

GUÍA DOCENTE

ASIGNATURA

DERECHO CIVIL III (ARRENDAMIENTOS URBANOS Y RÚSTICOS)

Curso de Formación Superior
en Administración de Fincas

Universidad de Alcalá

Curso Académico 2021/2022

Curso 2º - Primer Cuatrimestre

GUÍA DOCENTE

Nombre de la asignatura:	Derecho Civil III (Arrendamientos urbanos y rústicos)
Código:	705718
Titulación en la que se imparte:	Curso de Formación Superior en Administración de fincas
Departamento y Área de Conocimiento:	Ciencias Jurídicas/Derecho Civil
Carácter:	Obligatoria
Créditos ECTS:	7
Curso:	2º (Primer Cuatrimestre)
Profesorado:	Prof. Dr. Fernando Díaz Vales
Horario de Tutoría:	Las tutorías se realizarán a través del Aula Virtual.
Idioma en el que se imparte:	Español

1. PRESENTACIÓN

Esta asignatura se destina a los estudiantes del segundo curso del "Curso de Formación Superior en Administración de Fincas", impartándose en el primer cuatrimestre. Tiene la consideración de materia obligatoria, por constituir una parte esencial de los estudios por la relevancia de su contenido, su carácter troncal y vertebrador del propio grado y por su aplicación a otras ramas jurídicas.

En esta parte del Derecho Privado se prosigue la exposición del Derecho Civil Patrimonial, profundizándose en las materias vinculadas a actividades económicas del hombre de gran trascendencia en el tráfico jurídico, como es el contrato de arrendamiento de fincas urbanas, con el análisis de la normativa especial reguladora de los contratos de arrendamiento urbano y rústico (Leyes 29/1994, de 24 de noviembre y 49/2003, de 26 de noviembre, respectivamente), de enorme relevancia para el desarrollo de la profesión de administrador de fincas, si bien prestando una atención más desarrollada y prioritaria a la primera de ellas, habida cuenta de su mayor trascendencia en la práctica profesional de los alumnos destinatarios.

Su contenido se estructura en dos grandes módulos que coinciden con las dos leyes mencionadas anteriormente: 1. Los arrendamientos urbanos. 2. Los arrendamientos rústicos.

En conclusión, en la asignatura el alumno puede encontrarse con materias de aplicación práctica inmediata de la materia estudiada, como son la regulación y actualización de la renta, la realización de obras o la duración de los contratos de arrendamiento.

Prerrequisitos y recomendaciones:

Es muy recomendable el estudio previo de las asignaturas Derecho Civil I y II si es que no se tienen superadas.

2. COMPETENCIAS

Competencias genéricas:

1. Capacidad de expresión oral y escrita y de trabajo en equipo, desarrollando competencias avanzadas de argumentación jurídica.
2. Análisis de problemas complejos e interdisciplinares y búsqueda de soluciones desde diferentes ámbitos.
3. Perfeccionamiento de la capacidad de expresión oral y escrita y de trabajo colaborativo en equipo, desarrollando competencias avanzadas en argumentación.
4. Desarrollo de aprendizaje autónomo.

Competencias específicas:

1. Adquirir y comprender los conceptos teóricos fundamentales de las normativas específicas del contrato de arrendamiento sobre bienes inmuebles.
2. Conocer y aplicar el régimen jurídico de los distintos contratos de arrendamiento urbano y rústico.
3. Capacidad de análisis de la normativa y de las resoluciones judiciales recaídas sobre la materia.
4. Estudio y análisis de diferentes documentos propios de la práctica forense civil sobre arrendamientos de inmuebles, al objeto de comprender las implicaciones prácticas de los conocimientos teóricos previamente adquiridos.

3. CONTENIDOS

INDICE

I PARTE: LOS ARRENDAMIENTOS URBANOS

TEMA 1. INTRODUCCIÓN. CUESTIONES GENERALES

1. Concepto y naturaleza

2. Normativa aplicable

3. Ámbito de aplicación de la normativa especial

3.1. Arrendamientos de vivienda

3.2. Arrendamientos de finca para uso distinto del de vivienda

3.3. Arrendamientos excluidos

TEMA 2. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

- 1. La obligación de mantenimiento en el goce pacífico de la finca**
- 2. El pago de la renta y de los gastos generales e individuales**
 - 2.1. La obligación del pago de la renta**
 - 2.2. Actualización de la renta**
 - 2.3. Los gastos generales e individuales de la finca**
- 3. La fianza legal**
- 4. Conservación y mejora de la finca. Obras**
 - 4.1. La regulación de la materia**
 - 4.2. Obras de conservación**
 - 4.3. Obras de mejora**
 - 4.4. Obras de adaptación por discapacitados**
- 5. Derechos de adquisición preferente**
- 6. Derecho de retorno**
 - 6.1. Retorno en caso de reconstrucción o rehabilitación de la vivienda**
 - 6.2. El retorno del art. 9.3**
- 7. Indemnización por clientela**

TEMA 3. DURACION, PRORROGAS LEGALES Y EXTINCION DEL CONTRATO

- 1. Duración y extinción de los arrendamientos de vivienda**
 - 1.1. Duración y prórroga legal**
 - 1.2. Prórroga tácita**
 - 1.3. Desistimiento del arrendatario**
 - 1.4. Extinción del contrato**
- 2. Duración y extinción de los arrendamientos de finca para uso distinto**
 - 2.1. Duración**
 - 2.2. Causas de extinción**

TEMA 4. RESOLUCION DEL CONTRATO

- 1. La facultad resolutoria implícita en las obligaciones recíprocas**
- 2. Causas específicas de resolución**
 - 2.1. Por el arrendador**
 - 2.2. Por el arrendatario**

TEMA 5. SUBROGACIÓN DE UN TERCERO EN EL CONTRATO

- 1. En la posición de arrendador**
 - 1.1. Enajenación de la finca arrendada**
 - 1.2. Los supuestos del art. 13 LAU**
- 2. En la posición de arrendatario**
 - 2.1. El art. 12 LAU**
 - 2.2. Fallecimiento del arrendatario**
 - 2.3. Cesión de contrato y subarriendo**
 - 2.4. El art. 15 LAU**

TEMA 6. PROCESOS ARRENDATICIOS. RESOLUCIÓN EXTRAJUDICIAL DE CONTROVERSIAS

TEMA 7. FORMA. INSCRIPCION REGISTRAL

- 1. Forma**
- 2. Inscripción registral del arrendamiento**

TEMA 8. EL REGIMEN TRANSITORIO

- 1. Arrendamientos celebrados entre el 6/6/2013 y el 18/12/2018 y el 24/1/2019 y el 5/3/2019**
- 2. Arrendamientos celebrados entre el 19/12/2018 y el 24/1/2019**
- 3. Arrendamientos celebrados entre el 1/1/1995 y el 5/6/2013**
- 4. Arrendamientos celebrados con anterioridad al 1/1/1995**
 - 4.1. Arrendamientos celebrados entre el 9/5/1985 y el 1/1/1995**
 - 4.2. Arrendamientos de vivienda celebrados antes del 9/5/1985**
 - 4.3. Arrendamientos de local de negocio celebrados antes del 9/5/1985**

II PARTE: LOS ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS

TEMA 9. RÉGIMEN DE LOS ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS

1. **Ámbito de aplicación**
 - 1.1. **Arrendamientos incluidos**
 - 1.2. **Arrendamientos excluidos**
 2. **Normativa aplicable**
 - 2.1. **Arrendamientos de finca rústica**
 - 2.2. **Arrendamientos de explotación**
 - 2.3. **Normativa foral y autonómica**
 3. **Capacidad para celebrar arrendamientos. Limitaciones**
 - 3.1. **Regla general. El agricultor profesional**
 - 3.2. **Limitaciones**
 4. **Derechos y obligaciones de las partes**
 - 4.1. **Derechos de goce del arrendatario**
 - 4.2. **Pago de la renta y de cantidades asimiladas**
 - 4.3. **Conservación y mejora**
 - 4.4. **Derechos de adquisición preferente**
 5. **Duración**
 6. **Finalización del contrato**
 7. **Causas de resolución por el arrendador**
 8. **Cesión y subarriendo**
 9. **Forma**
 10. **Aparcería**
 11. **Procesos arrendaticios. Resolución extrajudicial de controversias.**
- ANEXO: DERECHOS CIVILES FORALES Y ESPECIALES Y NORMATIVA ADMINISTRATIVA AUTONÓMICA.**
- BIBLIOGRAFÍA**
- ENLACES DE INTERÉS**

Cronograma

- a) **Alumnos presenciales:** Se recoge a continuación el contenido concreto de cada una de las sesiones o clases presenciales a impartir en la Facultad de Derecho. Lógicamente este programa puede sufrir alguna alteración según el desarrollo de las clases.

ADVERTENCIA. Dada la actual situación de pandemia por el COVID 19, en el caso de que las autoridades sanitarias y/o académicas prohibieran en cualquier momento del presente curso la realización de actividades presenciales en dependencias de la Universidad de Alcalá, tanto la docencia presencial como las distintas pruebas de evaluación presenciales pasarían a impartirse o realizarse todas ellas íntegramente de forma on line. En tal caso se confeccionaría el oportuno calendario de clases y pruebas on line que se comunicaría a todos los estudiantes afectados.

Clase/Semana	Contenido
1 ^a	Temas 1 y 2.1 del programa de la asignatura.
2 ^a	Temas 2.2 a 2.7 y 3 del programa de la asignatura.
3 ^a	Temas 4 y 5 del programa de la asignatura.
4 ^a	Temas 6-8 del programa de la asignatura.

b) Alumnos on line: durante las semanas recogidas en el cuadro anterior se atenderán por la plataforma, por el mismo orden, las dudas, sugerencias o cuestiones referentes a los mismos temas tratados en las clases presenciales.

4. METODOLOGÍAS DE ENSEÑANZA-APRENDIZAJE. ACTIVIDADES FORMATIVAS

Para un rendimiento óptimo se estima que el alumno debe dedicar una media de dos horas al día al estudio y preparación de la asignatura.

4.1. Estrategias metodológicas, materiales y recursos didácticos

La metodología de aprendizaje de la asignatura consistirá en el seguimiento de las siguientes actividades:

- 1) Para el alumnado presencial:
 - **Exposición** por parte del profesor, en las sesiones programadas semanalmente de las cuestiones más importantes de cada tema según el cronograma expuesto anteriormente.
 - Estudio autónomo del Temario de la asignatura antes de la fecha fijada para cada una de las clases presenciales de tal forma que se haya estudiado al menos la materia que vaya a verse en la clase presencial conforme al cronograma ya expuesto.
 - Preparación por parte de los alumnos de los **casos prácticos** facilitados por el profesor a través de la plataforma de enseñanza virtual con carácter previo a las sesiones presenciales para su resolución y debate posterior en las mismas.
- 2) Para todo el alumnado (presencial y on-line):
 - **Estudio** autónomo del Temario y documentación facilitados por el profesor. Se aconseja que los alumnos on-line vayan preparando la asignatura tomando como referencia el contenido de los temas planteados en las clases presenciales para los alumnos presenciales.
 - Planteamiento de las **dudas y sugerencias** que correspondan a través de la plataforma de enseñanza virtual.
 - **Uso habitual de la plataforma de enseñanza virtual** de la asignatura para seguir las novedades de la misma (nuevos materiales, consejos para el estudio, etc), así como el acceso regular a la web del curso (www.cursoafincasalcala.es).

Desde la primera semana de clases se abrirá en la plataforma de enseñanza virtual un foro general de la asignatura en el que podrán plantearse las dudas surgidas en

la lectura del temario y debatirse la resolución de los casos prácticos de las sesiones presenciales, casos que estarán disponibles para todos los alumnos.

- Realización de **pruebas on-line** que valorarán la asimilación de conocimientos de la asignatura. El calendario de pruebas on-line figura en el calendario del curso publicado en la web de los Estudios.

- Realización de un **examen presencial escrito**. Los alumnos presenciales realizarán este examen en las fechas y horas indicadas en el calendario que figura en la web de los Estudios. A los alumnos on-line la coordinadora general de los estudios (Dña. Pilar Morgado Freige) les facilitará, con la debida antelación, los días, horas y lugares específicos para su realización, así como las instrucciones oportunas.

5. EVALUACIÓN

Todos los estudiantes, tanto on-line como presenciales, serán evaluados mediante pruebas en dos convocatorias: ordinaria y extraordinaria de recuperación. Quienes no superen la asignatura en la convocatoria ordinaria disponen de una segunda oportunidad en las pruebas de recuperación a desarrollar en el mes de julio. El calendario académico, publicado en esta web, recoge las fechas concretas de las dos convocatorias.

1.- Pruebas en la convocatoria ordinaria

1.1 Pruebas on-line: se realizarán a través del Aula Virtual y consistirán en un examen tipo test de 20 preguntas y en un caso práctico o tarea a resolver. Las pruebas on-line versarán sobre el contenido de toda la asignatura. Para la realización del test se darán 45 minutos con el fin de que el alumno haya tenido que estudiarse la materia antes de acceder a la realización de dicho test. Dado que sólo hay un intento para resolverlo se recomienda que el estudiante no “abra” o empiece a realizar el test hasta que no haya preparado todos los temas de la asignatura.

Las calificaciones que se obtengan en las pruebas on-line (test y caso o tarea) ponderarán el 30% de la nota final que se obtenga en la asignatura.

1.2 Examen presencial: consistirá en la contestación por escrito a preguntas teóricas y/o prácticas sobre el Temario, todo ello a desarrollar en un tiempo máximo de 2 horas. Para dicho examen NO se permitirá el uso del Temario ni de normativa, apuntes o cualquier otro material.

La nota obtenida en este examen presencial representará el 70% de la calificación final y se sumará al 30% de la obtenida en las pruebas on-line para calcular la nota final de la asignatura.

No obstante, para realizar esta suma será necesario que en el examen presencial el estudiante haya obtenido una calificación mínima de 3 puntos sobre 10. En caso contrario

la calificación final de la asignatura será de suspenso con la calificación numérica obtenida en el examen escrito. En este caso, si la prueba on-line hubiera sido aprobada (calificación numérica igual o superior a 5 puntos sobre 10) en las pruebas de recuperación se conservará esta nota y sólo será necesario realizar el examen presencial de recuperación.

Ejemplo 1. Estudiante A que obtiene un 8 sobre 10 en las pruebas on-line y un 6 sobre 10 en el examen escrito

Pruebas on-line. Nota sobre 10	30% de la Nota de las pruebas on-line	Examen Presencial. Nota sobre 10	70% de la Nota del examen presencial	Calificación final de la asignatura
8	2,4	6	4,2	6,6

Ejemplo 2. Estudiante B que obtiene un 4 en las pruebas on-line y un 5,5 en el examen escrito

Pruebas on-line. Nota sobre 10	30% de la Nota de las pruebas on-line	Examen Presencial. Nota sobre 10	70% de la Nota del examen presencial	Calificación final de la asignatura
4	1,2	5,5	3,9	5,1

Ejemplo 3. Estudiante C que obtiene un 9 en las pruebas on-line y un 4 en el examen escrito

Pruebas on-line. Nota sobre 10	30% de la Nota de las pruebas on-line	Examen Presencial. Nota sobre 10	70% de la Nota del examen presencial	Calificación final de la asignatura
9	2,7	4	2,8	5,5

Ejemplo 4. Estudiante D que obtiene un 8,5 en las pruebas on-line y un 2,7 en el examen escrito

Pruebas on-line. Nota sobre 10	30% de la Nota de las pruebas on-line	Examen Presencial. Nota sobre 10	70% de la Nota del examen presencial	Calificación final de la asignatura
8,5	2,6	2,7	-----	2,7 *

(*) Al no haber obtenido como mínimo un 3 sobre 100 en el examen presencial no se suma la nota obtenida en las pruebas on-line y la calificación final es de suspenso con 2,7 puntos. No obstante, al tener aprobadas las pruebas on-line, la nota de 2,6 lograda en las mismas se conserva para las pruebas de recuperación de tal forma que el estudiante sólo tendrá que repetir el examen presencial cuando se abra la convocatoria extraordinaria.

La calificación de las pruebas on-line y del examen presencial admitirá utilizar un decimal y la calificación final vendrá dada por la suma de ambas (siempre que en el examen presencial se hubiera obtenido, al menos, 3 puntos sobre 10) pudiendo ser esta de 0 a 10 puntos, con posibilidad de utilizar decimales, en el marco del siguiente sistema:

De 0 a 4,9 puntos: Suspenso.
De 5 a 6,9 puntos: Aprobado.
De 7 a 8,9 puntos: Notable.
De 9 a 10: Sobresaliente.

Como se aprecia, en el sistema oficial de calificaciones adoptado por la Universidad de Alcalá no existe la calificación de “Bien”.

IMPORTANTE: Si se detecta plagio, bien en la prueba on-line, o bien en el examen escrito, de otro/a compañero/a, de Internet, copia literal del Temario de la asignatura, etc o de cualquier otro medio, el ejercicio será calificado con un 0.

2.- Pruebas en la convocatoria extraordinaria o de recuperación

Quienes no superen la asignatura en la convocatoria ordinaria disponen de una segunda oportunidad en las pruebas de recuperación a desarrollar en el mes de julio. Estas consistirán en pruebas on-line y en un examen presencial escrito, en ambos casos, sobre todo el contenido de la asignatura.

No obstante, como ya se indicó, si las pruebas on-line realizadas en la convocatoria ordinaria hubiera sido aprobadas (calificación numérica igual o superior a 5 puntos sobre 10) en las pruebas de recuperación se conservará esta nota y sólo será necesario realizar el examen presencial de recuperación.

6. BIBLIOGRAFÍA RECOMENDADA

En materia de arrendamientos urbanos puede ser de utilidad la consulta de las siguientes obras:

- BERCOVITZ (Dir.): *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Pamplona, Aranzadi.
- LASARTE (Coord.): *Comentarios a la L.A.U. Ley 29/1994, de 24 de noviembre*, Madrid, Tecnos.
- **LEÓN-CASTRO y DE COSSÍO: *Arrendamientos urbanos. La nueva Ley de arrendamientos urbanos de 24 de noviembre de 1994*, Granada, Comares.**
- LOSCERTALES FUERTES: *Los arrendamientos urbanos*, Madrid, Sepin.
- O'CALLAGHAN (Dir.): *Comentarios a la L.A.U.*, Madrid, Edersa.
- PANTALEÓN (Dir.): *Comentario a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Madrid, Civitas.

En materia de arrendamientos rústicos puede consultarse la siguiente bibliografía:

- CABALLERO LOZANO y otros: *Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos*, Madrid, Dykinson.
- PÉREZ SAN FRANCISCO (Dir.): *La nueva Ley de Arrendamientos Rústicos*, Madrid, Consejo General del Poder Judicial.