraer, se **prorratean** entre retrayente y comprador, dando a este la parte correspondiente al tiempo que poseyó la finca en el último año. Recobrada la cosa, el vendedor la recibe «**libre de toda carga o hipoteca** impuesta por el comprador, pero estará obligado a pasar por los **arriendos** que éste haya hecho de buena fe y según costumbre del lugar» (art. 1520).

EJEMPLO

③ **Una venta con pacto de retro.** Fernando vende una finca a Gloria por 90.000 euros el **10 de enero de 2020**, reservándose el derecho de recuperarla sin fijar plazo. Gloria paga 3.000 euros de gastos de escritura e invierte 12.000 euros en reparar el tejado, gasto necesario, y 5.000 euros en un mirador puramente ornamental.

- **Plazo.** No hay pacto expreso, luego el retracto dura **cuatro años desde la fecha del contrato** (art. 1508): hasta el **10 de enero de 2024**. Si se hubiera pactado plazo, nunca podría exceder de **diez años**.
- **Reembolso.** Para retraer, Fernando debe entregar el **precio** (90.000), los **gastos del contrato** (3.000) y los **gastos necesarios y útiles** hechos en la cosa (12.000 del tejado). Total: **105.000 euros**. El mirador ornamental no encaja en el art. 1518.2.º, que solo menciona gastos necesarios y útiles.
- **Si no reembolsa.** Transcurrido el 10 de enero de 2024 sin cumplir el art. 1518, Gloria «adquirirá **irrevocablemente** el dominio» (art. 1509).

- **Cargas y arriendos.** Si Gloria hipotecó la finca, Fernando la recupera **libre de la hipoteca**, pero si la arrendó de buena fe y según costumbre del lugar, deberá **pasar por el arriendo** (art. 1520).

El **retracto legal**, en cambio, no nace de pacto sino de la ley: «es el derecho de **subrogarse**, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato, en lugar del que adquiere una cosa por **compra o dación en pago**» (art. 1521). El Código regula dos: el de **comuneros**, que corresponde al copropietario «en el caso de enajenarse a un extraño la parte de todos los demás condueños o de alguno de ellos», a prorrata si concurren varios (art. 1522), y el de **colindantes**, que asiste a los propietarios de tierras colindantes «cuando se trate de la venta de una finca **rústica** cuya cabida **no exceda de una hectárea**», con exclusión de las tierras separadas por arroyos, acequias, barrancos, caminos u otras servidumbres aparentes, y preferencia del dueño de la finca de **menor cabida** (art. 1523). El plazo es brevísimo.

Artículo 1524 del Código Civil · Plazo del retracto legal y preferencia

No podrá ejercitarse el derecho de retracto legal sino dentro de **nueve días**, contados desde la **inscripción en el Registro**, y en su defecto, desde que el retrayente hubiera tenido **conocimiento de la venta**.

El **retracto de comuneros excluye el de colindantes**.

Al retracto legal se le aplican también las reglas de los arts. 1511 y 1518 por remisión del art. 1525.

Finalmente, el Capítulo VII (arts. 1526 a 1536) regula la **transmisión de créditos y demás derechos incorporales**, aplicación de las reglas de la venta a los bienes inmateriales. La cesión no surte efecto contra tercero «sino desde que su **fecha deba tenerse por cierta**» conforme a los arts. 1218 y 1227, y si se refiere a un inmueble, desde su **inscripción** (art. 1526). El deudor que paga al acreedor antes de conocer la cesión **queda liberado** (art. 1527). La cesión comprende «todos los **derechos accesorios**, como la fianza, hipoteca, prenda o privilegio» (art. 1528). El cedente de buena fe responde «de la

existencia y legitimidad del crédito al tiempo de la venta», pero **no de la solvencia** del deudor salvo pacto expreso o insolvencia anterior y pública (art. 1529), responsabilidad que, de asumirse, dura **un año** desde la cesión si el crédito estaba vencido, un año desde el vencimiento si no lo estaba, y **diez años** si consiste en renta perpetua (art. 1530). Quien vende una **herencia** sin enumerar sus cosas «sólo estará obligado a responder de su **cualidad de heredero**» (art. 1531).

Artículo 1535 del Código Civil · Retracto de crédito litigioso

Vendiéndose un **crédito litigioso**, el deudor tendrá derecho a **extinguirlo**, reembolsando al cesionario el **precio que pagó**, las **costas** que se le hubiesen ocasionado y los **intereses** del precio desde el día en que éste fue satisfecho.

Se tendrá por **litigioso** un crédito desde que **se conteste a la demanda** relativa al mismo.

El deudor podrá usar de su derecho dentro de **nueve días**, contados desde que el cesionario le **reclame el pago**.

El art. 1536 exceptúa de esa facultad las cesiones hechas «a un **coheredero o condueño** del derecho cedido», «a un **acreedor en pago de su crédito**» y «al **poseedor de una finca sujeta al derecho litigioso** que se ceda». Y el art. 1537 cierra todo el título con una remisión obligada: «Todo lo dispuesto en este título se entiende con **sujeción a lo que respecto de bienes inmuebles se determina en la Ley Hipotecaria**».

RECUERDA

Mapa del Título IV. **Capítulo I** (1445-1456): naturaleza y forma —concepto, precio cierto, perfección, riesgo, arras, gastos—. **Capítulo II** (1457-1459): capacidad y **prohibiciones** de comprar. **Capítulo III** (1460): pérdida de la cosa. **Capítulo IV** (1461-1499): obligaciones del **vendedor** —entrega (1462-1473, con la doble venta del 1473) y saneamiento por **evicción** (1475-1483) y por **vicios ocultos** (1484-1499)—. **Capítulo V** (1500-1505): obligaciones del **comprador**. **Capítulo VI** (1506-1525): resolución de la venta —retracto **convencional** (4 años sin pacto, máximo 10) y retracto **legal** (**9 días**, comuneros y colindantes)—. **Capítulo VII** (1526-1536): transmisión de créditos, con el retracto de **crédito litigioso** del art. 1535 (también **9 días**). **Capítulo VIII** (1537): remisión a la Ley Hipotecaria.

TEMA 8

Epígrafe 2 — El contrato de arrendamiento.

Fincas urbanas y rústicas

1. Concepto y clases del arrendamiento (arts. 1542 a 1546)

El Código Civil no define el arrendamiento con una fórmula única: lo que hace el art. 1542, al abrir el Título VI del Libro IV, es **clasificarlo** y remitir a dos definiciones separadas. Bajo un mismo nombre conviven así dos contratos de estructura muy distinta —ceder el uso de una cosa y comprometer una actividad—, unidos solo por la idea de que alguien obtiene una utilidad temporal a cambio de un precio.

Artículos 1542 a 1544 del Código Civil · Concepto y clases del arrendamiento

Artículo 1542. El arrendamiento puede ser **de cosas, o de obras o servicios**.

Artículo 1543. En el arrendamiento **de cosas**, una de las partes se obliga a dar a la otra el **goce o uso de una cosa** por **tiempo determinado** y **precio cierto**.

Artículo 1544. En el arrendamiento **de obras o servicios**, una de las partes se obliga a **ejecutar una obra** o a **prestar a la otra un servicio** por **precio cierto**.

De esos dos preceptos se extraen las **tres clases** tradicionales, herederas de la tripartición romana: el arrendamiento **de cosas** (*locatio rei*), el **de obra** (*locatio operis*) y el **de servicios** (*locatio operarum*). La diferencia práctica entre los dos últimos está en el objeto de la obligación: en el arrendamiento de obra se debe un **resultado** —el edificio terminado, el informe entregado—, mientras que en el de servicios se debe la **actividad misma**, prestada con diligencia, sin garantizar un resultado. Los arts. 1583 a 1587 conservan la regulación del «servicio de criados y trabajadores asalariados» y los arts. 1588 a 1600 la de «las obras

por ajuste o precio alzado», hoy desplazadas en su mayor parte por la legislación laboral y por la contratación de obra civil y administrativa.

El arrendamiento **de cosas** es el que interesa a este tema. Sus **notas esenciales**, según el art. 1543, son tres: la cesión del **goce o uso** —no de la propiedad—, la **temporalidad** y la existencia de un **precio cierto**. Es un contrato **consensual** (se perfecciona por el consentimiento), **bilateral**, **oneroso**, **conmutativo** y **de tracto sucesivo**, y produce efectos meramente **obligacionales**: el arrendatario no adquiere un derecho real sobre la cosa, sino un derecho de crédito frente al arrendador, aunque la ley refuerce después esa posición con mecanismos de oponibilidad frente a terceros. La cesión ha de ser **temporal**, porque un arrendamiento perpetuo vaciaría la propiedad, y el precio ha de ser **cierto**, es decir, determinado o determinable sin nuevo acuerdo de las partes.

De la exigencia de que la cosa se restituya al final se sigue el límite del art. 1545.

Artículos 1545 y 1546 del Código Civil · Objeto del contrato y posición de las partes

Artículo 1545. Los bienes fungibles que se consumen con el uso *no* pueden ser materia de este contrato.

Artículo 1546. Se llama **arrendador** al que se obliga a ceder el uso de la cosa, ejecutar la obra o prestar el servicio, y **arrendatario** al que adquiere el uso de la cosa o el derecho a la obra o servicio que se obliga a pagar.

La exclusión del art. 1545 no alcanza a todo bien fungible, sino solo al que **se consume con el uso**: quien cede dinero o grano para consumirlos celebra un préstamo (mutuo), no un arrendamiento, porque no puede devolverse la misma cosa. Nada impide, en cambio, arrendar bienes fungibles cedidos *ad pompam vel ostentationem*, es decir, para exhibirlos y devolverlos idénticos.

MATIZ

El Título VI del Código Civil es hoy, en buena medida, **derecho supletorio**. El arrendamiento de servicios quedó absorbido por el Derecho del Trabajo, el de obra pública por la legislación de contratos del sector público y, sobre todo, los arrendamientos de fincas se rigen por **leyes especiales**: la **Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU)** y la **Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos (LAR)**. El Código conserva, pese a ello, dos funciones esenciales: fija los **conceptos** con los que trabajan esas leyes y actúa como **norma de cierre** en todo lo que no regulen.

2. Reglas generales del arrendamiento de fincas (arts. 1547 a 1553)

El Capítulo II del Título VI, dedicado a los arrendamientos de fincas rústicas y urbanas, abre con una sección de disposiciones generales que resuelve cuestiones de prueba, capacidad, oponibilidad y subarriendo.

El **arrendamiento verbal** es válido, pero si falta la prueba del precio convenido y la ejecución ya ha comenzado, el art. 1547 ordena que el arrendatario **devuelva la cosa** abonando, por el tiempo disfrutado, «el precio que se regule», esto es, el que fijen peritos o el juez. La ley evita así tanto el enriquecimiento injusto como la perpetuación de un contrato cuyo elemento esencial no puede acreditarse.

En materia de **capacidad**, el art. 1548 impone un techo temporal a quien administra bienes ajenos.

Artículos 1548 y 1549 del Código Civil · Límite de seis años e inscripción registral

Artículo 1548. Los **progenitores o tutores**, respecto de los bienes de los menores, y los **administradores de bienes** que *no* tengan **poder especial**, *no* podrán dar en arrendamiento las cosas por término que **exceda de seis años**.

Artículo 1549. Con relación a **terceros**, *no* surtirán efecto los arrendamientos de **bienes raíces** que *no* se hallen debidamente **inscritos en el Registro de la Propiedad**.

El arrendamiento por más de seis años se considera acto que excede de la simple administración —se aproxima a un acto de disposición—, y por eso se reserva a quien tenga poder especial. El art. 1549, por su parte, no exige la inscripción para la validez del contrato entre las partes, sino para su **oponibilidad frente a terceros**: es el pivote sobre el que después giran el art. 1571 del propio Código y los arts. 7, 13 y 14 de la LAU.

El **subarriendo** se admite con carácter general, y esa es una diferencia notable con el régimen de la LAU y con el de la LAR.

Artículo 1550 del Código Civil · Facultad de subarrendar

Cuando en el contrato de arrendamiento de cosas *no* se **prohíba expresamente**, podrá el arrendatario **subarrendar** en todo o en parte la cosa arrendada, *sin perjuicio de* su **responsabilidad** al cumplimiento del contrato para con el arrendador.

Del subarriendo nacen dos vínculos directos entre el arrendador y el subarrendatario, aunque no hayan contratado entre sí: el subarrendatario queda obligado frente al arrendador por **todos los actos relativos al uso y conservación** de la cosa en la forma pactada en el contrato principal (art. 1551) y por **el precio del subarriendo que deba** al tiempo del requerimiento, sin que se le computen los pagos adelantados que no se ajusten a la costumbre (art. 1552). Cierra la sección el art. 1553, que declara aplicables al arrendamiento las **disposiciones sobre saneamiento** del título de la compraventa, con la regla de que, cuando proceda devolver el precio, la disminución será **proporcional al tiempo disfrutado**.

3. Obligaciones del arrendador y del arrendatario (arts. 1554 a 1564)

La sección 2.^a contiene el núcleo del contenido obligacional. Los arts. 1554 y 1555 lo enuncian en dos listas simétricas de tres números cada una.

Artículo 1554 del Código Civil · Obligaciones del arrendador

El arrendador está obligado:

- 1.º A **entregar** al arrendatario la **cosa objeto del contrato**.
- 2.º A hacer en ella durante el arrendamiento todas las **reparaciones necesarias** a fin de **conservarla en estado de servir** para el uso a que ha sido destinada.
- 3.º A mantener al arrendatario en el **goce pacífico** del arrendamiento por todo el tiempo del contrato.

Artículo 1555 del Código Civil · Obligaciones del arrendatario

El arrendatario está obligado:

- 1.º A **pagar el precio** del arrendamiento en los términos convenidos.
- 2.º A usar de la cosa arrendada como un **diligente padre de familia**, destinándola al uso pactado; y, *en defecto de pacto*, al que se infiera de la **naturaleza** de la cosa arrendada según la **costumbre de la tierra**.
- 3.º A pagar los **gastos** que ocasione la **escritura** del contrato.

Frente a la compraventa, donde la obligación del vendedor se agota con la entrega, aquí la del arrendador es **duradera**: debe entregar, conservar y garantizar el disfrute durante toda la vida del contrato. El incumplimiento de cualquiera de estas obligaciones abre al perjudicado la alternativa del art. 1556: pedir la **rescisión** del contrato *más* la indemnización de daños y perjuicios, **o solo la indemnización** dejando el contrato subsistente.

La conservación tiene un límite en el art. 1557 —el arrendador *no* puede **variar la forma** de la cosa arrendada— y un desarrollo detallado en el art. 1558.

Artículo 1558 del Código Civil · Reparaciones urgentes durante el arriendo

Si durante el arrendamiento es necesario hacer alguna **reparación urgente** en la cosa arrendada que *no* pueda diferirse hasta la conclusión del arriendo, tiene el arrendatario **obligación de tolerar la obra**, *aunque* le sea muy molesta, y *aunque* durante ella se vea privado de una parte de la finca.

Si la reparación dura **más de cuarenta días**, debe **disminuirse el precio** del arriendo a proporción del **tiempo** y de la **parte de la finca** de que el arrendatario se vea privado.

Si la obra es de tal naturaleza que hace **inhabitable** la parte que el arrendatario y su familia necesitan para su habitación, puede éste **rescindir** el contrato.

El precepto escalona tres respuestas según la intensidad del sacrificio: **tolerancia** como regla, **rebaja proporcional** de la renta si la obra excede de cuarenta días y **rescisión** si la vivienda deviene inhabitable para la familia. La lógica reaparece, con plazos y trámites propios, en los arts. 22 y 26 de la LAU.

Del lado del arrendatario, los arts. 1559 a 1564 completan el cuadro. Debe **poner en conocimiento del propietario**, en el más breve plazo posible, toda **usurpación o novedad dañosa** y la necesidad de las reparaciones del art. 1554.2.º, respondiendo de los daños que su negligencia cause (art. 1559). El arrendador *no* responde de la **perturbación de mero hecho** de un tercero —el arrendatario tiene acción directa contra el perturbador—, y se aclara que no hay tal perturbación *cuando* el tercero, Administración o particular, obra **en virtud de un derecho** (art. 1560). Al concluir el arriendo debe **devolver la finca tal como la recibió**, salvo lo perecido o menoscabado por el tiempo o causa inevitable (art. 1561), presumiéndose que la recibió **en buen estado** si nada se hizo constar (art. 1562). Y responde del **deterioro o pérdida** a *no ser que* pruebe que se produjo **sin culpa suya** (art. 1563), así como del deterioro causado por **las personas de su casa** (art. 1564).

RECUERDA

El art. 1563 invierte la carga de la prueba: no es el arrendador quien debe acreditar la culpa del arrendatario, sino este quien debe probar que el daño se produjo sin culpa suya. Sumado a la presunción de buen estado del art. 1562, el arrendatario que no documenta el estado inicial de la finca parte con dos presunciones en contra.

4. Duración, tácita reconducción, enajenación y desahucio (arts. 1565 a 1582)

Si el arrendamiento se hizo **por tiempo determinado**, concluye el día prefijado *sin necesidad de requerimiento* (art. 1565). La continuidad de hecho tras esa fecha activa una figura clásica.

Artículo 1566 del Código Civil · La tácita reconducción

Si al terminar el contrato, permanece el arrendatario disfrutando **quince días** de la cosa arrendada con **aquiescencia** del arrendador, se entiende que hay **tácita reconducción** por el tiempo que establecen los artículos 1.577 y 1.581, *a menos que* haya precedido **requerimiento**.

La tácita reconducción exige tres requisitos: **permanencia** del arrendatario durante quince días, **aquiescencia** del arrendador y **ausencia de requerimiento** previo. No prorroga el contrato anterior, sino que da vida a uno **nuevo**, de duración breve —la del art. 1577 para los predios rústicos y la del art. 1581 para los urbanos— y con una consecuencia expresa: **cesan las garantías otorgadas por terceros** para la seguridad del contrato principal, como la fianza personal de un avalista (art. 1567).

El **desahucio** judicial procede por las causas tasadas del art. 1569.

Artículo 1569 del Código Civil · Causas de desahucio

El arrendador podrá **desahuciar judicialmente** al arrendatario por alguna de las causas siguientes:

- 1.^a Haber **expirado el término** convencional o el que se fija para la duración de los arrendamientos en los artículos 1.577 y 1.581.
- 2.^a **Falta de pago** en el precio convenido.
- 3.^a **Infracción** de cualquiera de las condiciones estipuladas en el contrato.
- 4.^a **Destinar la cosa** arrendada a **usos o servicios no pactados** que la hagan desmerecer, o *no* sujetarse en su uso a lo que se ordena en el número segundo del artículo 1.555.

Fuera de esos casos, el arrendatario conserva el derecho a **aprovechar los términos** de los arts. 1577 y 1581 (art. 1570).

La **venta de la finca arrendada** se resuelve en el Código con la vieja regla *emptio tollit locatum*.

Artículo 1571 del Código Civil · Venta de la finca arrendada

El **comprador** de una finca arrendada tiene derecho a que **termine el arriendo** vigente al verificarse la venta, *salvo pacto en contrario* y lo dispuesto en la **Ley Hipotecaria**.

Si el comprador usare de este derecho, el arrendatario podrá exigir que se le deje **recoger los frutos** de la cosecha que corresponda al **año agrícola corriente** y que el **vendedor le indemnice** los daños y perjuicios que se le causen.

La regla está hoy fuertemente matizada: la salvedad de la Ley Hipotecaria protege al arrendatario **inscrito**, y los arts. 14 de la LAU y 21 de la LAR imponen directamente la **subrogación del adquirente**. El comprador con **pacto de retraer** *no* puede desahuciar hasta que concluya el plazo del retracto (art. 1572), y el arrendatario tiene sobre las

mejoras útiles y voluntarias el mismo derecho que se concede al usufructuario (art. 1573). A falta de pacto sobre lugar y tiempo del pago, se está al art. 1171 y a la costumbre de la tierra (art. 1574).

Las secciones 3.^a y 4.^a cierran el capítulo con reglas propias de cada tipo de finca. Para los **predios rústicos**, el art. 1575 regula el riesgo de la cosecha.

Artículo 1575 del Código Civil · Rebaja de la renta por casos fortuitos extraordinarios

El arrendatario *no* tendrá derecho a **rebaja de la renta** por **esterilidad** de la tierra arrendada o por pérdida de frutos proveniente de casos fortuitos ordinarios; pero sí, en caso de **pérdida de más de la mitad de frutos**, por **casos fortuitos extraordinarios e imprevistos**, *salvo* siempre el **pacto especial en contrario**.

Entiéndese por casos fortuitos extraordinarios: el **incendio, guerra, peste, inundación insólita, langosta, terremoto** u otro igualmente desacostumbrado, y que los contratantes *no* hayan podido racionalmente prever.

Tampoco hay rebaja *cuando* los frutos se pierden **después de estar separados** de su raíz o tronco (art. 1576), porque el riesgo ya se ha desplazado al arrendatario. La duración supletoria de estos arriendos se mide por la cosecha.

Artículos 1577 y 1581 del Código Civil · Duración supletoria del arriendo rústico y del urbano

Artículo 1577. El arrendamiento de un **predio rústico**, *cuando no* se fija su duración, se entiende hecho por **todo el tiempo necesario para la recolección de los frutos** que toda la finca arrendada diere en un año o pueda dar por una vez, *aunque* pasen dos o más años para obtenerlos. El de **tierras labrantías**, divididas en **dos o más hojas**, se entiende por **tantos años** cuantas sean éstas.

Artículo 1581. *Si no se hubiese fijado plazo al arrendamiento, se entiende hecho por años cuando se ha fijado un alquiler anual, por meses cuando es mensual, por días cuando es diario. En todo caso cesa el arrendamiento, sin necesidad de requerimiento especial, cumplido el término.*

Completan el cuadro el art. 1578 (el arrendatario **saliente** debe permitir al **entrante** las labores preparatorias, y el entrante al saliente la recolección, según la costumbre del pueblo), el art. 1579 (la **aparcería** se rige por las disposiciones del contrato de sociedad, las estipulaciones de las partes y la costumbre), el art. 1580 (las **reparaciones** de los predios urbanos a cargo del propietario se determinan por la costumbre del pueblo y, **en caso de duda**, se entienden de cargo de éste) y el art. 1582 (el arrendamiento de los **muebles** cedidos junto con la casa, tienda, almacén o establecimiento industrial dura lo que el de la finca).

5. Las fincas urbanas: ámbito de la Ley 29/1994

La LAU parte de una **summa divisio** que condiciona todo su régimen: los arrendamientos de fincas urbanas son **de vivienda** o **para uso distinto del de vivienda** (art. 1). Es arrendamiento **de vivienda** el que recae sobre una **edificación habitable** cuyo destino primordial sea satisfacer la **necesidad permanente de vivienda** del arrendatario (art. 2), extendiéndose el mismo régimen al mobiliario, trasteros, plazas de garaje y demás dependencias cedidos como accesorios por el mismo arrendador. Es arrendamiento **para uso distinto** el que, recayendo sobre una edificación, tiene un destino primordial diferente, y el art. 3 menciona expresamente los celebrados **por temporada** —de verano o cualquier otra— y los concertados para ejercer en la finca una actividad **industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente**.

El **régimen aplicable** se ordena en el art. 4 con dos jerarquías opuestas. Los arrendamientos **de vivienda** se rigen por el **Título II**, que es **imperativo** —el art. 6 declara **nulas y no puestas** las estipulaciones que perjudiquen al arrendatario, *salvo* cuando la propia norma lo autorice—, por el Título IV y, supletoriamente, por el Código Civil. Los arrendamientos **para uso distinto** se rigen, en cambio, ante todo por la **voluntad de las partes**, en su defecto por el Título III y, supletoriamente, por el Código Civil: aquí la libertad contractual

es la regla. El art. 5 excluye de la ley, entre otros, las viviendas de porteros, guardas y asalariados, las militares, las universitarias y, tras la reforma de 2019, la **cesión temporal de uso de vivienda amueblada y equipada comercializada con finalidad lucrativa por canales de oferta turística**, sometida a su normativa sectorial.

Una tercera categoría escapa incluso al carácter imperativo del Título II. Los arrendamientos de vivienda cuya superficie exceda de **300 metros cuadrados**, o cuya **renta inicial anual** supere las **5,5 veces el salario mínimo interprofesional** en cómputo anual, se rigen **ante todo por la voluntad de las partes** y solo en su defecto por el Título II y por el Código Civil (art. 4.2). La ley presume que en estos arrendamientos de gran superficie o alta renta el arrendatario no necesita la tutela reforzada que dispensa a la vivienda ordinaria. Con ello se cierra el cuadro del régimen aplicable: vivienda ordinaria imperativa, uso distinto dispositivo y esta franja suntuaria remitida a la autonomía de la voluntad.

EJEMPLO

④ **El mismo piso, tres regímenes distintos.** Doña Carmen posee un piso en Valencia y lo arrienda sucesivamente en tres condiciones:

Destino pactado	Calificación	Consecuencias
Residencia habitual de una familia	Vivienda (art. 2)	Título II imperativo : prórroga hasta 5 años (art. 9), fianza de una mensualidad (art. 36), tanteo y retracto (art. 25)
Despacho de un abogado	Uso distinto (art. 3)	Título III dispositivo : <i>no</i> hay duración mínima, fianza de dos mensualidades, cesión y subarriendo sin consentimiento (art. 32)
Alquiler turístico por días, anunciado en plataformas	Excluido de la LAU (art. 5)	Se rige por la normativa turística autonómica y por el Código Civil

El criterio decisivo *no* es el tipo de inmueble ni la duración, sino el **destino primordial** pactado. Un chalé arrendado a una familia para vivir todo el año es arrendamiento de vivienda; el mismo chalé arrendado los tres meses de verano es arrendamiento **de temporada** y, por tanto, para uso distinto.

6. El arrendamiento de vivienda: duración, renta, fianza y adquisición preferente

Duración y prórrogas. El art. 9 consagra la **libertad de pacto** sobre el plazo, pero la corrige con un **suelo legal**: si la duración pactada fuera **inferior a cinco años** —o **inferior a siete** si el arrendador fuese **persona jurídica**—, llegado el vencimiento el contrato se **prorrogará obligatoriamente por plazos anuales** hasta alcanzar ese mínimo, *salvo que* el **arrendatario** manifieste, con **treinta días** de antelación como mínimo, su voluntad de no renovar. Los contratos sin plazo o de plazo indeterminado se entienden celebrados **por un año**. El art. 9.3 admite una excepción, y solo cuando el arrendador es **persona física**: transcurrido el **primer año**, puede recuperar la vivienda si **comunica** con **dos meses** de antelación que la necesita para sí, para sus **familiares en primer grado** o para su **cónyuge** en caso de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad, siempre que esa necesidad **conste expresamente en el contrato**.

Agotado el mínimo legal, entra en juego la **prórroga tácita** del art. 10: si ninguna de las partes notifica su voluntad de no renovar —el **arrendador** con **cuatro meses** de antelación, el **arrendatario** con **dos**—, el contrato se prorroga por **plazos anuales hasta un máximo de tres años más**, salvo que el arrendatario avise con **un mes** de antelación al fin de cada anualidad. La **Ley 12/2023** añadió dos **prórrogas extraordinarias** a petición del arrendatario: **un año** por vulnerabilidad acreditada frente a un gran tenedor y hasta **tres años** en zona de mercado residencial tensionado (art. 10.2 y 10.3). El arrendatario puede, además, **desistir** en cualquier momento una vez transcurridos **seis meses**, comunicándolo con **treinta días** de antelación, pudiendo pactarse una indemnización de **una mensualidad por cada año que reste por cumplir** (art. 11).

EJEMPLO

⑤ **Duración y prórrogas de un arrendamiento de vivienda.** Contrato firmado el **1 de marzo de 2024**, arrendador **persona física**, plazo pactado **un año**, renta de 800 €/mes.

- **Vencimiento inicial:** 28 de febrero de 2025. Como el plazo pactado es inferior a cinco años, el contrato se **prorroga obligatoriamente por anualidades**

hasta el **28 de febrero de 2029** (cinco años), *salvo que* el arrendatario avise con **30 días** de antelación (art. 9).

- **Llegado el 28 de febrero de 2029:** si el arrendador no denunció antes del **28 de octubre de 2028** (cuatro meses) ni el arrendatario antes del **28 de diciembre de 2028** (dos meses), el contrato se **prorroga por anualidades** hasta tres años más, es decir, hasta el **28 de febrero de 2032** (art. 10).
- **Si el arrendador fuese una sociedad:** el suelo sería de **siete años** (28 de febrero de 2031) y la prórroga tácita lo llevaría hasta **2034**.
- **Si el arrendatario quiere marcharse en octubre de 2024:** puede desistir, porque ya han transcurrido más de **seis meses**, avisando con **30 días**. Si se pactó indemnización, deberá **una mensualidad por año** que reste (art. 11).

Renta y actualización. La renta es la **libremente estipulada** por las partes, con los límites que la **Ley 12/2023** impone a los nuevos contratos en las **zonas de mercado residencial tensionado** (art. 17.6 y 17.7); salvo pacto, el pago es **mensual** y se hace en los **siete primeros días** del mes, sin que el arrendador pueda exigir **más de una mensualidad anticipada** (art. 17). La **actualización** solo procede **una vez al año**, en la fecha en que se cumpla cada anualidad, **en los términos pactados**, y —regla capital tras la reforma de 2019— **en defecto de pacto expreso no se aplica actualización alguna** (art. 18). Si se pactó un mecanismo sin precisar el índice, la renta se actualiza por referencia a la variación anual del **Índice de Garantía de Competitividad**, y en todo caso el incremento anual **no puede exceder** de la variación del **Índice de Precios al Consumo**. Las **obras de mejora** realizadas por el arrendador permiten elevar la renta, transcurridos cinco o siete años, aplicando al capital invertido el **interés legal del dinero incrementado en tres puntos**, con el tope del **20 %** de la renta vigente (art. 19). Los **gastos generales** solo son repercutibles si se pactan **por escrito** con expresión de su importe anual (art. 20).

Conservación y obras. El arrendador debe realizar **todas las reparaciones necesarias** para conservar la habitabilidad, **sin derecho a elevar la renta**, mientras que las **pequeñas reparaciones** que exija el desgaste por el uso ordinario corren a cargo del arrendatario (art. 21). El arrendatario ha de soportar las **obras de mejora** que no puedan diferirse, previa notificación con **tres meses** de antelación, pudiendo **desistir** en el plazo de un mes

o exigir **reducción proporcional de la renta** e indemnización de gastos (art. 22), y *no* puede realizar obras que **modifiquen la configuración** de la vivienda sin consentimiento **escrito** del arrendador (art. 23).

Cesión y subarriendo. El art. 8 restringe en la vivienda lo que el Código Civil deja abierto. La **cesión del contrato** exige el **consentimiento escrito** del arrendador, y el cesionario se subroga entonces en la posición del arrendatario. El **subarriendo** solo cabe de forma **parcial** y también con consentimiento escrito del arrendador, sin que la renta del subarriendo pueda **exceder** de la del arrendamiento. El contraste con las reglas ya vistas es nítido: en el Código Civil el subarriendo es **libre** salvo prohibición expresa (art. 1550), y en el arrendamiento para uso distinto la cesión y el subarriendo tampoco requieren consentimiento del arrendador (art. 32).

Fianza. El art. 36 impone la **exigencia y prestación obligatoria** de fianza **en metálico** al celebrarse el contrato: **una mensualidad** de renta en el arrendamiento de vivienda y **dos** en el de uso distinto. La fianza *no* está sujeta a actualización durante los **cinco** primeros años —**siete** si el arrendador es persona jurídica—, y su saldo devenga el **interés legal** si no se restituye en el plazo de **un mes** desde la entrega de llaves. Cabe pactar **garantías adicionales**, con el límite de **dos mensualidades** en los arrendamientos de vivienda de hasta cinco o siete años.

Derecho de adquisición preferente. En caso de **venta** de la vivienda arrendada, el art. 25 concede al arrendatario **tanteo y retracto**. El **tanteo** se ejercita en **treinta días naturales** desde la notificación **fehaciente** de la decisión de vender, el precio y las condiciones esenciales, caducando los efectos de esa notificación a los **ciento ochenta días naturales**. El **retracto** procede si no se hizo la notificación, si se omitió algún requisito o si el precio efectivo resultó **inferior** o las condiciones **menos onerosas**, y caduca a los **treinta días naturales** desde que el adquirente notifica las condiciones de la compraventa entregando copia de la escritura. Estos derechos ceden ante el **retracto del condueño** y ante el convencional inscrito antes del arrendamiento, *no* proceden cuando la vivienda se vende **conjuntamente** con las demás viviendas y locales del inmueble pertenecientes al mismo arrendador, y son **renunciables** por pacto, en cuyo caso el arrendador debe comunicar su intención de vender con **treinta días** de antelación.

Subrogación por muerte del arrendatario. El fallecimiento del inquilino no extingue sin más el arrendamiento de vivienda. Frente a la regla del art. 1257 del Código Civil, según la cual el contrato produce efecto entre las partes y sus herederos, la LAU protege a quienes hacían de la vivienda su hogar junto al arrendatario y les permite **continuar** en el contrato por el plazo que reste, mediante la llamada **subrogación mortis causa**. No es una sucesión hereditaria ordinaria —opera *iure proprio* a favor de personas tasadas, sean o no herederas—, sino un mecanismo tuitivo con un orden cerrado.

Artículo 16 de la Ley de Arrendamientos Urbanos · Muerte del arrendatario

En caso de **muerte del arrendatario**, podrán subrogarse en el contrato:

- a) El **cónyuge** del arrendatario que al tiempo del fallecimiento **conviviera con él**.
- b) La persona que hubiera venido conviviendo con el arrendatario de forma permanente en **análoga relación de afectividad** a la de cónyuge [...] durante, al menos, los **dos años** anteriores al tiempo del fallecimiento, *salvo que* hubieran tenido **descendencia en común**, en cuyo caso bastará la mera convivencia.
- c) Los **descendientes** del arrendatario que en el momento de su fallecimiento estuvieran sujetos a su patria potestad o tutela, o hubiesen convivido habitualmente con él durante los **dos años** precedentes.
- d) Los **ascendientes** del arrendatario que hubieran convivido habitualmente con él durante los **dos años** precedentes a su fallecimiento.
- e) Los **hermanos** del arrendatario en quienes concurra la circunstancia prevista en la letra anterior.
- f) Las personas distintas de las mencionadas [...] que sufran una **minusvalía igual o superior al 65 por 100**, siempre que tengan una relación de **parentesco hasta el tercer grado colateral** con el arrendatario y hayan convivido con éste durante los **dos años** anteriores al fallecimiento.

Si al tiempo del fallecimiento del arrendatario **no existiera ninguna de estas personas, el arrendamiento quedará extinguido.**

Cuando concurren varios posibles subrogatarios y no hay **acuerdo unánime** sobre quién continúa, el apartado 2 impone el **orden de prelación** de las letras anteriores, con una corrección llamativa: los **padres septuagenarios** —mayores de setenta años— son preferidos a los descendientes. Entre descendientes y entre ascendientes gana el **más próximo en grado** entre hermanos, el de **doble vínculo** sobre el medio hermano. Y los empates se deshacen, por este orden, a favor de quien tenga una minusvalía igual o superior al 65 por 100, de quien soporte mayores **cargas familiares** y, en última instancia, del descendiente de menor edad, el ascendiente de mayor edad o el hermano más joven.

La subrogación tampoco es automática. El apartado 3 la condiciona a una **carga de comunicación**: el arrendamiento se **extingue** si en el plazo de **tres meses** desde la muerte el arrendador no recibe notificación por escrito del fallecimiento —con certificado registral de defunción— y de la identidad del subrogado. Mientras tanto, todos los que pudieran suceder al arrendatario quedan **solidariamente obligados** al pago de la renta de esos tres meses, salvo que renuncien a su opción notificándolo por escrito dentro del mes siguiente al fallecimiento.

MATIZ

El derecho de subrogación es, en principio, **indisponible** en los contratos ordinarios. Solo en arrendamientos de **duración inicial superior a cinco años** —o a **siete** si el arrendador es persona jurídica— cabe **pactar** que no haya subrogación cuando la muerte se produzca pasados esos primeros años (art. 16.4). Y ese pacto está vetado en todo caso si los llamados a subrogarse se hallan en situación de **especial vulnerabilidad** y afecta a **menores de edad, personas con discapacidad o mayores de 65 años**. La regla, matiz de la reforma de 2019, refuerza la protección de los más débiles.

EJEMPLO

⑦ **¿Quién se queda en el piso?** Al morir don Luis, arrendatario de un piso desde hace ocho años, conviven en la vivienda su **pareja de hecho** desde hace tres años, su **hija mayor de edad** que había vuelto a casa dos años antes y su **padre de 74 años**, también residente los últimos dos años.

- Los tres reúnen los requisitos de convivencia y encajan en las letras b), c) y d). A falta de acuerdo unánime, se aplica el **orden de prelación** del art. 16.2.
- La pareja de hecho [letra b)] va **antes** que descendientes y ascendientes: sería la beneficiaria. Pero opera la excepción de los **padres septuagenarios**: el padre de 74 años es preferido a la hija, aunque no a la conviviente.
- Si la pareja renunciara, el conflicto quedaría entre la hija y el padre: al ser este **septuagenario**, se subrogaría el **padre**, no la descendiente.
- En cualquier caso, quien se subrogue debe **notificarlo al arrendador en tres meses** con certificado de defunción; de no hacerlo, el arrendamiento se extingue y los llamados responden solidariamente de esa renta trimestral.

RECUERDA

Cifras del art. 16: **dos años** de convivencia como regla general (basta la mera convivencia para la pareja con descendencia común); **65 por 100** de minusvalía y **tercer grado colateral** para los parientes de la letra f); **tres meses** para notificar la subrogación al arrendador. No confundir con la subrogación en el arrendamiento **para uso distinto de vivienda** (art. 33), que solo alcanza al **heredero o legatario** que continúe la actividad y debe notificarse en **dos meses**. Y recuérdese la asimetría con el Código Civil: en él la muerte del arrendatario no altera el contrato, que pasa a los herederos ordinarios.

Cierran el Título II las causas de **resolución de pleno derecho** del art. 27 —falta de pago de la renta o de la fianza, subarriendo o cesión inconsentidos, daños dolosos, obras no consentidas, actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas— y las de

extinción del art. 28: pérdida de la finca por causa no imputable al arrendador y **declaración firme de ruina**.

7. El arrendamiento para uso distinto del de vivienda (arts. 29 a 35)

Aquí la ley se limita a un **régimen de mínimos** que solo opera en defecto de pacto. No hay **duración mínima**, ni prórroga obligatoria, ni límite legal a la actualización de la renta: la duración es la que las partes convengan y el contrato termina al vencimiento.

Las especialidades más señaladas son cuatro. La **enajenación** de la finca arrendada produce la subrogación del adquirente en los derechos y obligaciones del arrendador, *salvo que* concurran en él los requisitos del **art. 34 de la Ley Hipotecaria** (art. 29). El **derecho de adquisición preferente** del art. 25 se aplica también a estos arrendamientos (art. 31). La **cesión del contrato y el subarriendo** son libres *cuando* en la finca se ejerce una **actividad empresarial o profesional**: no requieren consentimiento del arrendador, pero deben **notificársele fehacientemente en el plazo de un mes** y le dan derecho a elevar la renta un **10 %** en el subarriendo parcial y un **20 %** en la cesión o el subarriendo total, elevación que también procede en la fusión, transformación o escisión de la sociedad arrendataria, que *no* se reputa cesión (art. 32). Y en caso de **muerte del arrendatario**, el heredero o legatario que continúe la actividad puede **subrogarse** hasta la extinción del contrato, notificándolo por escrito dentro de los **dos meses** siguientes al fallecimiento (art. 33).

Especialmente característica es la **indemnización por clientela** del art. 34: extinguido por **transcurso del término convencional** el arrendamiento de una finca en la que durante los **últimos cinco años** se haya venido ejerciendo una **actividad comercial de venta al público**, el arrendatario tiene derecho a ser indemnizado si manifestó con **cuatro meses** de antelación su voluntad de renovar por **cinco años más** a renta de mercado. Si dentro de los seis meses siguientes inicia **la misma actividad** en el mismo municipio, la indemnización cubre los **gastos de traslado** y los perjuicios por **pérdida de clientela**. Si inicia una actividad distinta o ninguna y es el arrendador o un tercero quien desarrolla en la finca la misma actividad o una afín, la indemnización es de **una mensualidad por año de contrato, con el máximo de dieciocho mensualidades**.

RECUERDA

Cuatro cifras separan los dos regímenes de la LAU: **5/7 años** de duración mínima solo en vivienda (art. 9), **3 años** de prórroga tácita solo en vivienda (art. 10), **1 mensualidad** de fianza en vivienda frente a **2** en uso distinto (art. 36) y **18 mensualidades** como techo de la indemnización por clientela, que solo existe en uso distinto (art. 34). El **tanteo y retracto** del art. 25, en cambio, es **común** a ambos por remisión del art. 31.

8. El arrendamiento de fincas rústicas: la Ley 49/2003

La **Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos**, profundamente reformada por la Ley 26/2005, sustituyó a la Ley 83/1980 y sigue la misma técnica que la LAU: régimen especial imperativo en lo esencial y **remisión supletoria al Código Civil** y a los usos y costumbres.

Concepto y ámbito. Son arrendamientos rústicos aquellos contratos por los que se **ceden temporalmente** una o varias **fincas**, o parte de ellas, para su **aprovechamiento agrícola, ganadero o forestal** a cambio de un **precio o renta**, así como los que ceden una o varias **explotaciones** de esa misma naturaleza (art. 1). Quedan **exceptuados**, entre otros, los arrendamientos que por su índole sean **solo de temporada inferior al año agrícola**, los de tierras labradas y preparadas por cuenta del propietario para la siembra o la plantación, y los que tengan por objeto principal **aprovechamientos secundarios** —rastrojeras, pastos secundarios, praderas roturadas, montaneras—, la **caza** o las explotaciones **ganaderas de tipo industrial** (art. 6), que se rigen por el Código Civil y la costumbre.

Forma y renta. Los contratos **deberán constar por escrito**, y cualquiera de las partes puede compeler a la otra a elevarlos a documento público; se **presume**, salvo prueba en contrario, la existencia de arrendamiento cuando el arrendatario esté en posesión de la finca (art. 11). La **renta** se fija **en dinero** y es la que **libremente estipulen** las partes, con el sistema de revisión que convengan; **en defecto de pacto expreso no se aplica revisión** de rentas (art. 13).

Duración. El art. 12 establece una **duración mínima de cinco años**, declarando **nula y no puesta** toda cláusula que estipule una duración menor. Para **recuperar la posesión** al

término del plazo, el arrendador debe **notificarlo fehacientemente al arrendatario con un año de antelación** (art. 12.3). De lo contrario, si el arrendatario no pone la posesión a su disposición, el contrato se entiende **prorrogado por otro periodo de cinco años**, y así sucesivamente en tanto no medie denuncia.

Derechos del arrendatario. Son cinco los principales. Primero, la **estabilidad** que le da ese mínimo de cinco años y su prórroga quinquenal. Segundo, la facultad de realizar en la finca las **obras, mejoras o inversiones** que considere convenientes o útiles para el mejor aprovechamiento, siempre que *no* menoscaben el valor de la finca, con derecho a la correspondiente compensación al término del contrato en los términos legalmente previstos. Tercero, la **subrogación del adquirente**: quien compre la finca arrendada, *aun cuando* esté amparado por el **art. 34 de la Ley Hipotecaria**, queda subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendador y debe respetar el plazo que reste de la duración mínima o de la prórroga tácita en curso (art. 22.1). Cuarto, los derechos de **tanteo y retracto** del art. 22, reconocidos al arrendatario que sea **agricultor profesional** en toda transmisión **inter vivos** de la finca arrendada —incluidas donación, permuta, aportación a sociedad o adjudicación en pago—, ejercitables en el plazo de **sesenta días hábiles** desde la notificación fehaciente, y que *no* proceden, entre otros casos, cuando la transmisión es a **título gratuito** a favor de **ascendientes, descendientes, cónyuge o parientes hasta el segundo grado** de consanguinidad o afinidad (art. 22.5). Y quinto, la facultad de **desistir** del contrato al término de cada año agrícola con **preaviso de un año**, junto con el derecho de sus **sucesores legítimos** a subrogarse en el contrato si el arrendatario fallece, notificándolo por escrito al arrendador en el plazo de **un año** desde el fallecimiento (art. 24). El arrendador, por su parte, puede **resolver** el contrato por falta de pago de la renta, por no explotar la finca conforme a su destino, por ceder o subarrendar sin su consentimiento —el subarriendo *no* es libre, a diferencia del art. 1550 del Código Civil— o por causar daños graves con dolo o negligencia (art. 25).

Aparcería. La Ley 49/2003 regula también la **aparcería**, contrato por el que el titular de una finca o explotación cede temporalmente su uso y disfrute, o el de alguno de sus aprovechamientos, junto con elementos de la explotación, ganado, maquinaria o capital circulante, conviniendo con el **aparcerero** repartirse los **productos por partes alícuotas** en proporción a las respectivas **aportaciones**. Es, por tanto, un contrato **asociativo** y de

resultado incierto, no un arrendamiento en sentido estricto, y de ahí que el art. 1579 del Código Civil lo remitiese ya a las disposiciones del contrato de sociedad.

MATIZ

Conviven con la Ley 49/2003 dos regímenes singulares que la ley respeta: los **arrendamientos rústicos históricos** de la Ley 1/1992, de origen anterior a 1935 y con derecho de acceso a la propiedad, y los **Derechos civiles forales o especiales** de las comunidades autónomas que los tengan, cuya competencia legislativa prevalece en su ámbito. La Ley 49/2003 es, pues, legislación civil **general**, no necesariamente uniforme en todo el territorio.

EJEMPLO

⑥ **Duración y tanteo en un arriendo rústico.** Un agricultor profesional arrienda 12 hectáreas de secano el **1 de octubre de 2022** por un plazo pactado de **tres años**.

- La **cláusula de tres años es nula** y se tiene por no puesta: el contrato dura como mínimo **cinco años**, hasta el **30 de septiembre de 2027** (art. 12.1).
- Si el propietario quiere recuperar la finca en esa fecha, debe **notificárselo fehacientemente antes del 30 de septiembre de 2026**. Si no lo hace y el arrendatario sigue en la finca, el contrato queda **prorrogado hasta 2032** (art. 12.3).
- Si en 2025 el propietario decide **vender** la finca a un tercero, debe notificar al arrendatario el precio y las condiciones: este, por ser **agricultor profesional**, dispone de **sesenta días hábiles** para ejercitar el **tanteo** y adquirirla en las mismas condiciones; de venderse sin notificación, podrá **retraer** (art. 22).
- Si la finca se **dona a un hijo** del propietario, *no* hay tanteo ni retracto —la excepción del art. 22.5.a) solo alcanza a las transmisiones **a título gratuito**—, pero el donatario queda **subrogado** en el contrato y debe respetar el plazo

pendiente (art. 22.1). Si en cambio se la **vendiera**, el tanteo y el retracto sí jugarían.

TU OPOSICIÓN, EN UNA APP

El temario que tienes en las manos cobra vida en la app Persevera, con todo para estudiarlo:

tests · psicotécnicos · flashcards con repaso espaciado · supuestos
cursos · simulacros · mapas mentales · tutor IA · planificador

7 días de prueba · Suscripción sin permanencia: cancelas cuando quieras.

**APP STORE**

para iPhone y iPad

**GOOGLE PLAY**

para Android

**EN LA WEB**app.perseveraoposiciones.com

DEL MISMO EQUIPO



Eroodite — Estudia cualquier cosa con IA

Persevera es para tu oposición. **Eroodite, para todo lo demás:** tu carrera universitaria, otras oposiciones o cualquier material que caiga en tus manos. Sube tus apuntes, PDFs, vídeos de YouTube o fotos y su inteligencia artificial te crea al momento exámenes, fichas de repaso, resúmenes y mapas mentales. Con un tutor con IA que resuelve dudas —hasta las que le haces una foto—, repaso espaciado y modo concentración.

Tus apuntes, listos para estudiar en segundos. Empieza gratis.

**APP STORE**

para iPhone y iPad

**GOOGLE PLAY**

para Android