

# ***Tema XVIII***

## ***El arrendamiento***

*-¡¡Yo-no-alquilo-pescados!!*

*-Tienes razón. ¡Hay más porvenir en alquilar barcos que pescados!*

*-Es verdad. ¡La gente es tan descuidada! ¡Devuelve los pescados en un estado...!*

*René Goscinny, Astérix en Hispania*

# Concepto y fuentes

## Art. 1543 Código Civil

*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.*

## Art. 1.1 y 1.3 LAR

*Se considerarán arrendamientos rústicos aquellos contratos mediante los cuales 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.*

*Tendrán también la misma consideración los arrendamientos de explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales, a los que se aplicarán las disposiciones de esta ley que sean compatibles con su naturaleza y siempre en defecto de lo que las partes hayan expresamente acordado.*

## Art. 1 LAU

*La presente ley establece el régimen jurídico aplicable a los arrendamientos de fincas urbanas que se destinen a vivienda o a usos distintos del de vivienda*

# Elementos del contrato

	En general	Rústicos	Urbanos
Normativa	Código Civil	LAR	LAU
Preceptos	Arts. 1542-1582	49/2003 26 noviembre	29/1994 24 noviembre
Definición	Art. 1543	Art 1.1 y 1.3	Art. 1, 2 y 3
Capacidad	General	Profesional de la agricultura	General
Forma	Libre	Art. 9 Escrita Art. 11	Libre

# Obligaciones y derechos de las partes

	<b>En general</b>	<b>Rústicos</b>	<b>Urbanos</b>
<b>Goce</b>	<b>Cesión de uso</b> <b>Art. 1546</b>	<b>Finca</b> <b>Art. 1</b> <b>Explotación</b> <b>Art. 2</b>	<b>Vivienda</b> <b>Art. 2</b> <b>Otros</b> <b>Art. 3</b>
<b>Renta</b>	<b>Precio cierto</b> <b>Art. 1543</b>	<b>Ídem</b> <b>Art. 13</b>	<b>Ídem</b> <b>Art. 17.1</b>
<b>Pago</b>	<b>Regla general</b> <b>Art. 1555.2</b>	<b>Anual</b> <b>Art. 14</b>	<b>Mensual</b> <b>Art. 17.2</b>

# Obligaciones y derechos de las partes

	En general	Rústicos	Urbanos
Gastos de uso	Arrendatario Art. 1555.2	Arrendatario Art. 20.1	Arrendatario Art. 21
Gastos de conservación	Arrendador Art. 1554.2	Arrendador Art. 18.1	Arrendador Art. 21
Mejoras	Régimen general Arts. 451-458	Régimen general Art. 20.3 y 4	Régimen general Art. 22
Tanteo y retracto	Régimen general Art. 1523 <i>Convencional</i>	Art. 22 <i>Legal</i>	Art. 25 <i>Legal</i>

# Transmisión del derecho del arrendatario

En general	Rústicos	Urbanos
	<b>SUCESIÓN <i>MORTIS CAUSA</i> Art. 24.e</b>	<b>SUCESIÓN <i>MORTIS CAUSA</i> Art. 16.1</b>
	<b>PROFESIONAL DE LA AGRICULTURA</b>	<b>CONVIVIENTES</b> -Cónyuge o análogo -Descendientes (dos años) -Ascendientes (dos años) -Hermanos (dos años) -Otros familiares(*)

# Duración del arrendamiento

<b>En general</b>	<b>Rústicos</b>	<b>Urbanos</b>
<b>DURACIÓN LIBRE</b> Art. 1569	<b>MÍNIMO CINCO AÑOS</b> Art. 12	<b>DURACIÓN LIBRE (*)</b> Art. 9
<b>TÉRMINO AUTOMÁTICO</b> Art. 1566	<b>TÉRMINO Y PRÓRROGA</b> Art. 12 (Prórrogas indefinidas de cinco años)	<b>TÉRMINO Y PRÓRROGA</b> Art. 9 (Cinco años mínimo) Art. 10 (Tres años opcionales)

# Resolución del arrendamiento

<b>En general</b>	<b>Rústicos</b>	<b>Urbanos</b>
<b>IMPAGO DE LA RENTA</b> Art. 1569.2	<b>IMPAGO DE LA RENTA</b> Art. 25.a	<b>IMPAGO DE LA RENTA</b> Art. 27.2.a
<b>MAL USO DE LA COSA</b> Art. 1569.4	<b>MAL USO DE LA COSA</b> Art. 25.c	<b>MAL USO DE LA COSA</b> Art. 27.2 d, e y f
<b>NO CUMPLIMIENTO</b> Art. 1569.3	<b>NO CUMPLIMIENTO</b> Art. 25.b	<b>NO CUMPLIMIENTO</b> Art. 27.1
<b>SUBARRIENDO INCONSENTIDO</b> Art. 1550	<b>SUBARRIENDO INCONSENTIDO</b> Art. 25.d	<b>SUBARRIENDO INCONSENTIDO</b> Art. 27.2.c
	<b>ACTIVIDADES DAÑINAS</b> Art. 25.f	<b>ACTIVIDADES DAÑINAS</b> Art. 27.2.e
		<b>IMPAGO DE LA FIANZA</b> Art. 27.2.b

# Resolución del arrendamiento

<b>En general</b>	<b>Rústicos</b>	<b>Urbanos</b>
<b>NO SE MENCIONAN ESPECÍFICAMENTE</b>	<b>NO SE MENCIONAN ESPECÍFICAMENTE</b>	<b>INCUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE REPARACIONES</b> <i>Art. 27.3.a</i>
		<b>PERTURBACIÓN DE HECHO O DE DERECHO POR PARTE DEL ARRENDADOR</b> <i>Art. 27.3.b</i>

# Extinción del contrato

En general	Rústicos	Urbanos
	<b>PÉRDIDA DE LA COSA</b> Art. 24.a	<b>PÉRDIDA DE LA COSA</b> Art. 28.a y b
	<b>DESISTIMIENTO DEL ARRENDATARIO</b> Art. 24.d	<b>DESISTIMIENTO DEL ARRENDATARIO</b> Art. 10
	<b>MUTUO DISENSO</b> Art. 24.c	
	<b>MUERTE</b> Art. 24.e	
	<b>EXPROPIACIÓN</b> Art. 24.a	
<b>RESOLUCIÓN DEL DERECHO DEL ARRENDADOR</b>		