

346.61  
C65A

R. 4931

FRANCISCO DE A. CONDOMINES VALLS

ABOGADO DE LOS ILUSTRES COLEGIOS DE MADRID  
Y BARCELONA, EX JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA,  
PERTENECIENTE A LA CARRERA FISCAL

ARRENDAMIENTO  
DE  
INMUEBLES URBANOS

ESTUDIO DE DERECHO ESPAÑOL

1947



JUAN FRANCISCO MUJICA  
DONACION



EDITORIAL REVISTA DE DERECHO PRIVADO  
MADRID

# INDICE DE MATERIAS

*Páginas*

NOTA PRELIMINAR.....	VII
----------------------	-----

## CAPITULO PRIMERO

SÍNTESIS TEÓRICA DEL ARRENDAMIENTO.....	1
-----------------------------------------	---

- I.—Formación del concepto. II.—El concepto en nuestras leyes.  
III.—Clasificación. IV.—Justificación de la necesidad de una legislación especial.

## CAPITULO SEGUNDO

SÍNTESIS HISTÓRICA Y FUENTES DEL DERECHO ACTUAL.....	17
------------------------------------------------------	----

- I.—Antecedentes de la legislación sobre arrendamientos. II.—El Decreto de 1920. III.—Legislación posterior. IV.—Orden de prelación de fuentes: estructura de la Ley. V. Plan.

## CAPITULO TERCERO

EL DERECHO VIGENTE: SUS CARACTERES.....	31
-----------------------------------------	----

- I.—Carácter necesario. II.—La interpretación de la Ley de Arrendamientos urbanos. III.—Retroactividad.

## CAPITULO CUARTO

EL DERECHO VIGENTE: AMBITO DE APLICACIÓN.....	39
-----------------------------------------------	----

- I.—Principio general: noción de finca urbana. Exclusiones.  
II.—Situaciones dudosas: A) Entre finca rústica y urbana y solares; B) Entre vivienda y locales de negocio; C) Entre arrendamiento de locales de negocio y arrendamiento de negocios.  
III.—Especialidad de los locales de espectáculos. IV.—Consideración de la nacionalidad de las personas.

## CAPITULO QUINTO

NACIMIENTO DE LA RELACIÓN JURÍDICA.....	55
-----------------------------------------	----

- I.—Elementos personales. II.—Elementos formales.

## CAPITULO SEXTO

CONTENIDO DE LA RELACIÓN JURÍDICA: EL TIEMPO.....	63
I.—Principio general y consecuencias de la estipulación sobre plazos. II.—Obligaciones del arrendatario. III.—Conclusiones.	

## CAPITULO SEPTIMO

CONTENIDO DE LA RELACIÓN JURÍDICA: EL PRECIO O RENTA.....	71
I.—Principio general. II.—Casos especiales constante arrendamiento: A) Locales de renta inmutable y de renta libre; B) Locales de renta tasada; C) Requisitos formales de los aumentos. III.—Repercusiones tributarias y análogas. IV.—Modificación de rentas al cambio de titular. V.—Normas de procedimiento. VI.—La acción revisoria en general. VII.—Fianzas.	

## CAPITULO OCTAVO

CONTENIDO DE LA RELACIÓN JURÍDICA: OBRAS DE CONSERVACIÓN Y MEJORA.	87
I.—Preceptos fundamentales. II.—Procedimiento. III.—Formas especiales.	

## CAPITULO NOVENO

CONTENIDO DE LA RELACIÓN JURÍDICA: DERECHOS ANEJOS. TANTEO Y RETRACTO.	99
I.—Concepto y casos de tanteo y retracto. II.—El retracto arrendaticio en la transmisión de fincas urbanas: a) Principio general; b) Requisitos para que se pueda ejercitar el tanteo y el retracto. III.—Impugnación de la venta. IV.—Precepto especial para la venta de pisos. V.—Aspecto registral o hipotecario.	

## CAPITULO DECIMO

LA SUCESIÓN EN EL ARRENDAMIENTO.....	113
I.—Sucesión en la persona del arrendador. II.—Sucesión en la persona del inquilino por actos voluntarios. III.—Subrogación legal. IV.—Derecho transitorio.	

## CAPITULO DECIMOPRIMERO

LA SUCESIÓN EN EL ARRENDAMIENTO DE LOCALES DE NEGOCIO.....	123
I.—Concepto del traspaso: sus requisitos. A) Requisitos personales: B) Requisito de carácter real; C) Requisitos formales. II.—Facultades del arrendador ante el traspaso: A) Tanteo y retracto; B) Otras facultades del arrendador. III.—Sucesión por causa de muerte. IV.—Derecho transitorio.	

## CAPITULO DECIMOSEGUNDO

EL FINAL DE LA RELACIÓN ARRENDATICIA.....	135
I.—Nulidades y rescisiones. II.—Causas de terminación del contrato: examen de las de resolución. III.—La falta de pago. IV.—Las restantes causas de resolución a voluntad del arrendador: A) Clasificación; B) Grupo primero; C) Grupo segundo; D) Grupo tercero; E) Grupo cuarto; F) Grupo quinto. V.—Resolución por el inquilino antes del tiempo pactado. VI.—Desahucio de porteros y asalariados. VII.—Suspensión del contrato.	

## CAPITULO DECIMOTERCERO

EL FINAL DE LA RELACIÓN ARRENDATICIA: CAUSAS DE EXCEPCIÓN A LA PRÓRROGA FORZOSA.....	147
I.—Concepto y enumeración. II.—La necesidad del local arrendado: A) Vivienda; B) Local de negocio; C) Excepción especial; D) Normas sobre indemnización en locales de negocio. III.—El derribo de la finca. IV.—Edificaciones provisionales. V.—Derecho transitorio.	

## CAPITULO DECIMOCUARTO

REGULACIÓN DEL SUBARRIENDO Y DEL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS AMUEBLADAS.....	157
I.—Preceptos generales. II.—Subarriendo de viviendas: A) Sus clases; B) Elementos personales; C) Elemento real: el precio; D) Acciones directas. III.—Subarriendo de locales de negocio. IV.—Arrendamiento de viviendas amuebladas. V.—Sucesión en el contrato. VI.—Derecho transitorio.	

## CAPITULO DECIMOQUINTO

DERECHO PROCESAL.....	163
I.—Justificación de su especialidad. II.—Principio general de competencia. III.—Tramitación. IV.—Falta de pago. V.—Juicios ante los Jueces Municipales o comarcales que no sean el resolutorio por falta de pago: tramitación. VI.—Procedimiento ante los Juzgados de Primera Instancia. VII.—Recursos: A) Contra las sentencias de los Jueces municipales o comarcales: 1) Apelación; 2) Injusticia notoria ante el Tribunal Supremo; B) Contra las sentencias de los Jueces de Primera Instancia. VIII.—Derecho transitorio.	

## A P E N D I C E S

I	Texto articulado de la Ley de Arrendamientos urbanos.....	185
II	Disposiciones que se declaran vigentes y no derogadas.....	225
	1) Decreto de 26 de octubre de 1939.....	225
	2) Decreto de 17 de octubre de 1940.....	229
	3) Ley de 15 de mayo de 1945.....	231
III	Textos del Código Civil.....	235
IV	Ley de Enjuiciamiento civil.....	245
V	Ley de Justicia Municipal de 19 de julio de 1944.....	253
VI	Decreto de 24 de marzo de 1947.....	259