



Javier Vázquez Pariente
Magistrado

Derecho Civil

Muestras

*Temas del Programa de las Oposiciones de
Ingreso en el Cuerpo de
Letrados de la Administración de Justicia*

Edición adaptada al programa
publicado en el Boletín Oficial del Estado
de 11 de enero de 2022

Enero 2022

Derecho Civil

8
21

DERECHO CIVIL

TEMA 8

LA NACIONALIDAD: CONCEPTO Y NATURALEZA. ADQUISICIÓN, CONSERVACIÓN, PÉRDIDA Y RECUPERACIÓN DE LA NACIONALIDAD ESPAÑOLA. LA DOBLE NACIONALIDAD. PRUEBA DE LA NACIONALIDAD. LA VECINDAD CIVIL.

LA NACIONALIDAD: CONCEPTO Y NATURALEZA

- Al estudiar la nacionalidad, siguiendo a De Castro, podemos comenzar definiéndola como *aquella cualidad que infunde a la persona el hecho de pertenecer a una comunidad nacional organizada en forma de Estado.*
- En relación con ella, el 11 de la Constitución dispone las siguientes reglas:
 - 1º. *La nacionalidad española se adquiere, se conserva y se pierde de acuerdo con lo establecido por la ley.*
 - 2º. *Ningún español de origen podrá ser privado de su nacionalidad.*
 - 3º. *El Estado podrá concertar tratados de doble nacionalidad con los países iberoamericanos o con aquellos que hayan tenido o tengan una particular vinculación con España. En estos mismos países, aun cuando no reconozcan a sus ciudadanos un derecho recíproco, podrán naturalizarse los españoles sin perder su nacionalidad de origen.*
- En cuanto a su **naturaleza jurídica**, distinguimos dos aspectos:
 - Por un lado, la nacionalidad es un estado civil que comporta la condición de español o extranjero y que determina la ley aplicable a la capacidad de obrar. En efecto, el art. 9.1 del Código Civil dispone que *la ley personal correspondiente a las personas físicas es la determinada por su nacionalidad. Dicha ley regirá la capacidad y el estado civil, los derechos y deberes de familia y la sucesión por causa de muerte.*
 - Por otro lado, la nacionalidad determina los derechos políticos de la persona. En efecto, el art. 13.2 de la Constitución dispone que *solamente los españoles serán titulares de los derechos reconocidos en el artículo 23, salvo lo que, atendiendo a criterios de reciprocidad, pueda establecerse por tratado o ley para el derecho de sufragio activo y pasivo en las elecciones municipales.*

ADQUISICIÓN

- En cuanto a la adquisición de la nacionalidad española, distinguimos entre adquisición originaria o derivativa en función de que se produzca en el momento del nacimiento o como consecuencia de un cambio de nacionalidad.
- Por otro lado, la reforma del Código Civil introducida por la Ley 18/1990 introdujo la adquisición por usucapión o posesión de estado en los términos que expondremos más adelante.

ADQUISICIÓN ORIGINARIA

- En cuanto a la adquisición originaria, ésta puede regirse por los criterios de *ius sanguinis* o *ius soli* según venga determinada por la filiación o por el lugar de nacimiento.
- En cuanto a la **adquisición por filiación**, el art. 17.1 dispone que *son españoles de origen los nacidos de padre o madre españoles.*
 - En este sentido, la adquisición de la nacionalidad por esta vía opera de forma automática con independencia de que se origine por vía paterna o materna; del carácter matrimonial o extramatrimonial de la filiación y de si la ley del lugar del nacimiento o la ley personal del otro progenitor atribuyen al hijo otra nacionalidad.
 - Finalmente, la adquisición opera también en el caso del hijo de padre o madre españoles al tiempo de la concepción que hayan perdido la nacionalidad española al tiempo del nacimiento conforme al art. 29 que dispone que *el nacimiento determina la personalidad; pero el concebido se tiene por nacido para todos los efectos que le sean favorables, siempre que nazca con las condiciones que expresa el artículo siguiente.*

- En cuanto a la **adquisición por nacimiento**, el art. 17.1 dispone que *son españoles de origen*:
 - 1º. *Los nacidos en España de padres extranjeros, si, al menos, uno de ellos hubiera nacido también en España. Se exceptúan los hijos de funcionario diplomático o consular acreditado en España.*
 - 2º. *Los nacidos en España de padres extranjeros si ambos carecieran de nacionalidad o si la legislación de ninguno de ellos atribuye al hijo una nacionalidad.*
 - 3º. *Los nacidos en España cuya filiación no resulte determinada. A estos efectos, se presumen nacidos en territorio español los menores de edad cuyo primer lugar conocido de estancia sea territorio español.*
- En relación con esta norma, conviene señalar la Sentencia del Tribunal Supremo de 29 de mayo de 2020 que declaró que el Sahara Occidental no debe considerarse territorio español a efectos de la adquisición de la nacionalidad de origen por parte de los nacidos en ese territorio durante el periodo en que fue colonia española.

ADQUISICIÓN DERIVATIVA

- En cuanto a la adquisición derivativa, distinguiremos cuatro modalidades de adquisición.
- En cuanto a la **adquisición por adopción**, el art. 19.1 dispone que *el extranjero menor de dieciocho años adoptado por un español adquiere, desde la adopción, la nacionalidad española de origen.*
- Por otra parte, el apartado 3º dispone que si el menor adoptado mantiene su nacionalidad de acuerdo con el sistema jurídico del país de origen, ésta será reconocida también en España.
- En cuanto a la **adquisición por opción**, el art. 20 dispone que *tienen derecho a optar por la nacionalidad española*:
 - 1º. *Las personas que estén o hayan estado sujetas a la patria potestad de un español.*
 - 2º. *Aquellas cuyo padre o madre hubiera sido originariamente español y nacido en España.*
 - 3º. *Las que se hallen comprendidas en el segundo apartado de los artículos 17 y 19.*
- En este sentido, este último apartado contempla dos situaciones:
 - Por un lado, el art. 17.2 se refiere a las personas cuya filiación o nacimiento en España se determine después de la edad de dieciocho años y que tendrán derecho a optar por la nacionalidad española de origen en el plazo de dos años desde aquella determinación.
 - Por otro lado, el art. 19.2 se refiere a los mayores de dieciocho años adoptados por un español y que tendrán derecho a optar por la nacionalidad española de origen en el plazo de dos años desde la constitución de la adopción.
- Por otro lado, la declaración de opción se formulará por las siguientes personas:
 - Primero, el representante legal del interesado menor de catorce años. No obstante, en caso de discrepancia entre sus representantes legales, se tramitará el expediente de jurisdicción voluntaria previsto al efecto.
 - Segundo, el interesado asistido de su representante legal si es mayor de catorce años.
 - Tercero, el interesado por sí sólo si es mayor de dieciocho años o está emancipado. No obstante, la opción caducará a la edad de veinte años a menos que el optante no esté emancipado según su ley personal al llegar a los dieciocho años en cuyo caso el plazo para optar se prolongará hasta que transcurran dos años desde la emancipación.
 - Cuarto, el interesado con discapacidad con los apoyos y ajustes de procedimiento que precise.
 - Por último, el interesado por sí solo dentro de los dos años siguientes a la extinción de las medidas de apoyo que le hubieran impedido ejercitar la opción anteriormente.

- Finalmente, se establece que el derecho a optar por la nacionalidad española de aquéllos cuyo padre o madre fue originariamente español y nacido en España no está sujeto a límite de edad.
- En cuanto a la **adquisición por carta de naturaleza**, el art. 21.1 dispone *que la nacionalidad española se adquiere por carta de naturaleza, otorgada discrecionalmente mediante Real Decreto, cuando en el interesado concurren circunstancias excepcionales.*
 - En este sentido, la Ley 12/2015 estableció un cauce específico para la adquisición de la nacionalidad española por carta de naturaleza por parte de los sefardíes originarios de España que acreditaran esta condición y una especial vinculación con España aunque no tuvieran residencia legal en el país.
 - Del mismo modo, se estableció un procedimiento de acreditación de estos requisitos si bien el plazo para su iniciación finalizó el 1 de octubre de 2019.
- En cuanto a la **adquisición por residencia**, el art. 21.2 dispone *que la nacionalidad española también se adquiere por residencia en España, en las condiciones que señala el artículo siguiente y mediante la concesión otorgada por el Ministro de Justicia, que podrá denegarla por motivos razonados de orden público o interés nacional.*
- Por otro lado, la solicitud podrán formularla las siguientes personas:
 - Primero, el interesado mayor de dieciocho años o emancipado.
 - Segundo, el mayor de catorce años con asistencia de su representante legal.
 - Tercero, el representante legal del menor de catorce años. No obstante, en caso de discrepancia entre sus representantes legales, se tramitará el expediente de jurisdicción voluntaria previsto al efecto
 - Cuarto, el interesado con discapacidad con los apoyos y ajustes de procedimiento que precise.
- Finalmente, se establece que las concesiones de la nacionalidad por carta de naturaleza o por residencia caducarán a los ciento ochenta días de su notificación si el interesado no comparece en este plazo ante funcionario competente para cumplir los requisitos del art. 23.

REQUISITOS DE LA ADQUISICIÓN DE LA NACIONALIDAD POR RESIDENCIA

- En cuanto a los requisitos de la adquisición de la nacionalidad española por residencia, el art. 22 establece un plazo general de diez años; un plazo de cinco años para los que hayan obtenido la condición de refugiado y un plazo de dos años para los nacionales de origen de los países iberoamericanos o de Andorra, Filipinas, Guinea Ecuatorial o Portugal o de sefardíes.
- Por otro lado, se establece un plazo de un año para las siguientes personas:
 - Primero, el que haya nacido en territorio español.
 - Segundo, el que no haya ejercitado oportunamente la facultad de optar.
 - Tercero, el que haya estado legalmente sujeto a la tutela, curatela con facultades de representación plena, guarda o acogimiento de un ciudadano o institución españoles durante dos años consecutivos, incluso si continuare en esta situación en el momento de la solicitud.
 - Cuarto, el que llevare un año casado con español o española al tiempo de la solicitud y no estuviere separado legalmente o de hecho. En este sentido, se entenderá que reside legalmente en España el cónyuge que conviva con funcionario diplomático o consular español acreditado en el extranjero.
 - Quinto, el viudo o viuda de español o española si al tiempo de la muerte no estuviere separado legalmente o de hecho.
 - Por último, el nacido fuera de España de padre, madre, abuelo o abuela que hubieran sido originariamente españoles.

- Finalmente, el art. 22 establece tres reglas adicionales sobre la adquisición por residencia:
 - Primer, la residencia debe ser legal, continuada e inmediatamente anterior a la petición.
 - Segundo, el interesado debe justificar en el expediente buena conducta cívica y un grado suficiente de integración en la sociedad española.
 - Tercero, la concesión o denegación de la nacionalidad por residencia dejará a salvo la vía judicial contencioso-administrativa.

REQUISITOS COMUNES

- En cuanto a los requisitos comunes de la adquisición de la nacionalidad española por opción, carta de naturaleza o residencia, el art. 23 establece los siguientes:
 - Primero, que el interesado jure o prometa fidelidad al Rey y obediencia a la Constitución y a las leyes siempre que sea mayor de catorce años y capaz de prestar una declaración.
 - Segundo, que renuncie a su anterior nacionalidad salvo que se trate de nacionales de los países mencionados anteriormente o de sefardíes.
 - Por último, que la adquisición se inscriba en el Registro Civil español.

ADQUISICIÓN POR POSESIÓN DE ESTADO

- En cuanto a la adquisición de la nacionalidad por posesión de estado, el art. 18 dispone que *la posesión y utilización continuada de la nacionalidad española durante diez años, con buena fe y basada en un título inscrito en el Registro Civil, es causa de consolidación de la nacionalidad, aunque se anule el título que la originó.*
- En relación con este precepto, siguiendo a Díez Picazo, hay que señalar que no se trata propiamente de una nueva forma de adquisición de la nacionalidad sino de una limitación de los efectos retroactivos de la declaración de nulidad del título de atribución como cuando se compruebe que no concurrían los requisitos de adquisición de la nacionalidad por filiación o por nacimiento.

CONSERVACIÓN Y PÉRDIDA

- Pasando a ocuparnos de la conservación y pérdida de la nacionalidad española, el Código Civil contempla cuatro causas de pérdida y dos supuestos de conservación de la nacionalidad.
- En cuanto a la **pérdida por adquisición voluntaria de otra nacionalidad**, el art. 24.1 dispone que *pierden la nacionalidad española los emancipados que, residiendo habitualmente en el extranjero, adquieran voluntariamente otra nacionalidad o utilicen exclusivamente la nacionalidad extranjera que tuvieran atribuida antes de la emancipación.*
 - Por otro lado, la pérdida se producirá una vez transcurridos tres años desde la adquisición de la nacionalidad extranjera o desde la emancipación y no se producirá en ningún caso por la adquisición de la nacionalidad de los países iberoamericanos o Andorra, Filipinas, Guinea Ecuatorial o Portugal.
 - Finalmente, el mismo precepto contempla un caso de conservación de la nacionalidad española al disponer que los interesados podrán evitar la pérdida si declaran su voluntad al Encargado del Registro Civil dentro del plazo citado.
- En cuanto a la **pérdida por renuncia expresa**, el art. 24.2 dispone que *en todo caso, pierden la nacionalidad española los españoles emancipados que renuncien expresamente a ella, si tienen otra nacionalidad y residen habitualmente en el extranjero.*

- En cuanto a la **pérdida por la segunda generación de españoles nacidos en el extranjero**, el art. 24.3 dispone que *los que habiendo nacido y residiendo en el extranjero ostenten la nacionalidad española por ser hijos de padre o madre españoles, también nacidos en el extranjero, cuando las leyes del país donde residan les atribuyan la nacionalidad del mismo, perderán, en todo caso, la nacionalidad española si no declaran su voluntad de conservarla ante el encargado del Registro Civil en el plazo de tres años, a contar desde su mayoría de edad o emancipación.*
- Finalmente, se establece que la pérdida de la nacionalidad en los tres supuestos del art. 24 no se producirá si España se hallare en guerra.
- En cuanto a la **pérdida como sanción**, el art. 25.1 dispone que *los españoles que no lo sean de origen perderán la nacionalidad:*
 - 1º. *Cuando durante un período de tres años utilicen exclusivamente la nacionalidad a la que hubieran declarado renunciar al adquirir la nacionalidad española.*
 - 2º. *Cuando entren voluntariamente al servicio de las armas o ejerzan cargo político en un Estado extranjero contra la prohibición expresa del Gobierno.*

NULIDAD DE LA ADQUISICIÓN DE LA NACIONALIDAD

- En cuanto a la nulidad de la adquisición de la nacionalidad, ésta se producirá siempre que no concurren los requisitos legalmente previstos o que el título de atribución sea nulo.
- Por su parte, el art. 25.2 contempla un supuesto especial al disponer que *la sentencia firme que declare que el interesado ha incurrido en falsedad, ocultación o fraude en la adquisición de la nacionalidad española produce la nulidad de tal adquisición, si bien no se derivarán de ella efectos perjudiciales para terceros de buena fe. La acción de nulidad deberá ejercitarse por el Ministerio Fiscal de oficio o en virtud de denuncia, dentro del plazo de quince años.*

RECUPERACIÓN

- Pasando a ocuparnos de la recuperación de la nacionalidad española, el art. 26 dispone que los que hayan perdido la nacionalidad española podrán recuperarla con los siguientes requisitos:
 - Primero, ser residente legal en España. No obstante, este requisito no se aplicará a los emigrantes o los hijos de emigrantes y podrá ser dispensado en los demás casos por el Ministro de Justicia cuando concurren circunstancias excepcionales.
 - Segundo, declarar la voluntad de recuperar la nacionalidad española ante el Encargado del Registro Civil.
 - Tercero, inscribir la recuperación en el Registro Civil.
- Finalmente, se establece que no podrán recuperar o adquirir la nacionalidad española sin previa habilitación concedida discrecionalmente por el Gobierno quienes se hallen en cualquiera de los supuestos del art. 25.

DOBLE NACIONALIDAD

- Pasando a ocuparnos de la doble nacionalidad, ya hemos señalado el art. 11 de la Constitución que dispone que *el Estado podrá concertar tratados de doble nacionalidad con los países iberoamericanos o con aquellos que hayan tenido o tengan una particular vinculación con España. En estos mismos países, aun cuando no reconozcan a sus ciudadanos un derecho recíproco, podrán naturalizarse los españoles sin perder su nacionalidad de origen.*

- Por otro lado, siguiendo a Lacruz, hay que señalar que el art. 24 del Código Civil contempla implícitamente varios supuestos de doble nacionalidad sin necesidad de tratado internacional como son los siguientes:
 - Primero, el español que resida habitualmente en España y adquiera voluntariamente otra nacionalidad.
 - Segundo, el español que resida habitualmente en el extranjero y tenga otra nacionalidad desde antes de la emancipación pero, una vez emancipado, no renuncie expresamente a la nacionalidad española o no utilice expresamente la nacionalidad extranjera.
 - Tercero, el español de origen que adquiera la nacionalidad de países iberoamericanos, Andorra, Filipinas, Guinea Ecuatorial o Portugal.

PRUEBA DE LA NACIONALIDAD

- Pasando a ocuparnos de la prueba de la nacionalidad, hay que señalar que la prueba del estado civil se realiza ordinariamente por la inscripción en el Registro Civil y la posesión de estado.
 - No obstante, el art. 69 de la Ley del Registro Civil de 2011 dispone que *sin perjuicio de lo dispuesto en el Código Civil y en tanto no conste la extranjería de los padres, se presumen españoles los nacidos en territorio español de padres también nacidos en España. La misma presunción rige para la vecindad.*
 - Por otro lado, el art. 92 contempla la posibilidad de obtener una declaración con valor de simple presunción sobre la nacionalidad, vecindad o cualquier estado civil en el caso de que no conste en el Registro Civil.

LA VECINDAD CIVIL

- Pasando a ocuparnos de la vecindad civil, siguiendo a Castán, podemos definirla como *aquel vínculo de dependencia regional que determina la sumisión a una u otra de las legislaciones civiles vigentes en España.*
- En este sentido, el art. 14.1 del Código Civil dispone que *la sujeción al derecho civil común o al especial o foral se determina por la vecindad civil.*
- En cuanto a la **adquisición por filiación**, el art. 14 dispone que los hijos siguen la vecindad civil de los padres y el adoptado no emancipado, la vecindad civil de los adoptantes.
 - No obstante, si los padres tienen vecindades civiles distintas al tiempo del nacimiento o la adopción, el hijo tendrá la de aquel respecto al que se haya determinado primero la filiación; en su defecto, la del lugar de nacimiento y, por último, la de Derecho común.
 - Finalmente, se establece que la privación o suspensión del ejercicio de la patria potestad o el cambio de vecindad de los padres no afectarán a la vecindad civil de los hijos.
- En cuanto a la **adquisición por atribución de los padres**, el art. 14 dispone que los padres o aquél de ellos que ejerza la patria potestad podrán atribuir al hijo la vecindad civil de cualquiera de ellos en los seis meses siguientes al nacimiento o la adopción.
- En cuanto a la **adquisición por opción**, el art. 14 la contempla en dos supuestos:
 - Por un lado, el hijo podrá optar por la vecindad civil de su lugar de nacimiento o por la de cualquiera de sus padres desde que cumpla la edad de catorce años y hasta pasado un año desde su emancipación. Sin embargo, si el hijo no estuviera emancipado, necesitará la asistencia de su representante legal para ejercitar la opción.
 - Por otro lado, se establece que el matrimonio no altera la vecindad civil pero cualquiera de los cónyuges no separado legalmente o de hecho podrá optar en todo momento por la vecindad civil del otro.

- En cuanto a la **adquisición por residencia**, el art. 14 dispone que la vecindad civil se adquiere por residencia continuada durante dos años siempre que el interesado manifieste su voluntad o bien por residencia continuada durante diez años sin declaración en contrario en ese plazo.
- Por otro lado, estas dos declaraciones se harán constar en el Registro Civil y no necesitarán ser reiteradas.
- En cuanto a la **adquisición por adquisición de la nacionalidad española**, el art. 15 dispone que el extranjero que adquiera la nacionalidad española deberá optar al tiempo de inscribir la adquisición por la vecindad civil del lugar de residencia, la del lugar de nacimiento, la última vecindad de cualquiera de sus progenitores o adoptantes o la del cónyuge.
 - Por su parte, el extranjero que adquiera la nacionalidad española por carta de naturaleza tendrá la vecindad civil que se fije en el Real Decreto de concesión teniendo en cuenta su opción y las demás circunstancias que concurran en el peticionario.
 - Finalmente, se establece que la recuperación de la nacionalidad española conllevará la de la vecindad civil del interesado al tiempo de su pérdida.
- En cuanto a la **vecindad civil en caso de duda**, el art. 14 dispone que en ese caso, prevalecerá la del lugar de nacimiento.
- En cuanto a la **vecindad local**, el art. 15 dispone que la dependencia personal de una comarca o localidad con especialidades civiles propias se regirán por las reglas de los arts. 14 y 15.

DERECHO CIVIL TEMA 22

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES: CONSERVACIÓN DE LA VIVIENDA; OBRAS DE MEJORA; OBRAS DEL ARRENDATARIO. DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE. SUSPENSIÓN, RESOLUCIÓN Y EXTINCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA. DE LOS ARRENDAMIENTOS PARA USOS DISTINTOS DEL DE VIVIENDA. DISPOSICIONES COMUNES A LOS ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA Y PARA USOS DISTINTOS DEL DE VIVIENDA: FIANZA Y FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

- Al estudiar los derechos y obligaciones de las partes en el contrato de arrendamiento de vivienda, hay que comenzar señalando el art. 2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 que dispone que se consideran arrendamientos de vivienda aquellos que recaigan en una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario.
- Por otro lado, se establece que las normas del arrendamiento de vivienda se aplicarán también al mobiliario, trasteros, plazas de garaje y las demás dependencias, espacios arrendados o servicios cedidos como accesorios de la finca por el arrendador.
- En cuanto a los **derechos y obligaciones de las partes**, éstos son los ordinariamente previstos para cualquier contrato de arrendamiento.
 - En este sentido, el arrendador deberá entregar la finca al arrendatario y mantenerlo en el goce pacífico de la misma durante todo el tiempo de duración del contrato. Por su parte, el arrendatario deberá pagar la renta y usar de la finca conforme al uso pactado.
 - Por otro lado, la Ley de Arrendamientos Urbanos establece normas específicas sobre la conservación de la vivienda, ejecución de obras de mejora por el arrendador, ejecución de obras por el arrendatario y derechos de adquisición preferente.

CONSERVACIÓN DE LA VIVIENDA

- En cuanto a la conservación de la vivienda, nos referiremos a las obligaciones de cada parte.
- En cuanto a las **obligaciones del arrendador**, el art. 21 dispone que éste deberá ejecutar las reparaciones necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido sin adquirir por ello derecho a elevar la renta y salvo que el deterioro sea imputable al arrendatario conforme a los arts. 1563 y 1564 del Código Civil.
 - Por otro lado, esta obligación se exceptúa en los supuestos de destrucción de la vivienda por causa no imputable al arrendador en cuyo caso procederá la extinción del contrato conforme al art. 28.
 - Por otra parte, el mismo precepto dispone que cuando la ejecución de la obra no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento, el arrendatario estará obligado a soportarla aunque le sea muy molesta o se vea privado de una parte de la vivienda. No obstante, si la reparación dura más de veinte días, la renta deberá reducirse en proporción a la parte de la vivienda de que el arrendatario se vea privado.
- En cuanto a las **obligaciones del arrendatario**, el art. 21 establece tres reglas:
 - En primer lugar, el arrendatario pondrá en conocimiento del arrendador la necesidad de las reparaciones en el plazo más breve posible para lo que debe facilitarle la verificación directa del estado de la vivienda por sí o por los técnicos que el arrendador designe.
 - En segundo lugar, el arrendatario podrá realizar en todo momento y previa comunicación al arrendador las reparaciones que sean urgentes para evitar un daño inminente o una incomodidad grave y podrá exigir de inmediato su importe al arrendador.
 - En tercer lugar, las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda serán a cargo del arrendatario.

OBRAS DE MEJORA

- En cuanto a las obras de mejora, el art. 22 dispone que el arrendatario está obligado a soportar la realización por el arrendador de las obras de mejora que no puedan razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento.

- En este sentido, el arrendador que se proponga realizar estas obras deberá notificar por escrito al arrendatario su naturaleza, comienzo, duración y coste previsible con al menos tres meses de antelación y el arrendatario podrá desistir del contrato en el plazo de un mes desde la notificación a menos que las obras no afecten o afecten de modo irrelevante a la vivienda.
 - De este modo, si el arrendatario desiste del contrato, éste se extinguirá en el plazo de dos meses desde el desistimiento y las obras no podrán comenzar en dicho plazo.
 - Por el contrario, si el arrendatario decide soportar las obras, el mismo tendrá derecho a una reducción de renta proporcional a la parte de la vivienda de que se vea privado y a la indemnización por los gastos que las obras le obliguen a efectuar.

OBRAS DEL ARRENDATARIO

- En cuanto a las obras del arrendatario, el art. 23 dispone que éste no podrá realizar obras que modifiquen la configuración de la vivienda o de sus accesorios sin el consentimiento escrito del arrendador y tampoco podrá realizar en ningún caso obras que provoquen una disminución de la estabilidad o seguridad de la vivienda.
 - En este sentido, el arrendador que no haya autorizado la realización de las obras podrá exigir al tiempo de la conclusión del contrato que el arrendatario reponga las cosas a su estado anterior o bien conservar la modificación efectuada sin derecho a indemnización y todo ello, sin perjuicio de la facultad del arrendador de resolver el contrato.
 - De igual modo, si el arrendatario realizase obras que provoquen una disminución de la estabilidad de la edificación o la seguridad de la vivienda o sus accesorios, el arrendador podrá exigirle la reposición inmediata de las cosas al estado anterior.
- En cuanto a los **arrendatarios con discapacidad**, el art. 24 dispone que el arrendatario podrá realizar en el interior de la vivienda y con previa notificación escrita al arrendador aquellas obras o actuaciones que sean necesarias para que pueda ser utilizada de forma adecuada y acorde a su discapacidad o edad superior a setenta años por él arrendatario, su cónyuge, la persona con quien conviva de forma permanente en análoga relación de afectividad con independencia de su orientación sexual o por los familiares que convivan con alguno de ellos de forma permanente.
- No obstante, las obras no podrán afectar a elementos o servicios comunes del edificio ni provocar una disminución de su estabilidad o seguridad y el arrendador podrá exigir la reposición de la vivienda al estado anterior al tiempo de la conclusión del contrato.

DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE

- En cuanto al derecho de adquisición preferente, el art. 25 dispone que el arrendatario gozará de este derecho en caso de venta de la vivienda arrendada.
- En cuanto al **derecho de tanteo**, el arrendatario podrá ejercitarlo en el plazo de treinta días naturales desde el siguiente a que se le notifique fehacientemente la decisión de vender la finca, el precio y las demás condiciones esenciales de la transmisión.
- No obstante, los efectos de esta notificación caducarán a los ciento ochenta días naturales.
- En cuanto al **derecho de retracto**, el arrendatario podrá ejercitarlo conforme a lo dispuesto en el art. 1518 del Código Civil si no se le hubiese hecho la notificación o se hubiese omitido en ella cualquiera de los requisitos exigidos o si el precio efectivo de la compraventa resultase inferior o las demás condiciones esenciales menos onerosas.
- En este sentido, el derecho de retracto caducará a los treinta días naturales desde el siguiente a la notificación fehaciente que el adquirente deberá dirigir al arrendatario sobre las condiciones esenciales de la compraventa mediante entrega de copia de la escritura o documento en que se haya formalizado.

- En cuanto al **ejercicio de estos derechos**, el art. 25 establece las siguientes reglas:
 - En primer lugar, los derechos de tanteo y retracto del arrendatario gozarán de preferencia sobre cualquier otro derecho similar salvo el retracto del condueño de la vivienda o el retracto convencional que conste inscrito al tiempo de la celebración del arrendamiento.
 - En segundo lugar, la inscripción registral de la venta de una vivienda arrendada exigirá la justificación de las notificaciones citadas con los requisitos legalmente exigidos y, si la vivienda no está arrendada, el vendedor deberá declararlo así en la escritura bajo pena de falsedad en documento público.
 - En tercer lugar, no habrá lugar a los derechos de tanteo y retracto cuando la vivienda se venda conjuntamente con las demás viviendas o locales propiedad del arrendador y que formen parte del mismo inmueble ni tampoco cuando se vendan conjuntamente todos los pisos o locales del inmueble por distintos propietarios a un solo comprador. No obstante, el arrendatario gozará de estos derechos si existiere una sola vivienda en el inmueble.
 - En cuarto lugar, las partes podrán pactar la renuncia del arrendatario a estos derechos en cuyo caso el arrendador deberá comunicar al arrendatario su intención de vender la vivienda con una antelación mínima de treinta días a la formalización del contrato.

SUSPENSIÓN DEL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

- Pasando a ocuparnos de la suspensión del arrendamiento de vivienda, el art. 26 dispone que el arrendatario podrá optar entre la suspensión del contrato o el desistimiento sin indemnización cuando se ejecuten en la vivienda obras de conservación u obras acordadas por una autoridad competente que la hagan inhabitable.
- En este sentido, el efecto esencial de la suspensión es la paralización del plazo de contrato y la suspensión de la obligación de pago de la renta hasta la finalización de las obras.

RESOLUCIÓN

- En cuanto a la resolución, el art. 27 dispone que el incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones derivadas del contrato dará derecho a la parte que haya cumplido las suyas para exigir el cumplimiento o la resolución conforme al art. 1124 del Código Civil.
- Por otro lado, también se contemplan unas causas de resolución a instancia de cada parte.
- En cuanto a la **resolución por el arrendador**, el art. 27 dispone que éste podrá resolver el contrato de pleno derecho por las siguientes causas:
 - Primero, la falta de pago de la renta o de cualesquiera otras cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario. En este sentido, la jurisprudencia sostiene que basta el impago de una sola mensualidad de renta y que el arrendador no está obligado a soportar que el arrendatario se retrase habitualmente en el pago¹.
 - Segundo, la falta de pago del importe de la fianza o de su actualización.
 - Tercero, el subarriendo o la cesión incontinentes.
 - Cuarto, la causación dolosa de daños en la finca y la realización de obras no consentidas por el arrendador cuando su consentimiento sea necesario.
 - Quinto, la realización de actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas en la vivienda.
 - Por último, cuando la vivienda deje de estar destinada de forma primordial a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario o de quien efectivamente la viniera ocupando conforme al art. 7.

- En cuanto a la **resolución por el arrendatario**, el art. 27 contempla las siguientes causas:
 - Primero, la falta de realización por el arrendador de las reparaciones necesarias para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad conforme al art. 21.
 - Segundo, la perturbación de hecho o de derecho del arrendador en la utilización de la vivienda.
- En cuanto a la **resolución de arrendamientos inscritos por falta de pago**, el art. 28 contempla el caso de aquellos arrendamientos inscritos en los que se haya estipulado que el arrendamiento quedará resuelto por falta de pago de la renta y que la finca deberá restituirse inmediatamente en tal caso al arrendador.
- En este sentido, la resolución se producirá de pleno derecho una vez el arrendador haya requerido judicial o notarialmente al arrendatario para el pago o cumplimiento en el domicilio designado en la inscripción sin que el arrendatario haya contestado en el plazo de diez días hábiles o haya contestado aceptando la resolución a través del mismo Juez o Notario que hizo el requerimiento.

EXTINCIÓN

- En cuanto a la extinción del contrato, el art. 28 dispone que éste se extingue por la pérdida de la finca arrendada por causa no imputable al arrendador, por la declaración firme de ruina acordada por la autoridad competente y por las demás causas contempladas en el Título II.

DE LOS ARRENDAMIENTOS PARA USOS DISTINTOS DEL DE VIVIENDA

- Pasando a ocuparnos de los arrendamientos para usos distintos del de vivienda, el art. 3 dispone que se consideran de este tipo los que recaigan en una edificación y tengan un destino primordial distinto del de satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario
- Por otro lado, también se consideran de este tipo los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada de verano o cualquier otra y los celebrados para ejercer en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal o profesional, entre otras, con independencia de las personas que los celebren.
- En cuanto a los **derechos y obligaciones de las partes**, los arts. 30 y 31 disponen que las normas sobre conservación de la finca, obras de mejora del arrendador, elevación de la renta por mejoras, obras del arrendatario, suspensión del contrato por obras y derechos de adquisición preferente se aplicarán también al arrendamiento para usos distintos del de vivienda.
- Por otro lado, se establecen normas específicas sobre enajenación de la finca arrendada, cesión del contrato y subarriendo, muerte del arrendatario e indemnización al arrendatario y resolución del contrato.

ENAJENACIÓN DE LA FINCA ARRENDADA

- En cuanto a la enajenación de la finca arrendada, el art. 29 dispone que el adquirente quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador a menos que reúna los requisitos del art. 34 de la Ley Hipotecaria.
 - En este sentido, el art. 29 se opone a la regla del art. 1571 del Código Civil que dispone que *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.*
 - De este modo, la regla es la subrogación del adquirente en la posición de arrendador y la excepción es la extinción del contrato si el adquirente reúne los requisitos del art. 34 de la Ley Hipotecaria como sucederá ordinariamente con los arrendamientos no inscritos.

CESIÓN DEL CONTRATO Y SUBARRIENDO

- En cuanto a la cesión contrato y el subarriendo, el art. 32 dispone que siempre que en la finca arrendada se ejerza una actividad empresarial o profesional, el arrendatario podrá subarrendarla o ceder el contrato sin necesidad del consentimiento del arrendador.
- No obstante, la cesión y el subarriendo deberán notificarse de forma fehaciente al arrendador en el plazo de un mes desde que se hubieran concertado.
- En cuanto a sus **efectos**, el art. 32 dispone que el arrendador tendrá derecho a una elevación de la renta en vigor del 10% en caso de subarriendo parcial y del 20% en caso de subarriendo total o cesión del contrato.
- Finalmente, no se reputará cesión el cambio en la persona del arrendatario como consecuencia de la fusión, transformación o escisión de la sociedad arrendataria. No obstante, el arrendatario tendrá derecho en este caso a la misma elevación de renta del caso anterior.

SUBROGACIÓN POR MUERTE DEL ARRENDATARIO

- En cuanto a la subrogación por muerte del arrendatario, el art. 33 dispone que siempre que en la finca arrendada se ejerza una actividad empresarial o profesional, el heredero o legatario del arrendatario que continúen el ejercicio de la actividad podrán subrogarse en los derechos y obligaciones de aquél hasta la extinción del contrato.
- Por otro lado, la subrogación deberá notificarse por escrito al arrendador en el plazo de los dos meses siguientes al fallecimiento del arrendatario.

INDEMNIZACIÓN AL ARRENDATARIO

- En cuanto a la indemnización al arrendatario, el art. 34 dispone que siempre que en la finca se haya venido ejerciendo una actividad comercial de venta al público en los últimos cinco años, la extinción del contrato por transcurso del término pactado dará derecho al arrendatario a una indemnización a cargo del arrendador en el caso de que el arrendatario haya manifestado su voluntad de renovar el contrato por un plazo mínimo de cinco años y una renta de mercado con cuatro meses de antelación a la expiración del plazo.
- Por otro lado, se considerará renta de mercado la acordada al efecto por las partes y, en defecto de pacto, la determinada por el árbitro designado por aquéllas.
- Por otra parte, la cuantía de la indemnización se determinará conforme a las siguientes reglas:
 - En primer lugar, si el arrendatario iniciara en el mismo municipio y en el plazo de los seis meses siguientes a la expiración del arrendamiento la misma actividad a la que se venía dedicando, la indemnización incluirá los gastos del traslado y los perjuicios derivados de la pérdida de clientela con respecto a la habida en los seis primeros meses de la nueva actividad.
 - En segundo lugar, si el arrendatario iniciara en el plazo de los seis meses siguientes a la extinción del arrendamiento una actividad distinta o no iniciara ninguna y el arrendador o un tercero desarrollan en la finca arrendada y en el mismo plazo la misma actividad o una afín a la desarrollada por el arrendatario, la indemnización será de una mensualidad por año de duración del contrato hasta un máximo de dieciocho. En este sentido, se considerarán actividades afines las típicamente aptas para beneficiarse de la clientela captada por el arrendatario aunque sea sólo en parte.
 - En tercer lugar, se establece que, a falta de acuerdo entre las partes sobre la cuantía de la indemnización, ésta será fijada por el árbitro designado por aquéllas.

RESOLUCIÓN

- Pasando a ocuparnos de la resolución del contrato, art. 35 dispone que el arrendador podrá resolverlo de pleno derecho por las siguientes causas de resolución del arrendamiento de vivienda del art. 27 y también por la cesión o subarriendo del local con infracción del art. 32:
 - Primero, la falta de pago de la renta o de cualesquiera otras cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario. En este sentido, la jurisprudencia sostiene que basta el impago de una sola mensualidad de renta y que el arrendador no está obligado a soportar que el arrendatario se retrase habitualmente en el pago².
 - Segundo, la falta de pago del importe de la fianza o de su actualización.
 - Tercero, la causación dolosa de daños en la finca y la realización de obras no consentidas por el arrendador cuando su consentimiento sea necesario.
 - Cuarto, la realización de actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas en la finca.

DISPOSICIONES COMUNES A LOS ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA...

- Pasando a ocuparnos de las disposiciones comunes a los arrendamientos de vivienda y de usos distintos del de vivienda, se establecen normas sobre la fianza y la formalización del contrato.

FIANZA

- En cuanto a la fianza, el art. 36 dispone que las partes deberán exigir y prestar al tiempo de la celebración del contrato una fianza en metálico equivalente a una o dos mensualidades de renta según se trate de arrendamientos de vivienda o para uso distinto del de vivienda.
- Por otro lado, el mismo precepto exceptúa del deber de prestar fianza a la Administración General del Estado, las Administraciones de las Comunidades Autónomas, los entes de la Administración Local, los organismos autónomos, las entidades públicas empresariales y demás entes públicos vinculados o dependientes de ellos, entre otras entidades.
- En cuanto a la **actualización de la fianza**, el art. 36 dispone que ésta no procederá durante los cinco primeros años de duración del contrato o siete si el arrendador es persona jurídica.
 - No obstante, una vez transcurrido este plazo, el arrendador y el arrendatario podrán exigir que la fianza aumente o disminuya cada vez que el contrato se prorrogue hasta hacerse igual a una o dos mensualidades de la renta vigente al tiempo de la prórroga.
 - Finalmente, la actualización en el periodo en que el plazo pactado exceda de cinco años o siete si el arrendador es persona jurídica se regirá por lo estipulado por las partes y, en defecto de pacto, se aplicará lo pactado sobre la actualización de la renta.
- En cuanto a la **restitución**, el art. 36 dispone que el saldo de la fianza que deba ser restituida al arrendatario al término del arriendo devengará el interés legal una vez transcurrido un mes desde la entrega de las llaves sin que se haya hecho efectiva la restitución.
 - En este sentido, la disposición adicional 3ª dispone que las Comunidades Autónomas podrán establecer la obligación de los arrendadores de fincas urbanas de depositar la fianza a disposición de la Administración autonómica o del ente público que se designe sin devengo de intereses y hasta la extinción del contrato.
 - Sin embargo, si transcurrido un mes desde la finalización del contrato, la Administración autonómica o el ente público no procediere a la devolución de la fianza, ésta devengará el interés legal.

- En cuanto a la **garantía adicional**, el art. 36 dispone que las partes podrán pactar cualquier tipo de garantía del cumplimiento de las obligaciones del arrendatario aparte de la fianza en metálico.
- Finalmente, tratándose de arrendamientos de vivienda con duración de hasta cinco años o siete si el arrendador es persona jurídica, el valor de la garantía adicional no podrá exceder de dos mensualidades de renta.

FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

- Pasando a ocuparnos de la formalización del contrato, el art. 37 dispone que las partes podrán compelerse recíprocamente a la formalización por escrito del contrato de arrendamiento en cuyo caso se hará constar la identificación de los contratantes y de la finca arrendada, la duración pactada, la renta inicial y las demás cláusulas acordadas.
 - En este sentido, la formalización por escrito no constituye un requisito de validez del contrato sino que éste será válido por el consentimiento de las partes.
 - Finalmente, el art. 37 no exige el otorgamiento de escritura pública sino que bastará el documento privado. No obstante, conviene señalar que la inscripción del contrato de arrendamiento viene regulada en el Real Decreto 297/1996 que exige la escritura pública o la elevación del documento privado a escritura pública.
- En cuanto a los **gastos de formalización**, el art. 20, relativo a los contratos de arrendamiento de vivienda, dispone que los gastos de gestión inmobiliaria y formalización del contrato serán a cargo del arrendador cuando sea persona jurídica.

¹ SSTS 24 de julio de 2008 y 27 de marzo de 2014.

² SSTS 30 de octubre de 2009 y 18 de marzo de 2014.