



Universidad de Valladolid

Facultad de Derecho

Grado en Derecho

TRABAJO FIN DE GRADO: Situación actual del arrendatario en el arrendamiento de vivienda: Supuestos de actuaciones positivas del arrendatario que implican la resolución del contrato

Presentado por: *Lorena García Antolín*

Tutelado por: *Fernando Crespo Allué*

Valladolid, 13 de julio de 2016

ABREVIATURAS

AP	Audiencia Provincial
Art.	Artículo
CC	Código Civil
CE	Constitución Española
Coord.	Coordinador
Dir.	Director
LAU	Ley de Arrendamientos Urbanos
LEC	Ley de Enjuiciamiento Civil
LPH	Ley Propiedad Horizontal
Núm.	Número
RAP	Revista Administraciones Públicas
RD	Real Decreto
SAP	Sentencia Audiencia Provincial
STC	Sentencia Tribunal Constitucional
STS	Sentencia Tribunal Supremo
TC	Tribunal Constitucional
TR	Texto Refundido
TS	Tribunal Supremo

RESUMEN

La actual (o vigente) Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994, de 24 de noviembre, en su art. 27.2 encaja una serie de comportamientos del arrendatario que conllevan la resolución del contrato. De entre esos comportamientos, son importantes desde el punto de vista de este trabajo, aquellos que implican una actuación positiva del arrendatario, como pueden ser la cesión o el subarriendo inconsentidos, los daños causados en la finca, las obras inconsentidas, la realización de actividades molestas, nocivas, peligrosas, insalubres o ilícitas y la alteración del destino de la vivienda. Por ello, cuando se den cualquiera o varios de estos supuestos el arrendador va a poder instar la acción resolutoria ante la autoridad judicial y producirse, en definitiva, la resolución del contrato.

Abstract

The current Law 29/1994 established on the 24th of November, on Urban Property Leaseholds, in his article 27.2 fits a number of behaviors of lessee involving the termination of the contract. Among all those behaviors, they are important from the point of view of this work, those who imply a positive performance of the lessee, as they can be the unauthorized cession or sublease, the damages caused in housing, the unauthorized labors, the execution of annoying, harmful, dangerous, insalubrious or unlawful activities and the alteration of the destiny of the housing. For it, when they give themselves any of these suppositions, the lessor is going to be able filing the subsequent remedy in the presence of the law enforcement official and to take place, definitively, the termination of the contract.

PALABRAS CLAVE

Arrendamiento de vivienda, causas de resolución, arrendador y arrendatario.

Key words

Property Leasehold, cases subsequent, lessor and lessee.

SUMARIO

ABREVIATURAS.....	3
RESUMEN.....	4
PALABRAS CLAVE	4
INTRODUCCIÓN.....	7
1. SUPUESTOS DE ACTUACIONES POSITIVAS DEL ARRENDATARIO QUE SUPONEN UN INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	10
1.1. Apartado segundo c): Subarriendo y cesión inconsetidos	10
1.1.1. Cuestiones previas.....	10
1.1.2. El consentimiento	13
1.1.3. Supuestos y figuras objeto de constituir esta causa resolutoria.....	15
1.1.4. Legitimación activa y pasiva, prueba y presunciones.....	20
1.1.5. Subarriendo o cesión en contra de la ley	24
1.2. Apartado segundo d): Daños dolosos y obras inconsetidas	26
1.2.1. Cuestiones previas.....	26
1.2.2. Daños dolosos	26
1.2.3. Obras inconsetidas	29
1.3. Apartado segundo e): Actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas e ilícitas.....	36
1.3.1. Cuestiones previas.....	36
1.3.2. Modificación legislativa; referencia a los términos inmorales, incómodas y notorias del texto anterior.	38
1.3.3. Aspectos comunes	40
1.3.4. Actividades ilícitas.....	43
1.3.5. Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas	45
1.3.6. Remisión a la LPH.....	48
1.4. Apartado segundo f): Alteración destino vivienda	50
1.4.1. Cuestiones previas.....	50

1.4.2. Comparativa con la regulación anterior.....	51
1.4.3. Supuestos	53
2. CONCLUSIONES	64
BIBLIOGRAFÍA.....	67
JURISPRUDENCIA.....	71

INTRODUCCIÓN

El arrendatario como elemento personal del contrato de arrendamiento deberá cumplir con una serie de obligaciones, bien pactadas o bien impuestas por ley, pero ahora bien, esto no siempre ocurrirá, sino que en ocasiones éste realizará ciertas actuaciones que conllevarán consigo unas determinadas consecuencias.

El contrato de arrendamiento tiene posibilidad de resolverse por ambas partes cuando concurren ciertas causas. Así, tanto arrendador como arrendatario, podrán resolver el contrato por las causas que aparecen en la ley, más concretamente en la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos¹, en adelante LAU.

Si bien, para poder introducirnos de lleno en el mundo de los arrendamientos y entender mejor la situación actual, hay que remontarse al Texto Refundido, en adelante TR, de 1964². Una ley bastante antigua, ya que las rentas prácticamente permanecían congeladas durante la vigencia del contrato y además al establecer la prórroga forzosa e indefinida, se acababa permitiendo al arrendatario mantenerse en la vivienda casi toda su vida, dando lugar a una situación caótica, encontrándonos en muchas de las ciudades de nuestro país edificios con graves problemas de rehabilitación como consecuencia de esta legislación.

Ante esta situación, en el año 85, se intenta poner un primer parche, el “Decreto Boyer”³, que estableció precisamente todo lo contrario a la legislación anterior, permitió suprimir la prórroga forzosa y ser las partes las que libremente fijarán la duración del contrato, pero al no tener esta ley carácter retroactivo, persistían los problemas con los contratos anteriores incluso hasta tal punto que se planteó la cuestión de inconstitucionalidad del art. 57 de la LAU del 64 que establecía la prórroga forzosa, por vaciar para muchos autores el derecho de propiedad, pero sin embargo fue desestimada⁴.

A la vista de lo acontecido, el legislador decidió abordar la situación y promulgó la vigente LAU del año 94, intentando dar solución tanto a los nuevos como a los viejos contratos. Por otro lado, esta ley también perseguía dar una flexibilidad al mercado

¹ Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. BOE núm282, de 25 de noviembre de 1994.

² Ley 40/1964, de 11 de junio, de Reforma de la de Arrendamientos Urbanos. BOE núm. 141, de 12 de junio de 1964.

³ Real – Decreto 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica. BOE núm.111, de 9 de mayo de 1985.

⁴ STC de 17 de marzo de 1994.

inmobiliario en España, problema que seguía persistiendo hasta hace no mucho, y de ahí la reforma del año 2013 a través de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de Medidas de Flexibilización y Fomento del Alquiler de Viviendas⁵, que tiene por objetivo además de esa flexibilidad, como política de vivienda orientada por el mandato del art. 47 Constitución Española, dotar de seguridad jurídica a todo el tráfico en esta materia.

Al hilo de esa seguridad jurídica de la que venimos hablando, la reforma de 2013 introduce una novedad en el art. 27: el apartado 4º. Este apartado viene a conceder una especie de beneficio al arrendador en aquellos contratos de arrendamiento que hayan tenido acceso al Registro de la Propiedad, dado que permite la cancelación de las inscripciones de los arrendamientos que queden resueltos por falta de pago de la renta, siempre y cuando así se hubiera estipulado en el contrato.

Por tanto, vamos a ver algunas de las causas de resolución del contrato que estamos tratando. Estas causas de resolución, actualmente se encuentran en el art. 27 de la LAU, que a groso modo, podemos decir que se articula en cuatro partes, que desglosaremos a continuación: Una primera, donde se encuadra el incumplimiento tanto por el arrendador como por el arrendatario de lo pactado en el contrato o bien en la ley, una segunda donde tienen cabida las causas por las que el arrendador puede instar la acción resolutoria, una tercera donde al contrario, se encajan las causas por las que el inquilino puede resolver el contrato frente a un incumplimiento del arrendador y una cuarta en la que encuadra la reforma operada en el año 2013 de la que se ha tratado con anterioridad.

A diferencia de la legislación anterior, ahora se está haciendo una remisión al art. 1124 del Código Civil, en adelante CC, al derecho común, en cambio, en el antiguo TR del año 64, las causas estaban tasadas, eran *numerus clausus*, consiguiendo ahora una especie de sistema mixto, donde encontramos tanto la resolución especial como la general del derecho común.

Dado el contenido del trabajo, nos van a interesar las causas de resolución del art. 27 que se podrán alegar por el arrendador. Se enumeran en su número 2 de la siguiente manera: la falta de pago de la renta, la falta de pago de la fianza, el subarriendo o cesión in consentidos, la realización de daños causados dolosamente o las obras in consentidas, cuando tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas y cuando la vivienda permanezca deshabitada o deje de estar destinada de forma primordial a

⁵ BOE núm. 134, de 5 de junio de 2013.

vivienda. Aunque si bien, dentro de éstas nos centraremos en todas aquellas que implican un comportamiento voluntario y positivo, un hacer, del arrendatario.

El contenido del presente trabajo, va a tener como contenido esencial aquellas situaciones que conllevan una actuación, un comportamiento positivo del arrendatario que van a ser susceptibles de originar la causa de resolución del contrato de arrendamiento. Dado que hablamos de actuaciones positivas, se va a dejar de lado aquellas otras causas que no impliquen tal actuación como son la falta de pago de la renta o de la fianza, que implican un no hacer, centrándonos concretamente en las letras c),d), e) y f) del apartado 2º del art. 27.

El cuerpo del trabajo se va a estructurar en cuatro partes, cada una de ellas haciendo un estudio pormenorizado de cada una de las causas de las que hemos hablado anteriormente, tratando sus aspectos fundamentales y los supuestos más frecuentes en la jurisprudencia, así como los posibles problemas de legitimación o prueba que podrían plantear cada uno de ellos. Además, se va a hacer una comparativa con la normativa anterior de cara a entender su posible modificación.

1. SUPUESTOS DE ACTUACIONES POSITIVAS DEL ARRENDATARIO QUE SUPONEN UN INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

1.1. Apartado segundo c): Subarriendo y cesión in consentidos

1.1.1. Cuestiones previas

La letra c) del art. 27.2 de la LAU se refiere al subarriendo y a la cesión in consentidos. Utiliza una fórmula única a diferencia de lo que ocurría en la legislación anterior donde se señalaban tres causas: las previstas en los números 2ª, 3ª y 5ª del art. 114 LAU de 1964⁶.

El subarriendo y la cesión del arrendamiento son dos posibilidades diferentes de introducir a una tercera persona en el contrato de arrendamiento. En palabras de GARCÍA CANTERO, el subarriendo es un contrato derivado del arrendamiento, en cuya virtud, el arrendatario se convierte en subarrendador, cediendo todo o parte de la cosa que ha recibido en el arrendamiento. Por el contrario, en la cesión se produce un cambio en el ámbito subjetivo, en la persona del arrendatario que en adelante se verá sustituido por el cesionario en las relaciones con el arrendador⁷.

Para CLEMENTE MEORO en virtud del contrato de cesión el cedente transmite al cesionario el conjunto de derechos y deberes que integran su posición jurídica en la relación arrendaticia, mientras que el subarriendo es un nuevo contrato de arrendamiento concertado por el arrendatario con un tercero⁸.

El Tribunal Supremo y en consecuencia, las Audiencias, han considerado que el inmueble que es arrendado por una persona no puede ser ocupado por otra sin consentimiento del arrendador, salvo en los casos que la ley lo permita expresamente⁹.

⁶ RAGEL SANCHEZ L.F.: "Comentario al art. 27" en "Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos" Coord. BERCOVITZ RODRÍGUEZ – CANO, R., Cizur Menor (Navarra): Thomson Reuters – Aranzadi, 2013. Pg.902.

⁷ GARCÍA CANTERO G.: "Comentario al art. 8" en "Comentarios a la LAU" Coord. O'CALLAGHAN MUÑOZ X. Madrid: Edersa, 1995. Pg.381.

⁸ CLEMENTE MEORO M.: "Comentario al art. 8" en "Ley arrendamientos urbanos: comentarios, jurisprudencia y formularios" Coord. BLASCO GASCÓ, F. P. Valencia: Tirant lo Blanch, 2007. Tomo I. Pg.125 y ss.

⁹ SSTs de 25 de enero de 1988, de 21 de abril de 1988, de 7 de enero de 1991 y de 12 de mayo de 1994:

"Fuera de los casos en que expresamente lo establece, no consiente que el inmueble arrendado por una persona individual o jurídica sea ocupado por otra, llámese cesión, traspaso o subarriendo tal ocupación y que toda modificación subjetiva, introduciendo a terceros en la relación arrendaticia, sin el consentimiento de la

En la misma línea la sentencia del TS de 27 de junio de 1994 declaró que lo verdaderamente importante para que opere la resolución es el uso de la cosa arrendada sin cumplir con las condiciones establecidas por la ley para tal caso, independientemente de su calificación como traspaso, cesión o subarriendo¹⁰.

Estas dos figuras que ahora se regulan en el art. 8, antes se las dedicaba un elenco bastante amplio de artículos¹¹, lo que significa que la intención del legislador ha sido la de unificar el tratamiento resolutorio de estas figuras que tienen como nota esencial y común, la introducción de un tercero en el goce de las utilidades que el inquilino proporciona al arrendatario. Esta simplificación ha supuesto una técnica inadecuada, dado que es un precepto que no respeta el tratamiento sistemático de una cuestión regulada en dos sedes diferentes de la ley. A diferencia de lo que ocurría en el TR del 64, donde las causas resolutorias del art. 114 siempre se vinculaban al incumplimiento de requisitos para la viabilidad del subarriendo o de la cesión, la ley actual se limita a destacar el efecto resolutorio del incumplimiento solamente de uno de los presupuestos exigidos: el consentimiento del arrendador, dejando al margen otras posibles infracciones como la cesión parcial, la cesión onerosa, el subarriendo total, un precio pagado por el subarriendo superior al del arriendo, etc.¹².

A pesar de estas diferencias entre la legislación arrendaticia anterior y la actualmente vigente, para DE LA HAZA DÍAZ, es conveniente aludir al régimen que establecía el antiguo art. 114 del TR, en sus párrafos 2 a 5. De la simple lectura de los mismos y en comparación con el actual art. 27.2 c), se puede deducir que se ha restringido en la ley actual el ámbito de aplicación de esta causa de resolución, no sólo por las modificaciones que ha sufrido la regulación de los contratos de subarriendo y cesión, menos reglamentados y por tanto, con menos requisitos de validez, sino también por los términos que utiliza el legislador para describir la causa resolutoria que a ellos se refiere¹³.

arrendadora, da causa a la resolución contractual". En el mismo sentido, SSAP Barcelona de 24 de febrero de 2009, de 10 de mayo de 2001 y de 6 de febrero de 2013.

¹⁰STS de 27 de junio de 1994: "Lo que determina la resolución del contrato es la sustitución del arrendatario por un tercero en el uso o goce de la cosa arrendada sin dar cumplimiento a los requisitos que la Ley previene para su validez, aunque no sea necesario precisar si tal sustitución constituye una cesión, traspaso, o subarriendo, siempre que opere el del goce de la cosa en cuestión". En la misma línea SSAP Barcelona de 24 de febrero de 2009 y de 10 de mayo de 2011.

¹¹ Para la cesión de los arts. 23 al 42, y para el subarriendo del 10 al 22.

¹² GUILARTE GUTIÉRREZ V.: "Comentario al art. 27" en "Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos" Dir. GUILARTE GUTIÉRREZ V. y CRESPO ALLUÉ, F. y otros. Valladolid: Lex Nova - Thomson Reuters, 2014. Pg.684.

¹³ DE LA HAZA P.: "Comentario al art. 27" en "Comentarios a la Ley de arrendamientos urbanos: Ley 29/1994, de 24 de noviembre.". Coord. LASARTE ÁLVAREZ, C. Madrid: Tecnos, 1996. Pg.744 y 745.

Esta simplificación de la que venimos hablando es causa de que la realidad de los hechos en estos casos era la clandestinidad de la introducción de un tercero en la vivienda arrendada y la dificultad de probar el carácter con que se encontraba en ella. Por ello la jurisprudencia y más tarde el legislador, optaron por tratar de manera conjunta ambos supuestos y flexibilizar la prueba¹⁴. En este mismo sentido se muestra la AP de Madrid en la sentencia 15 de abril de 2000 al hablar de las presunciones cuando dice que el uso de las mismas normalmente viene impuesto, dada la dificultad de probar este tipo de actividades¹⁵.

Antes de entrar a analizar la causa resolutoria debemos partir de los requisitos que exige el art. 8 LAU para que estas figuras no sean contrarias al ordenamiento jurídico.

En primer lugar para la cesión se exige el consentimiento del arrendador. Éste deberá prestarse por escrito¹⁶. El consentimiento, desde el momento que se exige escrito, parece que deberá ser expreso, sin embargo, esto solo parece exigirse para probarlo en un futuro e hipotético litigio, pero no como un requisito esencial, aunque si bien, hay autores que consideran lo contrario¹⁷. Respecto si ha de prestarse con anterioridad o no al negocio jurídico, la ley no exige nada concreto, aunque lo lógico sería que fuera previo, no ocurriría nada por consentirlo con posterioridad al mismo, pero en ese caso, no podrá valerse después de la acción resolutoria prevista para esta causa.

En el subarriendo sin embargo, se exige por ley el consentimiento previo y escrito, aunque ocurre lo mismo que con la cesión, que se considera un requisito ab probationem. Lo mismo sucede respecto del carácter previo, que aunque la ley exige que el consentimiento sea anterior, si el arrendador consiente el subarriendo con posterioridad al mismo, no podrá ir contra sus actos e instar la acción resolutoria. La ley solo permite el subarriendo parcial; aquel en que se cede no la totalidad de la finca arrendada, sino sólo una parte de la misma, dado que si el arrendatario de vivienda la subarrenda totalmente, ya no satisface su necesidad permanente de vivienda, sino la del subarrendatario. Por último se exige que el precio del subarriendo no supere el del arriendo, es decir, se persigue que el

¹⁴ CLEMENTE MEORO M.: "Comentario al art. 27" en "Ley arrendamientos urbanos..." (Ob. cit.). Pg.953.

¹⁵ SAP Madrid de 15 de abril de 2000: "La utilización de presunciones cuando el litigio versa sobre las causas resolutorias 2ª y 5ª del art. 114 de la LAU es no solo admisible sino que viene impuesta frecuentemente por la propia naturaleza de la acción ejercitada que ha de fundamentarse sobre actividades del arrendatario normalmente ocultas de propósito y de difícil prueba directa"

¹⁶ STS de 17 de noviembre de 2011 y 16 de octubre de 2009.

¹⁷ COSTAS RODAL L.: "Comentario al art. 8" en "Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos" Coord. BERCOVTZ RODRÍGUEZ – CANO, R. (Ob. cit.) Pg. 246. En contra GUILARTE ZAPATERO V.: "Comentario al art. 8" en "Comentario a la LAU". Coord. O'CALLAGHAN MUÑOZ X. Madrid: Edersa, 1995. Pg.97.

arrendatario no se lucre con el subarriendo y conseguir que se cumpla con la finalidad social de atender las necesidades de alojamiento de la población¹⁸.

1.1.2. *El consentimiento*

Así las cosas, el art. 27 de la vigente LAU exige para poder instar la acción resolutoria que no se haya dado ese consentimiento por el arrendador. Dentro de esta exigencia debemos centrarnos en dos puntos esenciales: el alcance de la necesidad de que el consentimiento sea escrito y qué ocurre cuando se ha dado el consentimiento para el subarriendo válidamente pero al final éste alcanza a un subarriendo total que no está permitido por la ley.

Respecto del primero de ellos, como argumentó CLEMENTE MEORO, y posteriormente la práctica totalidad de la doctrina, no es necesario que sea escrito si existen otros medios por los que acreditar que ese consentimiento fue dado por el arrendador, puesto que el art. 27.2 c) únicamente sanciona la falta de consentimiento, pero no la falta de consentimiento escrito, es un requisito *ab probationem* y no *ab solemnitate* y además, el arrendador iría contra sus propios actos si insta la acción resolutoria una vez habiendo prestado su consentimiento de forma no escrita para la cesión o el subarriendo¹⁹. Por tanto, y como señaló el Tribunal Supremo en sentencia de 17 de marzo de 1994²⁰: “No cabe identificar a estos efectos “conocimiento” con “consentimiento”. Aunque cabe que el consentimiento se manifieste en forma tácita a través de hechos concluyentes e inequívocos que no ofrezcan la posibilidad de diversas interpretaciones”.

A pesar de este señalamiento, hay un pequeño sector de la doctrina que interpreta literalmente el art. 8 y afirma la necesidad de ese consentimiento por escrito como un requisito *ad substantiam* por diversos argumentos: la diferencia con los otros proyectos de la LAU de 1994 y con la legislación anterior, dado que solo se aludía a prestar consentimiento y al consentimiento expreso respectivamente y ahora se exige la observancia de la forma escrita²¹.

¹⁸ CLEMENTE MEORO M.: “Comentario al art. 8” en “Ley arrendamientos urbanos...” (Ob. cit.). Pgs.129 y ss.

¹⁹ CLEMENTE MEORO M.: “Comentario al art. 27” en “Ley arrendamientos urbanos...” (Ob. cit.). Pg.957. En el mismo sentido RAGEL SÁNCHEZ L.F. “Comentario al art. 27” en “Comentarios a la Ley de Arrendamientos” (Ob. cit.). Pg.903. DE LA HAZA P.: “Comentario al art.27” en “Comentarios a la LAU...” (Ob. cit.). Pg.746. SANTOS BRIZ J.: “Comentario al art. 27” en “Comentarios a la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos”. Dir. GONZÁLEZ POVEDA P. Libros Jurídicos Carperi. Madrid, 1995. Pg.238.

²⁰ STS de 17 de marzo de 1994. En el mismo sentido SAP de Málaga de 6 de junio de 1998.

²¹ GUILARTE ZAPATERO “Comentario al art. 8” en “Comentarios...” (Ob. cit.). Pg.97. En el mismo sentido LEÓN – CASTRO, J. y COSSÍO, M.: “Arrendamientos Urbanos”. Comares. Granada, 1995. Pg.163. Igualmente STS de 17 de noviembre de 2011.

El legislador ha enfrentado la seguridad jurídica por un lado y la desvirtuación de los efectos que derivan de los actos propios o *facta concludentia* cuando éstos no se expresan por escrito por el otro. En esta dialéctica el legislador ha optado por la primera, aunque en todo caso, los actos propios seguirán teniendo eficacia siempre que se hayan proyectado necesariamente sobre un documento escrito, como por ejemplo, el hecho de figurar en el recibo de la renta el nombre del cesionario y no el del arrendatario²².

La cuestión de si el consentimiento no escrito puede ser causa o no de resolución en todos estos supuestos no es tanto teórica, sino práctica, la prueba de ese consentimiento. Así, si el arrendatario puede probar por cualquier prueba admitida en Derecho que el arrendador ha dado su consentimiento, no cabrá la resolución. Aunque no hay que perder de vista que el hecho de haber introducido la exigencia del consentimiento escrito por el arrendador, supone una presunción más fuerte a favor del arrendador que insta la acción resolutoria por no haber prestado su consentimiento²³, ya que el hecho de la introducción de una tercera persona en la relación arrendaticia provoca la presunción por el Tribunal de que existe subarriendo o cesión, y por tanto, puede declarar procedente la resolución del contrato, lo que no cabe duda que es un criterio bastante protector para el arrendador²⁴.

En segundo lugar está la problemática del consentimiento al subarriendo total, es decir, qué sucede cuando el arrendador permite al arrendatario el subarriendo total de la vivienda vulnerando el art. 8.2 LAU que no lo permite. Es un tema bastante engorroso, por cuanto que lo que debemos dilucidar son las consecuencias de un pacto que es nulo por ir en contra de una norma imperativa como es el art. 8.2.

A este respecto no cabría instar la acción resolutoria por el arrendador, dado que él mismo ha permitido el subarriendo e iría en contra de sus propios actos²⁵, y por ello, algunos autores han optado por la solución de destruir la relación arrendaticia entre el arrendatario o subarrendador y el subarrendatario, manteniendo únicamente la del arrendador principal pasando a ser inquilino el subarrendatario²⁶.

²² GUILARTE GUTIÉRREZ V.: "Comentario al art. 8" en "Comentarios a la..." (Ob. cit.) Pg. 174.

²³ FINEZ RATÓN J. M^a. : "Comentario a la Ley de Arrendamientos Urbanos" Dir. PANTALEÓN PRIETO. Civitas, Madrid, 1995. Pg. 308.

²⁴ DE LA HAZA DÍAZ, P.: "Comentario al art. 27" en "Comentarios a la LAU..." (Ob. cit.). Pg.749.

²⁵ RAGEL SANCHEZ L.F.: "Comentario al art. 27" en "Comentarios..." (Ob. cit.) Pg.904.

²⁶ GUILARTE GUTIÉRREZ V.: "Comentario al art. 8" en "Comentarios a la..." (Ob. cit.) Pg. 174

También tiene cabida aquí el supuesto de que el arrendatario cuente con este consentimiento, pero se exceda de los límites del mismo. Para DE LA HAZA²⁷, es una cuestión que no tiene una solución única y que no siempre va a dar lugar a la resolución, ya que dependerá de la entidad del hecho que supone el supuesto objeto de la extralimitación. Es decir, si se puede inferir que el arrendador no hubiera dado su permiso a tal extralimitación, será objeto de causa resolutoria, mientras que si es de escasa entidad y no afecta mínimamente a los derechos del arrendador, no será susceptible de ser causa de resolución, si bien, serán los Tribunales los que resolverán en cada caso concreto debiendo tener en cuenta también la buena o mala fe del arrendatario.

1.1.3. Supuestos y figuras objeto de constituir esta causa resolutoria

También son importantes los supuestos susceptibles de constituir esta causa resolutoria que han sido determinados por la jurisprudencia, ya que la presencia de un tercero en la vivienda no siempre va a suponer tal cosa.

Hay que partir sin duda de la idea que ya hemos mencionado en las cuestiones previas, que es la proclamada en sentencias del TS de 25 de enero de 1988, de 7 de enero de 1991 y de 12 de mayo de 1994: es indiferente la calificación que se dé al supuesto, ya que la participación de un tercero en la relación arrendaticia sin los requisitos exigidos o en los casos no permitidos por la ley, dará lugar a la resolución del contrato²⁸.

La jurisprudencia considera también que existen tales figuras aun cuando el tercero comparta su ocupación con el arrendatario, así lo remarcó el TS en la sentencia de 27 de junio de 1994, declarando que no importa el hecho de que el uso de la finca sea exclusivo del subarrendatario o bien compartido con el subarrendador²⁹.

²⁷ DE LA HAZA DÍAZ, P.: “Comentario al art. 27” en “Comentarios a la LAU...” (Ob. cit.). Pg.747. En contra CASALS GENOVER E. y otros: “Comentario al art. 27” en “Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994”. Bosch, Barcelona, 1995. Pg. 194, citado en GUILARTE GUTIÉRREZ V.: “Comentario al art.27” en “Comentarios a la...” (Ob. cit.) Pg. 691.

²⁸ SSTs de 25 de enero de 1988, de 21 de abril de 1988, de 7 de enero de 1991 y de 12 de mayo de 1994: “fuera de los casos en que expresamente lo establece, no consiente que el inmueble arrendado por una persona individual o jurídica sea ocupado por otra, llámese cesión, traspaso o subarriendo tal ocupación y que toda modificación subjetiva, introduciendo a terceros en la relación arrendaticia, sin el consentimiento de la arrendadora, da causa a la resolución contractual”. En el mismo sentido, SSAP Barcelona de 24 de febrero de 2009, de 10 de mayo de 2001 y de 6 de febrero de 2013.

²⁹ STS de 27 de junio de 1994: El hecho tipificador (...) es la introducción en la vivienda o local arrendado de una tercera persona en connivencia con el arrendatario, sin dar cumplimiento a los requisitos que la Ley previene para su validez, siendo indiferente que la ocupación de la finca por el tercero tenga lugar de manera exclusiva y excluyente o compartida con el arrendatario. En el mismo sentido SSAP de Barcelona de 24 de febrero y de 24 de septiembre de 2009 y de 15 de febrero de 2008.

Otra idea fundamental para nuestra jurisprudencia es la del aprovechamiento en beneficio propio tal y como señaló nuestro Alto Tribunal en sentencia de 13 de noviembre de 1991³⁰.

Más centrados en la figura de la cesión, la jurisprudencia ha puntualizado en sentencia del TS de 5 de febrero de 2013, que es necesario que se produzca una transmisión real y efectiva del uso de la vivienda para poder ser susceptible de causar la resolución contractual³¹. Igualmente en sentencia de 16 de octubre de 2009 matizó que la cesión implica el canje del arrendatario por el tercero con la consiguiente entrega del goce del objeto arrendado³².

Cobra también importancia aquí el art. 15 LAU, relacionado con las crisis matrimoniales, es decir, con los supuestos de nulidad, divorcio o separación del matrimonio del arrendatario. Así, el mencionado precepto establece lo siguiente: *“En los casos de nulidad del matrimonio, separación judicial o divorcio del arrendatario, el cónyuge no arrendatario podrá continuar en el uso de la vivienda arrendada cuando le sea atribuida de acuerdo con lo dispuesto en la legislación civil que resulte de aplicación. El cónyuge a quien se haya atribuido el uso de la vivienda arrendada de forma permanente o en un plazo superior al plazo que reste por cumplir del contrato de arrendamiento, pasará a ser el titular del contrato”*.

Lo que viene a establecer este precepto es una cesión ope legis que se va a producir cuando se den cualquiera de estos tres supuestos y haya sido atribuido el uso de la vivienda arrendada a uno de los cónyuges bien por sentencia, o bien por una resolución que homologa el convenio regulador acordado por ellos mismos.

Para algunos autores como CARRASCO PERERA y OSSORIO SERRANO³³ esta cuestión de las crisis matrimoniales no afectaría a la relación arrendaticia, de ahí que se siga manteniendo en la posición de arrendatario a quien lo ha sido siempre.

³⁰ SSTs de 13 de noviembre de 1991, de 20 de enero de 1997 y 26 de diciembre de 1997: “Lo decisivo sigue siendo la utilización en propio beneficio, por una tercera persona, natural o jurídica, del local arrendador por otro, que introdujo a aquél a espaldas al arrendador cuyo derecho aparece así desconocido y conculcado por el arrendatario”

³¹ STS de 5 de febrero de 2013.

³² STS de 16 de octubre de 2009: “La cesión del derecho arrendaticio supone el cambio de la persona del arrendatario y la consiguiente exclusión del cedente en la relación arrendaticia mediante la entrega del goce o uso de la cosa arrendada al cesionario en cualesquiera de las formas de que sea susceptible”. En el mismo sentido SAP de Pontevedra de 21 de octubre de 2013.

³³ CARRASCO PERERA, A., “Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos” Dir. BERCOVITZ RODRÍGUEZ – CANO. Aranzadi, Pamplona, 2013. Pg.411 En el mismo sentido OSSORIO SERRANO, J.M., “Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos” Coord. LASARTE ALVAREZ C. Tecnos, Madrid, 1996. Pg.432.

En cambio, para ALBÁCAR LÓPEZ y SERRANO ALONSO ocurre todo lo contrario y se produce una cesión en favor del cónyuge al que se atribuya el uso de la vivienda. Esta postura es la compartida por la mayoría de las audiencias³⁴.

Además, según la jurisprudencia se permiten una serie de situaciones familiares en las que aun introduciéndose un tercero en la vivienda no supone una causa de resolución. Ello es así porque este tipo de situaciones no provocan un incremento de la actividad económica desarrollada en la finca y conforme al art. 10.1 CE, el arrendatario tiene derecho a desarrollar libremente su personalidad y dentro de ésta, podrá modificar aquellas situaciones que le afecten, pasando a compartir el disfrute de la finca con terceras personas siempre que esa utilización no sea remunerada ni exclusiva por parte de los que son arrendatarios³⁵.

En este sentido, aclaró la sentencia de la AP de Vizcaya en sentencia de 28 de febrero de 2011 haciendo suyas palabras del Tribunal Supremo que cuando el tercero que se introduce en la relación arrendaticia es familiar o próximo al arrendador, esta causa de resolución queda desvirtuada³⁶. Algunas de estas situaciones son:

- 1) No se consideran terceros los hijos o familiares que tengan una relación de dependencia respecto del arrendatario que justifique la convivencia con él³⁷. No así, el hijo que contraiga matrimonio y se independiza de la unidad familiar³⁸.
- 2) Tampoco es objeto de resolución la introducción de un amigo de la familia o familiar durante una temporada³⁹.

No deben pasar desapercibidas las situaciones en las que el arrendatario fallece. Así, en materia de matrimonio, nuestro TS en sentencia de 3 de abril de 2009⁴⁰, estableció que la subrogación en la posición del arrendatario forma parte del contenido de contrato de arrendamiento y no del régimen de bienes entre los esposos por las siguientes razones: 1)

³⁴ SAP de Las Palmas de 8 de octubre de 1996, SAP de Madrid de 21 de julio de 1997, SAP de A Coruña de 2 de octubre de 1997, SAP de Toledo de 17 de julio de 1997 y SAP de Asturias de 22 de octubre de 2010.

³⁵ RAGEL SANCHEZ L.F., "Comentario al art. 27" en "Comentarios..." (Ob. cit.) Pg.906.

³⁶ SAP de Vizcaya de 28 de febrero de 2011: "La causa de resolución por cesión o subarriendo inconsentidos por el hecho de la introducción de un tercero en la vivienda arrendada, quiebra cuando el objeto del arriendo lo es la vivienda habitual del arrendatario y estos terceros mantienen una relación de familia con aquél que, por la proximidad del vínculo, la justifica"

³⁷ SAP de Pontevedra de 20 de septiembre de 1993.

³⁸ STS de 16 de junio de 1994.

³⁹ SAP de Salamanca de 5 de noviembre de 1994.

⁴⁰ STS de 3 de abril de 2009. En contra SAP de Madrid de 3 de enero de 2006.

los contratos producen efectos entre las partes contratantes y sus herederos, por ello las posiciones contractuales de cada uno de los cónyuges en los contratos de arrendamiento que hayan concluido, no forman parte de la sociedad de gananciales, 2) el derecho a la subrogación por causa de muerte forma parte del contenido del contrato de arrendamiento, que es independiente del régimen de bienes que ostente el titular de la posición de arrendatario y 3) la persona que tiene derecho a subrogarse en la posición del arrendatario es la que está determinada en la Legislación especial reguladora de este tipo de contrato, por lo que deberá cumplir los requisitos establecidos en el art. 16 LAU.

Es también relevante el supuesto de la subrogación mortis causa en el caso de que el hijo del arrendatario fallecido sea minusválido. Siendo suficiente para que se dé tal supuesto según la STS de 11 de junio de 2014, de un lado, que el hijo se encuentre afectado por una minusvalía sin necesidad de haber sido declarada en el momento del fallecimiento y de otro, que se encontrarán ambos, el arrendatario y su hijo minusválido, en situación de convivencia⁴¹.

Fuera de estas situaciones que hemos venido explicando, la presencia de un tercero en la vivienda es susceptible de provocar esta causa del art. 27.2 c).

Otra posibilidad que se nos puede plantear llegado este punto, es la de si el arrendatario puede o no tener huéspedes en la finca arrendada, el tema del hospedaje. A este respecto el antiguo art. 21 TR de 1964⁴² sí lo permitía, pero siempre y cuando se tuviera el consentimiento del arrendador en caso de que fueran dos o más huéspedes, si no lo tenía, era causa de resolución conforme al art. 114.2 de la misma ley.

Ahora bien, en la actualidad la ley no dice nada al respecto, por ello hemos de buscar la respuesta en la doctrina y en la jurisprudencia. Así, hay dos posturas:

- 1) Entender que hospedaje y arrendamiento son dos situaciones jurídicas diferentes y al no estar prohibido el primero, se entiende admitido implícitamente, aunque si bien, al no constar nada en el contrato de arrendamiento, el arrendador podría

⁴¹ STS de 11 de junio de 2014: "El derecho del hijo a subrogarse en el contrato nace desde que se produce la situación de convivencia y el hijo se encuentra afectado por la minusvalía, aunque no hubiera sido ésta declarada en el momento del fallecimiento del arrendatario en los términos de la Disposición Adicional novena de la Ley."

⁴² Art. 21.1 y 2 TRLAU de 1964: *1. Los preceptos de esta Sección no serán aplicables al inquilino que, al amparo de lo previsto en el número 1 del artículo 4.º, ejerza en la vivienda la industria doméstica de hospedaje. 2. Cuando los huéspedes sean más de dos, será necesaria la autorización expresa y escrita del arrendador.*

resolver el contrato por vía del art. 27.2 f) por alterar el destino pactado para la vivienda⁴³.

- 2) Entender que el arrendamiento y el hospedaje son figuras difíciles de diferenciar y se ha de exigir el consentimiento del arrendador al igual que para el subarriendo, aunque si bien para algún autor también se exige una cierta estabilidad en la estancia del huésped en la finca arrendada⁴⁴.

Otro supuesto que merece una mención más concreta es el de la transformación de las sociedades. Nuestro Alto Tribunal declaró en sentencia de 17 de marzo de 1994 que sí es causa de resolución por vía del art. 27.2 c) que una sociedad capitalista se transforme en otra personalista o viceversa⁴⁵.

No lo es en cambio, según la sentencia 8 de febrero de 1996, la absorción de una sociedad por otra cuando la que absorbe es la arrendataria, ya que la absorbida resulta extinguida e integrada en la primera, no introduciéndose ningún tercero ajeno en la relación arrendaticia⁴⁶.

Respecto de las sociedades ha habido un intenso debate sobre el hecho de la designación del domicilio social de las mismas. Así, la sentencia del TS de fecha 16 de octubre de 2009⁴⁷, aclarando las posturas sostenidas por las distintas Audiencias y sentando doctrina al respecto, vino a decir que es necesario el desarrollo de una actividad para que opere esta causa de resolución, no siéndolo por su parte el hecho de designar allí el domicilio social.

Se ha de tener en cuenta además, que todos estos supuestos son aplicables al Estado, Organismos Autónomos y Administración, ya que cuando actúan como arrendatarios, lo hacen como un particular y no revestidos de ese imperium característico de los mismos⁴⁸.

⁴³ DE LA HAZA P.: "Comentario al art. 27" en "Comentarios a la LAU..." (Ob. cit.). Pg.750.

⁴⁴ CLEMENTE MEORO M.: "Comentario al art. 27" en "Comentarios a la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos". Coord. VALPUESTA FERNÁNDEZ. Tirant lo Blanch, Valencia, 1994. Pg. 255.

⁴⁵ STS de 17 de marzo de 1994. En el mismo sentido SSAP de Barcelona de 6 de febrero de 2013, de 12 de julio de 2012 y 24 de febrero de 2009. Además, SAP de Madrid de 1 de diciembre de 2006.

⁴⁶ STS de 8 de febrero de 1996.

⁴⁷ STS de 16 de octubre de 2009: "Ante esta dualidad el Tribunal Supremo unificó las distintas posiciones y se decantó por la segunda, de manera que para la resolución por cesión o traspaso incontinentes prevista en el artículo 114 números 2º y 5º del referido Texto Refundido, la jurisprudencia exige que la sociedad haya desarrollado una actividad, sin que baste la designación como domicilio social de la vivienda o local".

⁴⁸ SSTS de 26 de mayo de 1994 y de 26 de diciembre de 1997.

Según nuestra jurisprudencia, y en forma de resumen, han sido susceptibles de producir esta causa resolutoria la sustitución de una persona física por una jurídica o de una persona jurídica por una física⁴⁹, la separación de los arrendatarios cuando fueron varios los que contrataron⁵⁰, la introducción de cinco sociedades distintas de la arrendataria⁵¹, la ocupación material de la finca con el almacenazgo, exposición y despacho al público de las mercancías propias de dos sociedades distintas de la arrendataria⁵², la introducción en el local arrendado de dos máquinas tragaperras pertenecientes a una tercera persona⁵³, el pago de los gastos de la comunidad de propietarios por un tercero ajeno a la relación arrendaticia⁵⁴ o la celebración de juntas generales de sociedades en la vivienda arrendada a un abogado⁵⁵.

No lo han sido, por el contrario, las siguientes situaciones: la designación en la vivienda arrendada de un domicilio social⁵⁶, el uso del local arrendado por un tercero en virtud de una relación laboral o profesional con el arrendatario⁵⁷, el mero uso por la arrendataria de la marca de que es titular otra persona⁵⁸, igualmente el uso por el franquiciado arrendatario del rótulo comercial de la franquicia⁵⁹ o el contrato de franquicia celebrado entre el arrendatario de un local de negocio y la sociedad franquiciadora⁶⁰.

1.1.4. Legitimación activa y pasiva, prueba y presunciones

Para poder entender esta causa resolutoria también se debe conocer todo lo relativo al posible proceso que podría darse si el arrendador instase tal causa, es decir, los problemas que podrían darse respecto de la legitimación activa, pasiva, prueba y las posibles presunciones que hay en esta materia.

a. Legitimación activa

⁴⁹ STS de 17 de mayo de 1986.

⁵⁰ STS de 26 de noviembre de 2008.

⁵¹ STS de 1 de julio de 1996.

⁵² STS de 29 de noviembre de 1996.

⁵³ STS de 15 de julio de 1999.

⁵⁴ STS de 10 de febrero de 2015.

⁵⁵ STS de 30 de septiembre de 1997.

⁵⁶ STS de 13 de noviembre de 2012: “ Para la resolución por cesión o traspaso in consentidos prevista en el artículo 114 números 2º y 5º del referido Texto Refundido, la jurisprudencia exige que la sociedad haya desarrollado una actividad, sin que baste la designación como domicilio social de la vivienda o local”.

⁵⁷ STS de 2 de octubre de 1972.

⁵⁸ STS de 17 de junio de 1996.

⁵⁹ STS de 30 de abril de 1998.

⁶⁰ STS de 30 de abril de 1998.

Respecto a la legitimación activa, es decir, la legitimación para instar la acción resolutoria, está claro que la tendrá el arrendador⁶¹. Sobre el plazo de prescripción de esta acción la ley no dice nada, no tiene un plazo especial, por tanto, cabría entender que es una acción personal, que conforme al art. 1964 CC, prescribirá a los 5 años. El dies a quo será desde el día en que el arrendador conozca la existencia de la cesión o del subarriendo, si bien como normalmente son hechos revestidos de un matiz de clandestinidad, será necesario que el agravio haya tenido lugar en forma tal que el agraviado, si no lo conoció, al menos pudo conocer su realidad⁶². En todo caso, no es necesario que la causa resolutoria persista al momento de instar la acción resolutoria⁶³

b. Legitimación pasiva

En cuanto a la legitimación pasiva, no es tan sencilla, ya que presenta cierta problemática respecto si es necesario o no un litisconsorcio pasivo, es decir, si se debe demandar solo al arrendatario o si por el contrario, se debe demandar a ambos, arrendatario y cesionario o subarrendatario. Además presenta un segundo problema que es el de si el arrendador debería demandar también a ese tercero que se ha introducido en la relación arrendaticia, para lo que normalmente tendrá grandes inconvenientes en cuanto a la identificación del mismo, ya que normalmente todo este tipo de entramados se hacen de forma encubierta.

El antiguo art. 25 LAU 1964 sí que obligaba a demandar a ambos, cesionario y arrendatario, en caso de que el arrendador quisiera resolver el contrato con base en su falta de consentimiento expreso, si bien, este litisconsorcio pasivo, declaró el Tribunal Constitucional en sentencia de 2 de julio de 1987, no era necesario en los casos de cesión ilegal del contrato de arrendamiento de local de negocio, porque no obligaba a ello el art. 24.1 CE⁶⁴. En este mismo sentido, el TS, en sentencia de 11 de junio de 1991, establece que es innecesario dirigirse contra el subarrendatario⁶⁵.

En la actualidad la LAU no establece nada al respecto, por tanto debemos acudir al art. 12.2 Ley de Enjuiciamiento Civil: *“Cuando por razón de lo que sea objeto del juicio la tutela*

⁶¹ STS de 15 de enero de 1998.

⁶² SSAP de Asturias de 10 de septiembre de 1997 y de Barcelona de 21 de abril de 1998.

⁶³ GUILARTE GUTIÉRREZ V.: *“Comentario al art. 27”* en *“Comentarios a la...”* (Ob. cit.) Pg. 689.

⁶⁴ STC de 2 de julio de 1987.

⁶⁵ STS de 11 de junio de 1991: *“Siendo el cesionario, al igual que el subarrendatario y el adquirente en traspaso, extraño al contrato de arrendamiento concertado entre el arrendador y el arrendatario cedente, o subarrendatario o traspasante, se hace innecesario dirigir contra éstos, la acción resolutoria ejercitada, cuando la Ley no lo establece”*. En el mismo sentido SSTS de 9 de junio de 1992 y de 31 de mayo de 1999.

jurisdiccional solicitada sólo pueda hacerse efectiva frente a varios sujetos conjuntamente considerados, todos ellos habrán de ser demandados, como litisconsortes, salvo que la ley disponga expresamente otra cosa". Así las cosas, como la LAU no dice nada, debemos entender que es exigible la demanda conjunta. No obstante lo anterior, los órganos judiciales es más que probable que apliquen aún la doctrina tradicional donde se estimaba como innecesaria esa llamada del tercero al proceso.

A este respecto es importantísima la sentencia del TC de 6 de abril de 1988 que señaló que los efectos que se deriven de la sentencia dictada frente al arrendatario pueden ser oponibles también al subarrendatario, de ahí la necesidad de citación del cedente cuando el cesionario pretenda que se le reconozca la titularidad de este derecho⁶⁶.

En definitiva, y haciéndome eco de una síntesis de SANTOS BRIZ, podemos resumir lo siguiente: Si el cesionario o subarrendatario comparecen voluntariamente en el procedimiento han de ser tenidos como parte en él, pero si no son conocidas las circunstancias personales del tercero, no se podrá exigir al arrendador que le demande y en último lugar, si el arrendador conoce tales circunstancias ha de demandarle para evitar los efectos del art. 24 CE⁶⁷.

Si bien esto es lo que estiman nuestros tribunales, nuestra doctrina no es unánime. Para RAGEL SÁNCHEZ o LEÓN CASTRO⁶⁸, el hecho de no demandar a ese tercero en la relación arrendaticia sería perjudicial para él, por cuanto si el arrendador obtiene una sentencia favorable, todos sus derechos podrían verse frustrados, pero en cambio para FINEZ RATÓN o GUILARTE GUTIÉRREZ⁶⁹, es innecesario este litisconsorcio pasivo si el arrendatario a su vez tampoco ha cumplido con los requisitos de notificación que legitimarían la cesión o el subarriendo.

En último lugar, en relación con este aspecto de la legitimación, será necesaria también esa llamada al subarrendatario o cesionario cuando lo que se discute en el juicio de desahucio es sobre la legitimidad o no del subarriendo, pues entonces, no podría estar

⁶⁶ STC de 6 de abril de 1988: "el principio constitucional de contradicción no se opone a que una Sentencia pronunciada frente al arrendatario pueda ser oponible y tener efectos indirectos o reflejos también frente al subarrendatario (...) El subarrendatario, como titular de una apariencia de hecho, ha de ser oído necesariamente en el proceso y defenderse en él, pues lo contrario vulneraría el derecho a la tutela judicial efectiva (art.24.1 CE). En el mismo sentido STC de 2 de julio de 1987.

⁶⁷ SANTOS BRIZ J.: "Comentario al art. 27" en "Comentarios a la nueva..." (Ob. cit.) Pg. 253.

⁶⁸ RAGEL SANCHEZ L.F.: "Comentario al art. 27" en "Comentarios..." (Ob. cit.) Pg.911. En el mismo sentido LEÓN- CASTRO ALONSO J.: "De los derechos y obligaciones de las partes. De la suspensión, resolución y extinción del contrato" en "Estudios sobre la Ley de Arrendamientos Urbanos". CGPJ, Madrid, 1995. Pg.405.

⁶⁹ FINEZ RATÓN J. Mª.: "Comentarios a la..." (Ob. cit.) Pg.312. En el mismo sentido GUILARTE GUTIÉRREZ V.: "Comentario al art. 27" en "Comentarios a la..." (Ob. cit.) Pg. 691.

ausente del procedimiento, por cuanto que los efectos del mismo también se van a proyectar sobre él⁷⁰.

c. Prueba y presunciones

En primer lugar, será el arrendatario sobre quien recae la carga de probar la existencia del consentimiento, mientras que el arrendador deberá probar la introducción de un tercero en el bien objeto de contrato de arrendamiento, a pesar de ser un hecho difícil de acreditar debido a su ocultismo, pero una vez probado, ya no se va a exigir al arrendador la prueba del contrato entre arrendatario y ese tercero, recayendo así la carga de la prueba sobre la presencia de ese tercero en el inmueble en el arrendatario⁷¹.

En palabras de nuestro Alto Tribunal y de varias de las Audiencias Provinciales de nuestro país, el arrendador debe probar, mediante prueba directa, la introducción de un tercero ajeno al contrato o que ese tercero obtiene aprovechamiento, ventaja o beneficio del bien arrendado; y el arrendatario debe acreditar el cumplimiento de los requisitos necesarios para que pueda operar la cesión⁷².

Además, tal causa de resolución puede acreditarse por cualquier medio de prueba admitido en derecho, incluidas lógicamente las presunciones, dada la clandestinidad en que este tipo de situaciones suele producirse para evitar su conocimiento por el propietario⁷³.

En este aspecto también son importantes las presunciones que ha ido determinando nuestra jurisprudencia, es decir, de qué hechos o situaciones, entre otros muchos, se presume la existencia del subarriendo o cesión:

- 1) Se presume que con la mera presencia en el objeto arrendado de un tercero ajeno al contrato existe subarriendo o cesión⁷⁴.
- 2) Colocar en la puerta o fachada una placa o un rótulo con el nombre y profesión del tercero no arrendatario⁷⁵.
- 3) Anunciar públicamente su establecimiento en el local arrendador⁷⁶.

⁷⁰ GÓMEZ DE LA ESCALERA C.: *“La interpretación y reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos operada por la jurisprudencia del Tribunal Constitucional”*. Actualidad. Madrid, 1993. Pg.40.

⁷¹ SALINAS VERDEGUER, E.: *“Artículo 27. Incumplimiento de obligaciones”* en *“Comentarios a la Ley de Arrendamiento Urbanos”*. Dir. Díez Núñez, J. J. Consejo General del Poder Judicial, D.L. Madrid: 2007. Pg. 611.

⁷² SSTs de 19 de noviembre de 1992 y de 14 de junio de 1997. En el mismo sentido SAP de Salamanca de 4 de marzo de 1997, SAP de Madrid de 13 de noviembre de 2009 y SAP de Barcelona de 24 de septiembre de 2009.

⁷³ SAP de Lleida de 17 de julio de 2008 y SAP de Madrid de 15 de abril de 2000.

⁷⁴ SAP de Barcelona de 21 de abril de 1998.

⁷⁵ STS de 12 de noviembre de 1993.

- 4) Figurar a nombre de un tercero la contribución u otros datos fiscales relacionados con el local arrendado o el teléfono⁷⁷.
- 5) Designar el local arrendado como domicilio⁷⁸.

Si bien, en ocasiones, estos indicios no son prueba suficiente para demostrar que existe tal causa resolutoria.

1.1.5. Subarriendo o cesión en contra de la ley

En ocasiones el arrendatario aun contando con el consentimiento del arrendador, realiza la cesión o el subarriendo de forma tal que incumple o extralimita no el consentimiento o autorización del arrendador, sino que lo hace en contravención de la ley.

El supuesto más claro sería el de subarriendo de precio excesivo en contra de lo que sanciona el art. 8 LAU. No ocurre así con la cesión, respecto de la que no hay norma imperativa, si bien, aunque ya no está vigente también tuvo cierta importancia la cesión onerosa prohibida por el art. 23.1 TR del 64⁷⁹.

Empezando por la cesión onerosa, en la actualidad la mayoría de la doctrina, entiende que es legítima, y ello es así, por cuanto que la posibilidad de recibir una prima económica a cambio de esa cesión, encuentra su fundamento en el art. 1255 CC, que proclama la autonomía de la voluntad, dado que el art. 4.2 LAU permite a las partes regular aquellas materias que no se regulan en el Título II, y entre ellas no están los aspectos sobre onerosidad del contrato de cesión. En todo caso, al haber sido derogada esa prohibición del art. 23.1 TR del 64, el posible contrato oneroso entre cedente y cesionario no sería nulo⁸⁰.

Ahora bien, otra cosa es que el que reciba esa prima sea el arrendador, dado que entonces no sería una cesión tal y como pretende la ley, en la que se subroga el cesionario en la posición del antiguo arrendatario, sino que se modifican las condiciones económicas y la persona del arrendatario, ya que entonces se produce una novación del contrato,

⁷⁶ STS de 12 de noviembre de 1993.

⁷⁷ STS de 2 de junio de 1994.

⁷⁸ STS de 2 de junio de 1994.

⁷⁹ Art. 23.1 TRLAU 1964: *“Queda prohibido el contrato de cesión de vivienda a título oneroso, aunque en él se comprenda mobiliario o cualquier otro bien o derecho”*.

⁸⁰ GUILARTE GUTIÉRREZ V.: *“Comentario al art. 27”* en *“Comentarios a la...”* (Ob. cit.) Pg. 692. GUILARTE ZAPATERO V.: *“Comentario al art. 8”* en *“Comentarios a...”* (Ob. cit.) Pg. 98. CASALS GENOVER E. y otros: *“Comentario al art. 27”* en *“Comentarios a...”* (Ob. cit.) Pg.86. En contra DÁVILA GONZÁLEZ, J.: *“Comentario al art. 8”* en *“La nueva Ley de Arrendamientos Urbanos”*. Dir. GUILARTE GUTIÉRREZ V. Lex Nova, Valladolid, 1994. Pg.68. y FUENTES LOJO, J.V. *“Comentarios a la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos”*. Bosch, Barcelona, 1995. Pg. 47.

empezando de nuevo a computar el plazo, cosa que será perjudicial para el inquilino en los contratos de larga duración. Por ello ROJO AJURIA⁸¹ propone que esa prima se considere un incremento de la renta conforme al art. 18.

En segundo lugar, y ahora ya sí, centrados en un precepto de la normativa vigente, puede darse el caso de que el subarrendador fije un precio excesivo contraviniendo el art. 8.2 in fine. Dentro de este supuesto caben múltiples posibilidades; un precio fijado por encima de la autorización del arrendador, un precio excesivo fijado ya de antemano en la autorización y un precio excesivo en contra de la ley aunque no se fije nada al respecto en la autorización del arrendador.

El primero de los supuestos, es decir, que el precio que cobre el subarrendador al subarrendatario sea superior al fijado por el arrendador en la autorización, para la mayoría de autores, se entiende que no se puede instar la acción resolutoria por la causa del art. 27.2, si bien, podríamos entender que al incumplir lo pactado por las partes, cabría la resolución vía del art. 27.1⁸², en cambio para algún otro autor, se ha dicho que sí es objeto de resolución por vía del art. 27.2 c), por cuanto que el arrendador haber podido fijar el precio que está cobrando el subarrendador al subarrendatario, no hubiera permitido el subarriendo⁸³.

Sin embargo hay otro sector que opina que no son viables ninguna de las dos causas resolutorias, dado que todas ellas al final lo que consiguen es perjudicar al subarrendatario, siendo lo lógico que el ejercicio de las acciones se limite al subarrendatario para resolver el contrato de subarrendamiento o bien bajar el precio convenido⁸⁴.

El segundo de los supuestos es el de que el arrendador y el arrendatario han convenido en la autorización para el subarriendo un precio excesivo ya de antemano, vulnerando por tanto lo dispuesto por el art. 8 LAU. En este caso, el arrendador no podrá instar la acción resolutoria, ya que iría contra sus propios actos y en contra de la buena fe, siendo el único legitimado para interponer la acción de nulidad el subarrendatario y conseguir una bajada del precio fijado por ambos, arrendador y arrendatario⁸⁵.

⁸¹ ROJO AJURIA L. *"Comentario a la Ley de Arrendamientos Urbanos"*. Dir. PANTELÓN PRIETO. Civitas, Madrid, 1995. Pg.133.

⁸² GUILARTE GUTIÉRREZ V.: *"Comentario al art. 27"* en *"Comentarios a la..."* (Ob. cit.) Pg. 693.

⁸³ CLEMENTE MEORO M.: *"Comentario al art. 27"* en *"Comentarios a la nueva..."* (Ob. cit.) Pg.256

⁸⁴ SANTOS BRIZ J.: *"Comentario al art. 27"* en *"Comentarios a la..."* (Ob. cit.) Pg.254.

⁸⁵ GUILARTE GUTIÉRREZ V.: *"Comentario al art. 27"* en *"Comentarios a la..."* (Ob. cit.) Pg. 693

Y en tercer y último lugar, la hipótesis de que no se haya fijado nada en la autorización, pero el subarrendador fija un precio al subarrendatario superior al que paga él por el arrendamiento. En este caso, algunos autores han propuesto como solución que el arrendador inste la acción resolutoria por contravenir el arrendatario los límites legales al guardar silencio la autorización a este respecto⁸⁶, mientras que para otros, debería instar la acción el subarrendatario, bien para resolver el contrato de subarriendo, bien para aminorar el importe pagado por el subarriendo, por resultar el mismo perjudicado⁸⁷.

1.2. Apartado segundo d): Daños dolosos y obras in consentidas

1.2.1. Cuestiones previas

Se encuentra regulado en el apartado d) del art. 27.2 LAU y supletoriamente en el CC. Estas dos causas resolutorias son ejercitables por el arrendador y necesitan de la realización por parte del arrendatario de daños dolosos en la finca, o bien, de la realización de obras in consentidas.

A primera vista podrían parecer que son causas totalmente diferenciadas, pero sin embargo tienen un tratamiento unitario, lo cual puede parecer algo extraño dado las pocas cosas en común que tienen una y otra causa. No obstante, hay autores que se han inclinado por este tratamiento unitario siguiendo las directrices de la antigua regulación que unificaba estas dos causas en el apartado 7º del art. 114. Además hay quien da otro argumento, y es el que una y otra causa, se refrendan en el CC como comportamientos que quebrantan las obligaciones básicas del inquilino que sancionan este mismo texto legal, al referirse; de un lado, a la obligación del inquilino de comportarse con la diligencia de un buen padre de familia (art. 1555.2 CC), y de otro a devolver la cosa arrendada en el mismo estado en que se le entregó (art. 1561 CC)⁸⁸.

Estas causas no han sufrido grandes modificaciones, pero en la medida en que el inquilinato ha cambiado en algunos de sus aspectos, debemos analizarlas adaptándolas a la nueva regulación.

1.2.2. Daños dolosos

⁸⁶ CLEMENTE MEORO M.: "Comentario al art. 27" en "Comentarios a la nueva Ley... (Ob. cit.) Pg. 256.

⁸⁷ GUILARTE GUTIÉRREZ V.: "Comentario al art. 27" en "Comentarios a la..." (Ob. cit.) Pg. 694.

⁸⁸ GUILARTE GUTIÉRREZ V.: "Comentario al art. 27" en "Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos" Dir. GUILARTE GUTIÉRREZ V. y CRESPO ALLUÉ, F. y otros. Valladolid: Lex Nova - Thomson Reuters, 2014. Pg. 694.

En primer lugar, este apartado regula los daños dolosos causados por el arrendatario.

Para que puedan ser objeto del incumplimiento que sanciona esta norma, han de ser daños dolosos⁸⁹, daños intencionados⁹⁰, con mala fe⁹¹ y causados bien en la vivienda o bien en sus accesorios y a los anexos arrendados del art. 2.2 LAU (mobiliario, trasteros, plazas de garaje, etc.)⁹².

Respecto del dolo, cuando hablamos de éste como causa de resolución de un contrato de arrendamiento, hablaremos de dolo civil, y no del penal. El Tribunal Supremo⁹³ ha matizado el concepto de dolo civil entendiendo por tal: "La conducta o voluntad maliciosa tendente a causar unos daños concretos y específicos a una persona o cosa determinada".

La jurisprudencia ha evolucionado en este aspecto, ya que en un principio el dolo civil exigido para poder instar esta causa de resolución era muy cercano al penal, pero posteriormente se vino a establecer que bastaba con un hecho voluntario y con mala fe, pero sin llegar a ser necesario para que opere dicha causa la intención de causar daño alguno⁹⁴.

Se estableció por nuestra jurisprudencia del TS y consecuentemente es doctrina pacífica en nuestras Audiencias que el dolo civil debe coincidir con la mala fe, con una voluntad de incumplir las obligaciones legales respecto a la conservación del objeto arrendado, sin ser necesaria una voluntad de dañar al arrendador.⁹⁵

⁸⁹ ÁLBACAR LÓPEZ J.L.: *"Arrendamientos Urbanos: comentarios a la nueva ley y legislación vigente"*. Madrid: Trivium, 1996. Pg. 1591. En el mismo sentido SAP de Lleida de 29 de enero de 2001: 'El concepto de daño que debe aplicarse es como el de menoscabo, deterioro, mal o perjuicio que sufre una cosa u objeto'

⁹⁰ SANTOS BRIZ J.: "Comentario al art. 27" en *"Comentarios a la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos"*. Dir. GONZÁLEZ POVEDA P. Madrid. Libros Jurídicos Carperi, 1995. Pg.256.

⁹¹ ÁLBACAR LÓPEZ J.L.: *"Arrendamientos..."* (Ob. cit.) Pg.1593.

⁹² SERRANO GARCÍA J.: "Comentario al art. 27" en *"La nueva Ley de Arrendamientos Urbanos"*. GUILARTE GUTIÉRREZ V., (Dir.). Valladolid, Lex Nova, 1994. Pg. 360.

⁹³ SSTs de 22 de noviembre de 1969 y 27 de abril de 1973.

⁹⁴ SAP de Girona de 15 de marzo de 2000: "El concepto de dolo civil, se conforma con una voluntariedad teñida de mala fe, pero sin exigir la intención específica de dañar, bastando con ello, de modo voluntario, infringir el deber jurídico que pesa sobre el sujeto en cuestión, con la conciencia de que, con su conducta, realiza un acto antijurídico, debiendo entenderse como dolosamente queridos los resultados que, sin ser intencionadamente perseguidos sean consecuencia necesaria de la acción llevada a cabo".

⁹⁵ SAP Lleida de 29 de enero de 2001 y SAP de La Rioja de 4 de febrero de 1998: 'Para que opere el dolo civil como motivo de resolución de un contrato de arrendamiento, debe coincidir con la mala fe, para cuya existencia se precisa una intención voluntaria y maliciosa de realizar un daño concreto y específico a la cosa u objeto arrendado, infringiendo las obligaciones que imponen los artículos 1258,1259, 1270, 1558, 1559 y 1560 del CC. "

En cuanto que la norma alude al dolo, no significa que se deban dejar de lado los daños causados por culpa o negligencia, ya que el arrendatario en todo caso está obligado a usar la cosa arrendada como un diligente padre de familia⁹⁶.

Ahora bien, no cualquier daño es susceptible de causar la resolución prevista en el art. 27. Además de ser doloso, necesita de una cierta entidad y en este punto es donde las opiniones doctrinales se separan; De un lado, quienes piensan que es necesario que el daño sea grave⁹⁷, y de otro, quienes piensan que es indiferente el perjuicio, pero quedando excluida la resolución cuando la reparación pueda llevarse a cabo a través de pequeñas reparaciones⁹⁸.

También cabe aquí el daño causado por omisión, dado que cualquier comportamiento omisivo por parte del inquilino de los deberes que se le imponen mediante el contrato de arrendamiento y que provocan un daño a la vivienda, podrían ser susceptibles de este tipo legal que regula el art. 27.2 d).

Sobre el agente del daño, es decir, quien debe causar esos daños para que operen como causa resolutoria, en el texto de 1964 se hacía alusión al inquilino y quien con él conviviera, pero en el texto actual no se especifica los posibles causantes. A esta incógnita, se ha ido respondiendo por los autores; así, y respecto de las personas que conviven con él, se ha respondido por algunos autores como SERRANO GARCÍA que sí pueden causarlos quienes convivan con el arrendatario⁹⁹, pero también hay quien interpreta que deben restringirse solamente al inquilino en cuestión, dado que podría llegarse a consecuencias injustas, como la de resolver el contrato en un caso de robo con daños materiales en la vivienda, como ocurre para GUILARTE GUTIÉRREZ o RAGEL SÁNCHEZ¹⁰⁰.

Por su parte y respecto del subarrendatario, por mor del art. 27 respondería el arrendatario y operaría la causa resolutoria, dado que el arrendatario siempre ha de responder frente al arrendador del buen uso de la cosa en los términos previstos¹⁰¹. En todo caso, no responderá de los daños causados por terceros ajenos, ya que esta causa exige

⁹⁶ RAGEL SANCHEZ L.F.: "Comentario al art. 27" en "Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos" Coord. BERCOVITZ RODRÍGUEZ – CANO, R., Cizur Menor (Navarra): Thomson Reuters – Aranzadi, 2013. Pg.912.

⁹⁷ SANTOS BRIZ J.: "Comentario al art. 27" en "Comentarios..." (Ob. cit.) Pg. 259.

⁹⁸ FINEZ RATÓN J. M^a.: "Comentario a la Ley de Arrendamientos Urbanos" Dir. PANTALEÓN PRIETO. Civitas, Madrid, 1995. Pg. 313. En el mismo sentido GUILARTE GUTIÉRREZ V.: "Comentario al art.27" en "Comentarios a la Ley de..." (Ob. cit.) Pg. 695.

⁹⁹ SERRANO GARCÍA J.: "Comentario al art. 27" en "La nueva Ley de..." (Ob. cit.) Pg. 360.

¹⁰⁰ GUILARTE GUTIÉRREZ V.: "Comentario al art. 27" en "Comentarios a la Ley de..." (Ob. cit.)Pg. 697. En el mismo sentido RAGEL SANCHEZ L.F.: "Comentario al art. 27" en "Comentarios..." (Ob. cit.)Pg. 913.

¹⁰¹ STS de 7 de diciembre de 1965.

daños dolosos, es decir, el dolo, lo cual no es equiparable a la culpa in vigilando como ocurre con las obras in consentidas. Esta última tesis es para algunos autores equiparable y aplicable a los terceros que conviven con el arrendatario¹⁰².

Cobra también vital importancia la prueba del daño y a su vez de la presunción de responsabilidad del arrendatario del art. 1563 CC. Nuestro TS en sentencia de 7 de junio de 1988, declaró que en todo caso, para determinar cuándo hay pérdida o deterioro de la cosa se debe tener en cuenta el estado del objeto arrendado a la hora de la entrega y además estableció una presunción iuris tantum a favor del arrendador¹⁰³.

1.2.3. Obras in consentidas

En segundo lugar este apartado alude a las obras in consentidas realizadas por el arrendatario.

El art. 23 LAU obliga al arrendatario a tener el consentimiento escrito del arrendador para llevar a cabo obras que modifiquen la configuración de la vivienda o de sus accesorios. En este punto sí existe diferencia con el antiguo art. 114 TR del 64, dado que no se hacía mención a los accesorios, sino que hablaba de “obras que modifiquen la configuración de la vivienda o que debiliten la naturaleza y resistencia de los materiales empleados en la construcción”.

Para que la realización de obras en la finca por parte del arrendatario pueda conllevar la resolución del contrato arrendaticio, es preciso que concurren tres requisitos según consolidada jurisprudencia: a) que las obras modifiquen su configuración o debiliten la naturaleza y resistencia de los materiales empleados en su construcción; b) que se hayan realizado sin el consentimiento del arrendador, teniendo en todo caso presente que, como ha declarado reiteradamente el Tribunal Supremo, las causas de resolución de los contratos, en tanto que son determinantes de la extinción del vínculo arrendaticio, deben, como toda excepción, ser interpretadas restrictivamente, pues no cabe, bajo criterios abstractos aplicar

¹⁰² GUILARTE GUTIÉRREZ V.: “Comentario al art. 27” en “Comentarios a la Ley de...” (Ob. cit.)Pg. 698. En el mismo sentido SANTOS BRIZ J.: “Comentario al art. 27” en “Comentarios a la nueva...” (Ob. cit.) Pg. 256.

¹⁰³ STS de 7 de junio de 1988: “El art. 1563 CC, en cuanto responsabiliza al arrendatario del deterioro o pérdida que tuviere la cosa arrendada, a no ser que pruebe haberse ocasionado sin culpa suya, viene a establecer una presunción “iuris tantum” de culpabilidad contra el arrendatario que impone a éste la obligación de probar que actuó con la diligencia exigible para evitar la producción del evento dañoso”. En el mismo sentido STS de 17 de febrero de 2016.

las normas a cualquier obra o alteración¹⁰⁴ y c) realización por el arrendatario, por quienes con él convivan o por personas por quien deba responder.

Para saber cuándo se trata de obras incontestadas habrá que ver si se dan cada uno de los requisitos anteriores. Así, en primer lugar habrán de ser obras que modifiquen la configuración, teniendo que partir, en consecuencia, del concepto de obra y configuración que ha ido planteando la jurisprudencia.

Según la sentencia de 14 de noviembre de 1995 de la AP de Cuenca: "Obra" es toda construcción que afecta a la arquitectura, albañilería o carpintería del inmueble, a la reforma o reparación de los edificios¹⁰⁵.

Al igual que sucedía con el caso de los daños dolosos en la finca, en el que se requería una cierta entidad del daño, con las obras incontestadas ocurre lo mismo. La jurisprudencia ha sostenido que las obras que determinan ese cambio de configuración y tienen esa entidad para ser susceptibles de causar la resolución, son las llamadas obras fijas o de fábrica, empotradas en el suelo y techo y practicadas con materiales de construcción¹⁰⁶.

A sensu contrario, se considerarán móviles, y por tanto, no susceptibles de operar como causa resolutoria del art. 27 LAU, las de carácter mueble no incorporadas al edificio o adheridas de tal forma que puedan repararse sin menoscabo o deterioro del mismo; las obras de madera no empotradas en la estructura del edificio y fácilmente desmontables o los tabiques de madera y cristal no adheridos a la obra¹⁰⁷, el simple alicatado, la sustitución de bañeras y demás elementos de aseo¹⁰⁸, la colocación de una puerta que divide en dos al pasillo¹⁰⁹, la instalación de una mampara de aluminio y vidrio en la terraza¹¹⁰ o la introducción de un aparato de aire acondicionado con perforación del muro de cerramiento de la vivienda¹¹¹.

Además de las móviles, quedan fuera también las de mera conservación, reparación, adecentamiento y las necesarias dirigidas a mantener el local en el estado que se refiere para destinarlo al fin previsto¹¹². En general, aquellas actividades llevadas a cabo por el

¹⁰⁴ SAP Barcelona de 10 de diciembre de 2014.

¹⁰⁵ SAP Cuenca de 14 de noviembre de 1995.

¹⁰⁶ SSTS de 30 de enero de 1991, de 31 de diciembre de 1993 y de 26 de diciembre de 1997.

¹⁰⁷ STS de 30 de enero de 1991.

¹⁰⁸ STS de 20 de diciembre de 1988.

¹⁰⁹ STS de 10 de abril de 1995.

¹¹⁰ SAP Cádiz de 15 de diciembre de 1995.

¹¹¹ SAP Sevilla de 8 de enero de 1996.

¹¹² STS de 14 de diciembre de 1990.

arrendatario para evitar un daño inminente o incomodidad grave, por no tratarse de obras realizadas por su voluntad, sino impuestas por causas o circunstancias no queridas¹¹³

Respecto que debemos entender por configuración de la vivienda, la doctrina jurisprudencial ha ido respondiendo a lo largo del tiempo, diciendo que es un concepto indeterminado, circunstancial y contingente y que ha dado lugar a un casuismo jurisprudencial muy extenso.

El TS ha tratado de precisar tal concepto teniendo en cuenta elementos como la alteración del espacio comprendido en el local arrendado, bien sea procediendo a su incremento o disminución o provocando una variación sustancial en su distribución¹¹⁴.

La AP de Cuenca en sentencia de 14 de noviembre de 1995 declaró que: “configuración” es aquélla que introduce en el local arrendado una variación esencial y sensible y no un cambio meramente accidental y de detalle, al ser éste un concepto contingente y circunstancial, ha de analizarse en cada caso concreto si las alteraciones que el inquilino o arrendatario realiza en el objeto arrendaticio suponen una transformación respecto de la forma, vertical u horizontal, o el aspecto peculiar del inmueble, ya sea variando la superficie o volumen del mismo con obras que supongan una alteración de su fábrica, sean fijas y realizadas con materiales de construcción o, por el contrario, sean móviles o no estén adheridas de forma permanente al techo, suelo o paredes. Por ello, todas aquellas realizaciones materiales que el arrendatario lleve a cabo, tales como pintura, enfoscado y sustitución de pavimento que no merme la superficie o volumetría del local, los cambios de entresuelo, mostradores, estanterías o incluso, puertas que se sustituyen por su evidente deterioro, con sus accesorios de marcos manteniendo el mismo hueco y disposición anteriores, no constituirán causa que permita la resolución del contrato por obras incontinentidas; causa de resolución que, además, debe ser objeto de interpretación restrictiva”.¹¹⁵

Por tanto, y analizando la jurisprudencia más relevante en este aspecto del art. 27, se consideran obras incontinentidas, entre muchas otras, la colocación de barra de hierro con

¹¹³ STS de 19 de septiembre de 1987.

¹¹⁴ SAP Valencia de 16 de junio de 2009.

¹¹⁵ SAP Cuenca de 14 de noviembre de 1995. En el mismo sentido SSTTS de 9 de mayo de 1960, 22 de octubre de 1960, 30 de septiembre de 1964 y 27 de diciembre de 1993. Por ejemplo, para la AP de Madrid (sentencia de 29 de septiembre de 2006), “Son obras que modifican la configuración del inmueble: aquéllas que alteran de manera esencial y apreciable la forma, cabida y distribución de las partes que lo componen, o su aspecto peculiar, eliminando o cambiando, mediante actos que implican la demolición y construcción de paredes y tabiques, cubiertas, suelos, huecos o cerramientos, elementos fijos o de fábrica que integran la estructura del objeto arrendado, excediendo su realización al uso o disfrute ordinario del mismo.”

sección en forma de doble T, que abarca todo lo ancho del local arrendado, por afectar a la estabilidad y seguridad del inmueble¹¹⁶, el cambio de hueco de ventana por puerta, considerando que altera la configuración del local arrendado, puesto que facilita el acceso y el uso a un elemento ajeno al arrendamiento que anteriormente constituía por la naturaleza del hueco sólo patio de luces¹¹⁷.

Por el contrario, no se consideran obras que alteran la configuración, la colocación de uralita por debajo de la teja de la cubierta del edificio¹¹⁸, la colocación de pavimento cerámico en cocina y baños pegados sobre el pavimento original, aun suponiendo una diferencia de nivel, dado que no se altera la disposición de cada una de las partes en relación con las demás de la vivienda¹¹⁹ e igualmente ocurre con la obra de sustitución de ventanas.

Al hilo de las obras que modifican la configuración, son peculiares y diferenciados estos dos supuestos: El caso de que la obra no afecte a la estructura del edificio, incluyendo los elementos comunes del mismo en el régimen de propiedad horizontal, autorizándose expresamente por el arrendador, del caso en el que la obra debilita la estructura del edificio por generar peligro de deterioro o destrucción aun contando con la autorización del arrendador, dado que en el primer caso al estar autorizada, no podrá el arrendador ejercitar la acción resolutoria, y en el segundo, haya o no autorización, la obra resulta prohibida por cuanto que provoca una disminución en la estabilidad y seguridad de la vivienda, tal y como sanciona el art. 23.1 LAU¹²⁰.

Así, el TS declaró que no suponía causa resolutoria la instalación de un aparato para el suministro de agua situado sobre un forjadillo, sustentado sobre dos muros resistentes, dado que aunque afectaban a la configuración del edificio, contaban con la autorización del arrendador y no ponía en peligro la finca, pero en cambio, si se hubiera debilitado la estructura, sí se hubiera estimado la acción resolutoria¹²¹. En este último caso si el arrendador autoriza la obra y se pone en peligro la estructura, no podrá resolver porque iría contra sus propios actos, salvo en el caso de que el arrendatario se extralimitarse y llegase a un resultado no querido por el arrendador.

¹¹⁶ SAP Sevilla de 24 de febrero de 2000.

¹¹⁷ SAP Huelva de 30 de enero de 2003.

¹¹⁸ STS de 18 de diciembre de 2008.

¹¹⁹ SAP Asturias de 25 de octubre de 2004.

¹²⁰ RAGEL SANCHEZ L.F.: "Comentario al art. 27" en "Comentarios..." (Ob. cit.)Pg. 915.

¹²¹ STS de 3 de noviembre de 1998.

Por el contrario, estimó la acción resolutoria instada por el arrendador, en el caso de obras consentidas consistentes en la apertura de un hueco, con rotura de los forjados, para la construcción de una escalera y eliminación de puerta en fachada posterior, porque aunque no debilitaban la seguridad de la finca, sí infringían las normas de la propiedad horizontal, por afectar tal obra a la estructura del edificio y su fachada, lo que exige autorización por parte de todos los copropietarios del edificio. Además declaró que el arrendador sólo podrá autorizar lo que le permita la Ley de Propiedad Horizontal¹²².

El segundo de los requisitos hablaba de la falta de consentimiento del arrendador. El consentimiento para las obras ha de ser prestado más que por el arrendador, como dice el art. 27.2 d), por el propietario, ya que se trata de un acto de dominio¹²³. Así, no podrán ser autorizadas por el usufructuario arrendador, ni por el administrador no autorizado, si bien si éste último fue quién concertó el arrendamiento, no afectará al arrendatario los límites del poder impuestos al administrador¹²⁴.

El consentimiento puede ser expreso; tanto escrito, como verbalmente¹²⁵, tácito¹²⁶ e incluso implícito. Se entiende que el arrendador ha consentido las obras si después de las mismas se pacta un nuevo contrato¹²⁷ o se aumenta la renta de manera notoria¹²⁸, pero el consentimiento ha de constar de manera inequívoca, derivándose de los hechos realizados por el arrendador como consecuencia necesaria de los mismos, que no admita otra interpretación¹²⁹.

Por ello, y como criterio seguido por varias audiencias, no basta el conocimiento de las obras por el arrendador, ni que, viviendo el arrendador en el mismo edificio, haya dejado transcurrir tiempo sin oponerse a las mismas¹³⁰. Por ejemplo, según la AP de Baleares, en sentencia de 27 de septiembre de 2002 y reiterada jurisprudencia, no es equiparable consentimiento con conocimiento¹³¹. La misma sala en sentencia de 4 de abril de 2003,

¹²² STS de 20 de noviembre de 1997 y de 11 de febrero de 1993.

¹²³ CLEMENTE MEORO M.: "Comentario al art. 8" en "Ley arrendamientos urbanos: comentarios, jurisprudencia y formularios" Coord. BLASCO GASCÓ, F. P. Valencia: Tirant lo Blanch, 2007. Pg. 965

¹²⁴ STS de 6 de febrero de 1971.

¹²⁵ STS de 23 de noviembre de 1965.

¹²⁶ STS de 18 de mayo de 1976.

¹²⁷ STS de 19 de febrero de 1965.

¹²⁸ STS de 7 de noviembre de 1967.

¹²⁹ STS de 15 de julio de 1992.

¹³⁰ En este sentido, SAP Asturias de 12 de febrero de 2003, SAP Baleares de 4 de abril de 2003 y 5 de mayo de 2005.

¹³¹ SAP Baleares de 27 de septiembre de 2002: "El simple conocimiento del arrendador no puede identificarse con el consentimiento exigido por la Ley, ni aún unido a la pasividad del actor, que puede obedecer a circunstancias diversas, pues aquel no ostenta la categoría de acto propio, ni se presume su aquiescencia, en

reiteró con otras palabras, que el consentimiento debe ir acompañado de hechos concluyentes, sin que quepa deducir el consentimiento del simple conocimiento¹³².

Sobre estos extremos, nuestro Alto Tribunal, ha declarado que el consentimiento para la realización de obras envuelve una renuncia, por parte del arrendador, a una facultad propia del dominio y una transmisión al arrendatario de un derecho que sobrepasa el mero goce o uso de la cosa, característica esencial del contrato de arrendamiento. Como toda renuncia de derecho, necesita constar de una manera expresa y en términos indudables, o fundarse en actos indubitados. No consiente una interpretación extensiva, por cuanto que el consentimiento del arrendador para que el arrendatario realice obras, implica una renuncia del derecho a resolver el contrato por esta causa¹³³.

El último de los requisitos trataba de la realización de dichas obras por el arrendatario o por quién deba responder éste. El arrendatario responderá de los daños causados por quienes con él convivan y por el subarrendatario por mor del art. 1903 CC, dado que es bastante difícil considerarlo ajeno a la obra, pero en caso de que así fuera, en este caso sí opera la culpa in vigilando, ya que en este supuesto no se exige el dolo como en el anterior apartado¹³⁴. En todo caso, se presume que al arrendatario son imputables las obras, pues se han de reputar hechas por quien tiene el uso de la cosa¹³⁵. No cabrá de ninguna manera, la resolución por esta causa si las obras fueron ordenadas por la autoridad competente¹³⁶.

Respecto de la prueba de este consentimiento se genera un problema, ya que el art. 27.2. d) y la doctrina, como hemos venido reiterando, no exigen un consentimiento escrito del arrendador necesariamente, lo que nos va llevar al frecuente problema de cómo probar ese consentimiento que se ha dado verbalmente. Así, y al igual que ocurría en la cesión y subarriendo, el consentimiento escrito, es más un requisito ab probationem, es decir, de

tanto debe ser prestado, en principio, en forma expresa, patente e inequívoca, o el arrendador debería haber intentado la obtención del consentimiento”

¹³² SAP Baleares de 4 de abril de 2003: “ Como manifestación indirecta de la voluntad, viene integrado por hechos concluyentes y, como tales, inequívocos y terminales, sin que sea lícito deducirlo de actitudes de dudosa significación ni del mero conocimiento, pues el hecho de conocer, no significa, por sí solo, consentir”. En la misma línea SAP Cuenca de 14 de noviembre de 2005: “Una cosa es el conocimiento de un hecho y otra el consentimiento. En tanto que el primero está sometido a las reglas del pensamiento, este un acto volitivo que incumbe al arrendador permitiendo al locatario realizar las obras que pretende”.

¹³³ STS de 30 de octubre de 1961.

¹³⁴ GUILARTE GUTIÉRREZ V.: “Comentario al art. 27” en “Comentarios a la Ley de...” (Ob. cit.). Pg. 699.

¹³⁵ STS de 7 de diciembre de 1965.

¹³⁶ STS de 20 de septiembre de 1989.

prueba, que ab solemnitatem o formal. En todo caso está claro que es el arrendador quien debe probar esas obras y el arrendatario quien debe probar el consentimiento¹³⁷.

Para que esta causa prospere es obvio que el actor deberá probar, no sólo que las obras han sido realizadas, sino fundamentalmente que las mismas han modificado de una forma absoluta la configuración del inmueble arrendado.¹³⁸

Así, por ejemplo, la SAP Baleares, señaló, en sentencia de 23 de enero de 2001, que corresponde al arrendador probar que el arrendatario ha realizado las obras y al arrendatario que las ha realizado con el consentimiento del primero¹³⁹.

En todo caso, de la lectura del art. 27.2 d) LAU, y poniéndolo en relación con el art. 23 del mismo texto legal, podría parecer que el arrendatario está legitimado para realizar cualquier obra en la finca arrendada si no afecta a la configuración de la vivienda o si no perjudica la seguridad o estabilidad de la misma, si bien, a efectos de interpretación del primero de los citados preceptos, hay que tener en cuenta la idea de que hay una serie de obras que cumplen con los requisitos para operar como causa de resolución del contrato de arrendamiento, pero que no son susceptibles de lograr tal cosa, dado que excepcionalmente, el arrendatario puede realizar ciertas obras que aun sin el consentimiento del arrendador, no provocarán el ejercicio legítimo de la acción resolutoria¹⁴⁰. Algunos ejemplos son:

- 1) Las que realice el arrendatario, previa notificación al arrendador, para adaptar la vivienda a su minusvalía.
- 2) Las obras urgentes y necesarias para que la finca sirva a su destino.
- 3) Todas las obras que haya pactado con el arrendador. En este caso, debemos considerar, que aunque la regla general es que si hay permiso del arrendador, no cabe pedir la resolución del contrato, esto no puede ser de forma indefinida, ya que las obras de adaptación, aunque sean expresamente permitidas, han de realizarse con proximidad a la fecha de celebración del contrato. Es decir, la autorización para la realización de obras no tiene un carácter perpetuo e indefinido y sirve para

¹³⁷ GUILARTE GUTIÉRREZ V.: "Comentario al art. 27" en "Comentarios a la Ley de..." (Ob. cit.). Pg. 686.

¹³⁸ SAP Málaga de 26 de octubre de 1999.

¹³⁹ SAP Baleares de 23 de enero de 2001: "Incumbe al arrendador probar que el arrendatario ha ejecutado obras que modifican la configuración de la vivienda o del local de negocio, y a este último demostrar que las ha llevado a cabo con el consentimiento del arrendador". En el mismo sentido SAP Cuenca de 14 de noviembre de 1995.

¹⁴⁰ DE LA HAZA P.: "Comentario al art. 27" en "Comentarios a la Ley de arrendamientos urbanos: Ley 29/1994, de 24 de noviembre.". Coord. LASARTE ÁLVAREZ, C. Madrid: Tecnos, 1996. Pg.756.

cualquier obra que el arrendatario pretenda realizar, pues ello supondría una renuncia de los derechos dominicales de la finca arrendada¹⁴¹.

- 4) Y en último lugar, podrá, es más, deberá, realizar las pequeñas reparaciones del art. 21.4 LAU, para así dar cumplimiento a la obligación de usar la finca arrendada conforme al uso que le daría un buen padre de familia.

1.3. Apartado segundo e): Actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas e ilícitas

1.3.1. Cuestiones previas

La letra e) del art. 27.2 de la LAU considera causa resolutoria el hecho de que tengan lugar en la vivienda actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas. La calificación de los supuestos que pueden constituirse como tales actividades, puede encontrarse en el ya derogado Reglamento especial; Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas¹⁴², así como en las normas que se hayan dictado por cada una de las CCAA e incluso por cada Ayuntamiento en sus propias Ordenanzas.

La calificación de esas actividades no se encuentra únicamente en el Reglamento, ya que la aplicación del mismo, aún derogado, plantea ciertas dudas en todo el territorio nacional. Este Reglamento se derogó en el año 2007, por medio de la Disposición Derogatoria Única de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera¹⁴³, la cual establece lo siguiente: *“Queda derogado el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, aprobado por Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre”*. Hasta aquí todo parece claro y lo lógico sería que la norma desapareciera del ordenamiento jurídico, pero el problema deviene en el momento en que llegamos al segundo párrafo de este mismo apartado: *“No obstante, el citado Reglamento mantendrá su vigencia en aquellas comunidades y ciudades autónomas que no tengan normativa aprobada en la materia, en tanto no se dicte dicha normativa”*.

Como aclara BAENA PINEDO, realmente no hablamos de una derogación, sino de una inaplicación parcial, tanto territorial como temporal. De un lado, porque la derogada norma mantiene su vigencia en determinadas partes del territorio, y de otro, porque la

¹⁴¹ STS de 27 de abril de 1994.

¹⁴² Decreto 2414/1961, de 30 noviembre, “BOE” núm. 292, de 7 de diciembre de 1961.

¹⁴³ Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera, “BOE” núm. 275, de 16 de noviembre de 2007.

vigencia del Reglamento se mantiene en tanto no se dicte dicha normativa¹⁴⁴. Además nos encontramos con otro problema como es el del carácter de normativa básica que le ha otorgado la jurisprudencia a este Decreto de 1961¹⁴⁵, ya que en todo caso, la normativa que dicten las comunidades o ciudades autónomas para poder sustituir al reglamento, deberá otorgar una protección igual o superior a la del mismo¹⁴⁶, o dicho de otra manera, podrán dictarse esas disposiciones siempre y cuando las mismas establezcan al menos el mismo nivel de protección¹⁴⁷.

Por tanto, para dilucidar estas cuestiones, además del Reglamento, habrá que acudir en cada caso al derecho autonómico. En estas cuestiones todas las CCAA excepto Castilla-La Mancha tienen una norma con rango de ley que regula estos aspectos junto con los diversos instrumentos de control ambiental. En aquella comunidad existía hasta el año 2014 únicamente un decreto del 86¹⁴⁸ que distribuía las competencias en estas materias, si bien, a partir de dicho año este decreto fue derogado por la Ley 8/2014¹⁴⁹. En el resto de comunidades se han dictado con más o menos antigüedad normas con rango de ley que regulan estos aspectos¹⁵⁰.

Así las cosas para saber cuándo se producen este tipo de actividades como causas resolutorias, y ya centrados en los arrendamientos, deberemos acudir a este reglamento, así como a las posibles normas autonómicas que se hayan dictado en esta materia.

Determinar cuándo se dan o no cualquiera de los supuestos es un problema que debe dilucidarse en los casos concretos porque es difícil que se den las circunstancias exactas en cada uno de ellos, teniendo que valorar las situaciones individualmente y de forma independiente. Siendo el Juez quien estime o no, si efectivamente hay molestias. Más fácil es comprobar si se dan las causas “peligrosas, nocivas o insalubres”, pues ya son

¹⁴⁴ BAENA PINEDO, P. “La Persistencia del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas”. *Revista de Administración Pública*, núm.189, Madrid, septiembre – diciembre (2012). Págs. 403-423.

¹⁴⁵ STS de 25 de febrero de 2010: “ (...) reviste, en los aspectos en que contiene medidas de protección del medio ambiente, carácter de normativa básica”.

¹⁴⁶ STS de 1 de abril de 2004: “ El apartamiento de aquella norma en el territorio de una Comunidad Autónoma exigirá que la normativa propia de ésta la haya sustituido, sin duda alguna, por otra cuya potencialidad protectora no sea menor”.

¹⁴⁷ STS de 8 de mayo de 2001: “Dicha normativa, sin embargo, o la que dicte en el futuro el Estado con este carácter, es susceptible de ser instrumentos normativos adecuados, siempre que se respeten los niveles establecidos de protección”.

¹⁴⁸ Decreto 79/1986, de 11 de julio, sobre servicios y funciones en materia de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, “DOCM” núm. 30, de 29 de julio de 1986.

¹⁴⁹ Ley 8/2014, de 20 de noviembre, por la que se modifica la Ley 2/2010, de 13 de mayo, de Comercio de Castilla-La Mancha, “BOE” núm. 42, de 18 de febrero de 2015.

¹⁵⁰ BAENA PINEDO, P.: ” La Persistencia del Reglamento de Actividades Molestas...” en RAP (*Ya cit.*) Págs. 403-423.

conceptos más técnicos determinados en el ya mencionado Reglamento y en normas complementarias.

Quizás estas causas deberían estar sancionadas en la LPH. De hecho su art. 7.2 alude a las mismas prohibiéndoselas al propietario u ocupante, dado que muchas de las actividades encuadradas en la presente causa resolutoria a quien verdaderamente afectan es a los vecinos del arrendatario y no al arrendador que no sufre de estas molestias o peligro.

Por ello, hay autores que opinan que hubiera sido un buen momento para reflexionar sobre la continuidad de esta causa en la LAU, o al menos, llegar a una mayor congruencia, limitando esta causa al arrendador solamente cuando le resulten perjudiciales directamente a él y no al resto de vecinos.

En algunos casos las actividades mencionadas en este apartado e) pueden coincidir parcialmente con las que se incluyen en el apartado d), dado que la causación de daños dolosos y la realización de obras que debilitan la estructura de la finca son, a su vez, actividades nocivas y peligrosas.

1.3.2. Modificación legislativa; referencia a los términos inmorales, incómodas y notorias del texto anterior.

En este supuesto el arrendador puede instar la resolución si se da alguna de las actividades que contempla la norma, que como ya hemos dicho anteriormente, son las actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas. En el texto anterior, la causa 8ª del art. 114 se refería a la realización en el interior de la vivienda o local de negocio de “actividades que de modo notorio resulten inmorales, peligrosas, incómodas e insalubres”.

A primera vista hay numerosas diferencias entre ambas: la supresión de las actividades notorias y en el interior de la vivienda; la eliminación de actividades inmorales; la sustitución de actividades incómodas por molestas y nocivas; la adición de actividades ilícitas; la supresión de la excepción de la causa de resolución por notoria incomodidad cuando los locales arrendados estuvieran destinados a servicios públicos (causa que no nos interesa, dado que nos centramos en el arrendamiento de vivienda) y la eliminación de la

obligación de ejercitar la acción resolutoria por parte del arrendador, cuando lo solicitasen la mayoría de los inquilinos o arrendatarios que vivieran en la finca¹⁵¹.

En la actualidad, a diferencia de lo que ocurría en la legislación anterior donde se hablaba de actividades notorias y en el interior de la vivienda, se habla de que estas actividades se realicen en la vivienda, lo cual nos lleva a establecer qué se entiende por vivienda, y es que hoy hay que entenderlo en un sentido amplio, que comprenderá también los accesorios y anexos de la vivienda mencionados en el art. 2.2 LAU.

En relación con el término “notorias” del antiguo precepto, se hacía referencia a lo que resultaba evidente, manifiesto, divulgado o patente, es decir, lo que es sabido de común por la mayoría de las gentes. Además, tiene por sentado el TS, según la sentencia de 22 de mayo de 1993, que la base de la notoriedad está constituida por “la evidencia y permanencia en el peligro o en la incomodidad”¹⁵², por lo que no basta uno o varios actos concretos, singulares o determinados más o menos incómodos o molestos, sino que es necesario, además de cierta intensidad, que tales actos pertenezcan a una misma serie y se realicen con cierta continuidad. Su supresión para muchos autores ha resultado bastante adecuada dada la relevancia práctica de esta causa, puesto que resulta bastante complicado para el arrendador el hecho de probar una actividad, y más aún, de que fuera de forma notoria¹⁵³. En cambio, en la actualidad se exige que la actividad se realice en la vivienda o en sus anexos, con independencia de su mayor o menor proyección hacia el exterior.

Otra de las modificaciones que ha sufrido este precepto ha sido la supresión del término inmorales y su sustitución por actividades ilícitas. Tras los cambios acontecidos con la CE de 1978, parece lógico eliminar esta alusión a la moral colectiva o social, dado que el art. 15 de la misma asegura: El derecho a la integridad moral en un marco de libertad y permisividad sobre la base del libre desarrollo de la personalidad del art. 10.1, la garantía de la libertad ideológica, religiosa y de culto del art. 16.1 y la libertad de empresa del art. 38. Por tanto, la moral no puede servir como un límite a la libertad de contratar. Además, lo

¹⁵¹ RAGEL SANCHEZ L.F.: “Comentario al art. 27” en “Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos” Coord. BERCOVITZ RODRÍGUEZ – CANO, R. Cizur Menor (Navarra): Thomson Reuters – Aranzadi, 2013. Pg.917

¹⁵² STS de 22 de mayo de 1993.

¹⁵³ GUILARTE GUTIÉRREZ V.: “Comentario al art. 27” en “Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos” Dir. GUILARTE GUTIÉRREZ V. y CRESPO ALLUÉ, F. y otros. Valladolid: Lex Nova – Thomson Reuters, 2014. Pg. 701

que se consideraría inmoral o no, dependería del propio juzgador, lo cual chocaría con la seguridad jurídica sancionada por el art. 9.3 de nuestro texto constitucional¹⁵⁴.

En la anterior regulación sí que se hacía alusión a la inmoralidad teniendo en cuenta la importancia del catolicismo en el momento de la elaboración de la norma. Así el TS, se refirió a este concepto e indicó en la sentencia de 15 de noviembre de 1991 que esas actividades deben ser reputadas como inmorales, entendiendo por tal cosa, una especie de conducta que se opone a la ética, recato o buenas costumbres¹⁵⁵.

El término inmoral estaba vinculado a la moral sexual, el ámbito de las actividades inmorales para el legislador era el vinculado a las conductas de contenido sexual, pero debemos de tener claro que la actividad inmoral tiene una gama de posibilidades de ámbito superior que la actividad ilegal, por cuanto ésta aparece específicamente concretada a la vulneración de una norma¹⁵⁶.

Para algunos autores¹⁵⁷ la sustitución de las actividades inmorales por las actividades ilícitas ha implicado dos consecuencias:

- 1) La imposición de una valoración objetiva de las actividades.
- 2) Una reducción del ámbito de aplicación, dado que la ilicitud es un concepto más técnico y preciso.

En último lugar, también se ha sustituido el término incómodas por molestas. Este cambio en realidad pretende una congruencia entre la LAU y el Reglamento al que hemos aludido en las cuestiones previas de este apartado: el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas¹⁵⁸.

1.3.3. Aspectos comunes

¹⁵⁴ RAGEL SANCHEZ L.F.: "Comentario al art. 27" en "Comentarios..." (Ob. cit.). Pg. 918.

¹⁵⁵ STS de 15 de noviembre de 1991: "Las referidas actividades deben de ser reputadas como inmorales, concepto más amplio que el jurídico de ilicitud, ha de relacionarse con conductas y disposiciones humanas que frontalmente se oponen a los sentimientos medios de ética, probidad, recato, buenas costumbres o ciudadanía rectamente entendida y ordenadamente practicada que son prevalentes en una comunidad normal y concertada de personas que convergen sus vidas individuales en el común social"

¹⁵⁶ SERRANO GARCÍA J.: "Comentario al art. 27" en "La nueva Ley de Arrendamientos Urbanos". GUILARTE GUTIÉRREZ V., (Dir.). Valladolid, Lex Nova, 1994. Pg.361

¹⁵⁷ DE LA HAZA DÍAZ, P.: "Comentario al art. 27" en "Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos: Ley 29/1994, de 24 de noviembre" Coord. LASARTE ÁLVAREZ, C. Madrid: Tecnos, 1996. . Pg.763.

¹⁵⁸ GUILARTE GUTIÉRREZ V.: "Comentarios al art. 27" en "Comentarios a la..." (Ob. cit.) Pg. 702

Antes de adentrarnos en la explicación de cada una de las actividades que menciona este precepto legal, deben tratarse los requisitos exigidos para que operen dichas actividades como causa de resolución. Estos requisitos son:

- 1) La resolución solo cabe cuando se lleven a cabo actividades que quepa calificar de molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas, lo que quiere decir que no se faculta al arrendador para resolver el hecho aislado, sino una conducta reiterada calificable como tal. La doctrina jurisprudencial exige estar en presencia de una actividad continua o, al menos, frecuente.¹⁵⁹

Es en este punto donde hay una clara diferencia con los daños dolosos, ya que mientras estos últimos son susceptibles de causar la resolución aun produciéndose de forma aislada, incluso singular, este tipo de actividades del apartado e) necesitan de esa continuidad para poder actuar como causa resolutoria, contrastando aquí el termino acto, que requieren los daños dolosos, contra el de actividad del art. 27.2 e).

- 2) Tales actividades han de haber sido llevadas a cabo por el arrendatario, por las personas que con él convivan o por aquéllas de que deba responder ex art. 1903 CC. No pueden ser imputables al arrendador o a un tercero. El art. 27.2 e) de la LAU señala como causa de resolución del contrato la realización de actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas. De tal regulación resulta que serán susceptibles tales actividades de causar la resolución del contrato, sean realizadas por el arrendatario de modo directo y personal, sean autorizadas o consentidas y toleradas por el arrendatario¹⁶⁰.
- 3) Tales actividades han de tener lugar en la vivienda, incluyendo los elementos comunes del inmueble y elementos accesorios¹⁶¹.
- 4) Tales actividades han de perjudicar a terceros, de manera que no cabe resolver si no hay quien conviva con el arrendatario en el mismo inmueble o si no trascienden fuera de la vivienda. Las actividades susceptibles de causar la resolución del contrato han de tener cierta trascendencia al exterior, en el sentido de suponer una amenaza para los derechos del arrendador y ser susceptibles de prueba. Salvo en el caso de actividades molestas, no es preciso que las demás actividades enumeradas en este apartado le perjudiquen efectivamente, pero sí es imprescindible que

¹⁵⁹ STS de 22 de mayo de 1993: "Se requiere una serie de actos continuados o al menos frecuentes aptos para entrar en el concepto de habitualidad y persistencia, con excepción de los actos aislados o periódicos"

¹⁶⁰ JPI N°3 Santander de 22 de febrero de 2003.

¹⁶¹ STS de 22 de mayo de 1993.

pongan en peligro sus derechos sobre la cosa, que puede sufrir mermas físicas o económicas¹⁶².

- 5) Tales actividades han de tener suficiente entidad desde el punto de vista objetivo, es decir, suponer una grave infracción del deber que tiene el arrendatario de usar diligentemente la cosa arrendada. No basta con que produzca algún leve malestar o incurra en el mero desagrado del arrendador que se deja llevar por sentimientos de antipatía o animadversión personales a la hora de resolver¹⁶³.
- 6) El arrendador no ha de haber consentido la realización de estas actividades, porque en tal caso le está vedado acudir a esta causa de resolución, por ir en contra de sus propios actos¹⁶⁴.

Conforme a la ley actualmente vigente y como consecuencia de la nueva filosofía introducida por la misma, se deben hacer dos puntualizaciones: una, es bastante difícil que en una vivienda que esté realmente ocupada y en la que se desarrolla la vida diaria de una persona o familia se produzcan este tipo de actividades y dos, el interés que se trata de proteger, y de forma mucho más clara que en la legislación anterior, son las relaciones de vecindad y de buena convivencia. Por todo ello, hay ciertos autores, como DE LA HAZA, a los que les resulta excesiva e introduce, como lastre necesario de la legislación anterior, la sanción resolutoria de unas actividades; las molestas, nocivas o peligrosas..., que no son propias de la materia que está regulando¹⁶⁵.

En el último lugar, todas estas actividades comparten un último aspecto y es el de la prueba. A este respecto, es posible acudir a la prueba de presunciones a efectos de determinar la existencia o no de estas actividades. La prueba de la valoración deberá basarse en las presunciones judiciales del art. 386 de la LECiv, que como mecanismo de formación de la convicción del Tribunal y partiendo de hechos probados, permite deducir según criterio humano, la certeza de otro hecho, debiendo procederse, como señala la STS de 26 de febrero de 1999, a diferenciar la valoración de la prueba sobre el hecho o hechos

¹⁶² RAGEL SANCHEZ L.F.: "Comentario al art. 27" en "Comentarios..." (Ob. cit.) Pg.926.

¹⁶³ SAP Valladolid de 20 de enero de 1994: "Basta que la conducta sea desagradable para quienes habiten en el inmueble, sin que se requiera que sea insufrible o intolerable, para merecer el calificativo de actividad molesta"

¹⁶⁴ STS de 29 de enero de 1971.

¹⁶⁵ DE LA HAZA DÍAZ, P.: "Comentario al art. 27" en "Comentarios a la LAU..." (Ob. cit.). Pg.763

bases, para posteriormente explicitar el Tribunal la valoración del enlace preciso y directo entre el hecho base y el hecho presunto, sin que puedan confundirse¹⁶⁶.

1.3.4. *Actividades ilícitas*

Basándonos en la posible relación que se da entre lo que hoy es ilicitud y lo que antes eran las actividades que se consideraban inmorales, para la mayoría de autores resulta preferible que la norma civil sancione con la resolución contractual conductas ilícitas en lugar de conductas inmorales, ya que de esta manera se objetivan cuáles sean las actividades perseguibles, pues la contravención de la norma presupone la existencia y posibilidad de que ésta sea conocida por el agente, así como su sanción¹⁶⁷.

En este sentido parece obvio que la contravención de cualquier norma como presupuesto integrador de la facultad resolutoria, aun dándose en la vivienda arrendada, resulta una consecuencia, por excesiva, que no resulta asumible. Con ella se pretende, según ciertos autores, la inclusión de ilícitos civiles no castigados expresamente con la sanción resolutoria en sede de su regulación, sino que se encuentran dispersos por otras leyes y que están fundamentalmente destinados a proteger las relaciones de vecindad¹⁶⁸.

Se ha dicho también que fundamentalmente servirá para encajar en tal concepto la contravención de normas administrativas, si bien sometidas a una posterior valoración judicial¹⁶⁹, pero este hecho no nos afecta, ya que se dará en el ámbito de los locales de negocio, y no del inquilinato, como aquí nos interesa.

También hay quien piensa, como RAGEL SÁNCHEZ, que lo que se ha querido introducir en este ámbito son conductas tipificadas penalmente, que eran subsumibles anteriormente en las actividades inmorales del antiguo texto normativo, pero que habrían quedado sin sanción alguna al suprimirse dicha causa en la actualidad, ya que cualquier interpretación más amplia, perjudicaría al arrendatario¹⁷⁰, enmarcando aquí los actos delictivos tales como la utilización de la vivienda para la preparación y tráfico de estupefacientes¹⁷¹. También cabe incluir aquellas actividades que sin estar sancionadas

¹⁶⁶ STS de 26 de febrero de 1999. En el mismo sentido SSAP Cantabria de 22 de febrero de 2003 y 19 de junio de 2003.

¹⁶⁷ DE LA HAZA DÍAZ, P.: "Comentario al art. 27" en "Comentarios a la LAU..." (Ob. cit.). Pg.763

¹⁶⁸ GUILARTE GUTIÉRREZ V.: "Comentarios al art. 27" en "Comentarios a la..." (Ob. cit.). Pg. 703

¹⁶⁹ LOS CERTALES FUERTES D.: "Los arrendamientos Urbanos". Sepin. Madrid, 1995. Pg. 311.

¹⁷⁰ RAGEL SANCHEZ L.F.: "Comentario al art. 27" en "Comentarios..." (Ob. cit.) Pg.921. En el mismo sentido LOZANO ROMERAL, D. y DE FUENTES BARDAJÍ, J.: "Todo sobre la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos". Praxis, Barcelona, 1994. Pg.191

¹⁷¹ SAP Palencia de 1 de junio de 1995.

penalmente sean igualmente ilícitas, esto es, contrarias al ordenamiento jurídico en la medida en que resulten perjudiciales para terceros.

En el caso ya nombrado de las actividades delictivas, la sentencia penal que las sancione servirá de prueba en el pleito civil, aunque ello no conlleva que los hechos que se dan como probados en el ámbito penal se valoren de igual modo a efectos civiles. Así lo ha venido reiterando la abundante jurisprudencia relativa a la no vinculación para el juez civil de la declaración de hechos probados de la sentencia penal en tema de responsabilidad extracontractual¹⁷².

Podría considerarse como ilícita la conducta que infringe la ley entre las partes, es decir, la que contravenga los pactos que se han estipulado en el contrato, pero en realidad este incumplimiento podría reconducirse al art. 27 en su apartado 1º. Como ya dijeron LOZANO ROMERAL y DE FUENTES BARDAJÍ¹⁷³, puede entenderse que actividad ilícita es toda actividad contraria a la legalidad y deducir que ésta es la plasmada en la totalidad del Ordenamiento jurídico, de suerte que todo ilícito, ya fuera penal, civil o administrativo en que incurriera la actividad del arrendatario sería susceptible de causar la resolución”; pero “una interpretación más estricta conduce, sin embargo, a excluir de esta consideración los ilícitos civiles dado que los mismos, en cuanto supongan contravención de las obligaciones legal o contractualmente establecidas, tienen su propio tratamiento jurídico y en concreto en la cláusula genérica del art. 27.1 LAU.

Para algunos autores como FINEZ RATÓN¹⁷⁴ esta causa de ilicitud realmente opera como una cláusula de cierre del sistema a la cual reconducir todas las infracciones del ordenamiento que no pueden encuadrarse en ningún otro supuesto, pero esto a su vez, genera una gran inseguridad jurídica, y por tanto, susceptible de crítica.

En todo caso, se partirá de la consideración de la ilicitud como un mecanismo de ineficacia sobrevenida y funcional, dado que el art. 1555.2 CC establece la obligación genérica de usar la cosa arrendada como un diligente padre de familia, y dentro de ésta, la obligación de habitar la vivienda realizando actividades que sean lícitas, y entender, por consiguiente, que opera esta causa por decisión del arrendador y no de cualquier otra

¹⁷² STS de 26 de febrero de 1960.

¹⁷³ LOZANO ROMERAL, D. y DE FUENTES BARDAJÍ, J.: “*Todo sobre....*” (Ob. cit.) Pg.191.

¹⁷⁴ FINEZ RATÓN J. Mª.: “*Comentarios a la...*” (Ob. cit.) Pg.318.

persona. Por tanto, debe interpretarse el precepto desde el art. 1124 CC, y no desde el art. 1275 del mismo texto legal¹⁷⁵.

El concepto de ilícito puede entenderse, según la doctrina, bien como referido a toda actividad que infringe cualquier norma entre las que se incluirían también las administrativas, bien como aquéllos supuestos en los que el uso de la cosa que es objeto del contrato no lo sea civiliter, esto es, de acuerdo con las reglas de la normal tolerancia y ordenada convivencia. El primero de los criterios resulta un tanto generalista y equipara los términos ilícito con ilegal, lo que no es del todo exacto, pareciendo, por tanto, más adecuado el segundo criterio, dado que no necesariamente cualquier infracción administrativa resultaría vinculante a los efectos de apreciar el calificativo que se está examinando¹⁷⁶.

1.3.5. Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas

Para determinar en la jurisdicción civil si una actividad es molesta, insalubre, nociva o peligrosa no es necesario, ni suficiente con que sea una de las mencionadas en esas disposiciones administrativas y que sean consideradas de esa manera por los organismos públicos competentes¹⁷⁷. Esta causa resolutoria funciona al margen de la existencia o inexistencia de una legalidad administrativa¹⁷⁸. La descripción que hace el Reglamento del año 61 de tales actividades sirve de pauta para la aplicación de la norma civil, pero ello no supone una vinculación para los órganos de la jurisdicción civil, que deberán valorar conforme a pautas estrictamente civiles, la presencia o no de la causa resolutoria en cada caso concreto.

Si bien la consideración a efectos civiles de una determinada actividad como peligrosa, incómoda o insalubre encierra propiamente un concepto jurídico indeterminado que incumbe fijar en cada caso a los Tribunales, sin que sea deseable establecer una regla general, sí puede, sin embargo, establecerse una aproximación conceptual deducida del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, que aun conformando una norma propia del Derecho Administrativo nos da una valiosa pauta interpretativa de los términos utilizados en el art. 114.8 de la LAU de 1964¹⁷⁹.

¹⁷⁵ RAGEL SANCHEZ L.F.: "Comentario al art. 27" en "Comentarios..." (Ob. cit.). Pg.921.

¹⁷⁶ SAP Asturias de 20 de junio de 2005.

¹⁷⁷ RAGEL SANCHEZ L.F.: "Comentario al art. 27" en "Comentarios..." (Ob. cit.). Pg.925.

¹⁷⁸ SSTs de 14 de febrero de 1984, de 4 de marzo de 1993 y de 16 de julio de 1993.

¹⁷⁹ SAP Álava de 20 de septiembre de 1997 y SAP Castellón de 27 de abril de 2005.

Y ello es así porque puede darse el supuesto de que una actividad esté prohibida por este Reglamento pero contractualmente autorizada y frustrar por tanto el ejercicio de la acción resolutoria por parte del arrendador. Igualmente, habrá de tenerse en cuenta las posibles medidas, bien preventivas, bien indemnizatorias, que pueda haber convenido o asumido el inquilino para contrarrestar los efectos nocivos de su actividad¹⁸⁰.

Una vez tenido en cuenta todo lo anterior, para determinar cuándo se dan o no cada una de estas actividades, hemos de acudir en cierta manera, a lo que describe el art. 3 del Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas de 1961.

Así, por actividades molestas, el reglamento entiende que son aquellas que constituyan una incomodidad por los ruidos o vibraciones que produzcan o por los humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que eliminen.

Raramente se acude a esta causa de resolución con motivo de la actividad negocial que el arrendatario lleve a cabo, pues tendría más éxito alegando el apartado f): que la vivienda haya dejado de estar destinada a satisfacer la necesidad primaria y permanente de vivienda¹⁸¹.

Además, suelen darse en el caso de actividades industriales o mercantiles aunque eso no supone un obstáculo para que la jurisprudencia haya determinado muchos supuestos de actividades molestas susceptibles de causar la resolución del contrato y de ser consideradas como molestas: música alta, altercado, insultos y vejaciones a vecinos¹⁸²; malos olores por acumulación de basura, desperdicios, cartones, prendas y enseres que impiden a los vecinos abrir las ventanas¹⁸³; la conversión del patio interior del edificio en una perrera¹⁸⁴; la actividad consistente en dar de comer a numerosas palomas en la terraza¹⁸⁵ o la prestación de servicios de prostitución¹⁸⁶ con realización de actividades en los elementos comunes del inmuebles que degradan y deterioran su uso y conservación¹⁸⁷ o con llamadas al portal en horas intempestivas¹⁸⁸. Por su parte, la AP de Salamanca

¹⁸⁰ GUILARTE GUTIÉRREZ V.: "Comentarios al art. 27" en "Comentarios a la..." (Ob. cit.) Pg.706.

¹⁸¹ CLEMENTE MEORO M.: "Comentario al art. 27" en "Ley arrendamientos urbanos: comentarios, jurisprudencia y formularios". Coord. BLASCO GASCÓ, F.P. Valencia: Tirant lo Blanch, 2007. Pg.967.

¹⁸²SAP Barcelona de 16 de mayo de 2000.

¹⁸³ SAP Navarra de 17 de enero de 2001.

¹⁸⁴ SAP Córdoba de 23 de julio de 2002.

¹⁸⁵ SAP Asturias de 28 de septiembre de 2007.

¹⁸⁶ SAP Valencia de 5 de mayo de 1995. En la misma línea JPI Santander de 22 de febrero de 2003.

¹⁸⁷ SAP Madrid de 3 de febrero de 2001.

¹⁸⁸ SAP Cantabria de 22 de febrero de 2003.

consideró como actividad molesta la que rompen la natural tranquilidad de una comunidad de vecinos por ruidos fuera de lo normal¹⁸⁹.

De otro lado, se consideran actividades insalubres las que den lugar a desprendimiento o evacuación de productos que puedan resultar directa o indirectamente perjudiciales para la salud humana.

De nuevo, y como ocurría con la causa anterior, derivan de actividades comerciales o industriales que raramente se darán en la vivienda o las realizará un arrendatario en la misma. Si bien, hay algunos casos como la tenencia de numerosos perros y gatos sin higiene alguna en el casco urbano¹⁹⁰ o la suciedad en la vivienda por tenencia de un perro sin los cuidados y precauciones necesarias para mantener una normal convivencia con el resto de los vecinos del inmueble¹⁹¹, que sí se han considerado como actividades insalubres en el arrendamiento de vivienda.

Por su parte, se consideran actividades nocivas aquellas que por las mismas causas que las insalubres (desprendimiento o evacuación de productos), puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal, pecuaria o piscícola. Es una variante de las insalubres, caracterizada por que los daños no se causan a la salud de las personas, sino a la riqueza agrícola, forestal, pecuaria o piscícola. Es un supuesto que se suele dar en el caso de arrendamientos destinados a actividad distinta de la vivienda.

En último lugar, se califican como peligrosas, las que tengan por objeto fabricar, manipular, expender o almacenar productos susceptibles de originar riesgos graves por explosiones, combustiones, radiaciones u otros de análoga importancia para las personas o los bienes; y los arts. 22 y ss. se refieren como tales productos a los explosivos, materias inflamables, películas, petróleos y minerales radiactivos.

Se han considerado peligrosas las actividades de almacenamiento de insecticidas inflamables de embalajes y pajas¹⁹², gases para la alimentación y suministro de frigoríficos y envases metálicos conteniendo amoníaco, anhídrido de metilo y gas neón¹⁹³ y gas butano¹⁹⁴.

¹⁸⁹ SAP Salamanca de 16 de noviembre de 1997: “ Se consideran actividades molestas las que indiquen seriamente por su signo excesivo en el natural sosiego de una vecindad sensiblemente perturbada por ruidos y estridencias sonoras que comúnmente se entiende que exceden de lo normal”.

¹⁹⁰ SAP Murcia de 2 de febrero de 2003.

¹⁹¹ SAP Asturias de 24 de noviembre de 2004.

¹⁹² STS de 13 de junio de 1956.

¹⁹³ STS de 7 de noviembre de 1958.

¹⁹⁴ STS de 5 de junio de 1967.

1.3.6. Remisión a la LPH

En el antiguo texto de la LAU se hacía mención en el art. 114.8 a la obligatoriedad de instar la acción resolutoria por parte del arrendador a petición de la mayoría de los inquilinos o arrendatarios que vivieran en la finca.

La LAU en ese momento no modificó el art. 19.2 de la LPH, el cual hacía una remisión al art. 7.3, que permitía a la Junta de propietarios del edificio en régimen de propiedad horizontal instar la resolución del contrato de arrendamiento cuando el ocupante no propietario realizare actividades no permitidas en los estatutos, dañosas para la finca, inmorales, peligrosas, incómodas o insalubres. Este precepto hoy se regula en el art. 7.2 LPH.

Tras la reforma realizada por la Ley 8/1999¹⁹⁵ se prevé ya una legitimación de la comunidad de vecinos, y no por sustitución del arrendador como ocurría con anterioridad. Haciendo una síntesis, se establece lo siguiente:

- 1) Las actividades que pueden originar la resolución son ahora no las “no permitidas”, sino las “prohibidas” en los estatutos, dañosas o que “contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas. Desapareciendo las “inmorales” y las “incomodas”, lo que no obstará a que las primeras en ciertos casos puedan encajarse en las “ilícitas” y las incómodas en las “molestas”.
- 2) El presidente de la comunidad debe efectuar un requerimiento fehaciente al arrendatario, actuando a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes de la finca.
- 3) Si el infractor requerido persistiere en su conducta, el presidente, previa autorización de la junta de propietarios anteriormente convocada al efecto, podrá entablar la acción, que después de la reforma ya es una acción de cesación, y no de resolución del arrendamiento.
- 4) El procedimiento a seguir en orden a la cesación de la actividad habrá de ser en todo caso el del juicio de cognición.
- 5) La demanda ha de dirigirse contra el propietario de la vivienda o local y contra el arrendatario, acompañando a la misma la acreditación del requerimiento fehaciente al infractor y la certificación del acuerdo adoptado por la junta de propietarios.

¹⁹⁵ Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal. BOE núm.84, de 8 de abril de 1999.

- 6) El juez podrá acordar, con carácter cautelar, la cesación inmediata de la actividad prohibida bajo el apercibimiento de incurrir el requerido en delito de desobediencia, así como cuantas medidas cautelares fueran necesarias para asegurar la efectividad de la orden de cesación.
- 7) La sentencia, si fuere estimatoria de la demanda, además de ordenar la cesación definitiva de la actividad y de fijar una indemnización de daños y perjuicios, puede declarar, si el infractor tuviere la condición de arrendatario, también extinguidos definitivamente todos sus derechos relativos a la vivienda o local, así como su inmediato lanzamiento.

Así, se configura esta acción de forma comunitaria, dejando de ser una acción de sustitución por la que se ejercita un derecho ajeno (el del propietario - arrendador que puede resolver el contrato), para pasar a postularse como una acción autónoma por la que se ejercita ya un derecho propio de la comunidad (el de impedir que se realicen actividades prohibidas o perjudiciales en el edificio y en los elementos comunes)¹⁹⁶. Cuando se consideraba una acción de sustitución tenía naturaleza de acción directa e implicaba una legitimación fundada en causa legal de la persona propietario de la vivienda, primariamente legitimada para ejercitar la pretendida resolución del contrato. El fundamento legal de la sustitución descansaba en el ejercicio de un derecho ajeno pero a efectos de satisfacer un interés propio¹⁹⁷.

Las actividades a las que hacen mención los artículos 27.2 e) LAU y 7.2 LPH, afectarán en muy raras ocasiones al arrendador, dado que no suele ser frecuente que viva en el mismo edificio y preferirá seguir percibiendo puntualmente la renta. Incluso puede suceder que el arrendador autorizase la actividad al contratar o en un momento posterior, por lo que iría en contra de sus propios actos si quisiera resolver posteriormente el contrato con base en dicha conducta. Sólo cuando la actividad sea nociva, peligrosa o ilícita, es decir, cuando produzca o sea susceptible de producir un daño en la finca arrendada, podrá plantearse el arrendador solicitar la resolución del contrato, de ahí, que en la mayoría de los casos resueltos por la jurisprudencia, ha sido la Comunidad de propietarios del edificio la

¹⁹⁶ LAMONEDA: "Una causa de resolución de los contratos de arrendamientos urbanos en la nueva Ley 8/1999 de 6 de abril de reforma de la Ley de Propiedad Horizontal". *Revista General de Derecho*, núm.666, Madrid: Iustel, 2000. Pg.1876.

¹⁹⁷ STS de 28 de septiembre de 1993.

que ha interpuesto la acción resolutoria contemplada en la LPH, contemplada en su art. 7.2¹⁹⁸.

1.4. Apartado segundo f): Alteración destino vivienda

1.4.1. Cuestiones previas

El artículo 27.2 de la LAU se cierra con su apartado f), que hace referencia, a diferencia del resto de supuestos, solo a la vivienda y no a los locales de negocio. Este apartado establece que el arrendador podrá resolver el contrato 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 de acuerdo con lo dispuesto en el art. 7. En consecuencia, dos son los supuestos que contempla el art. 27: no habitar la vivienda o que deje de servir como tal.

Como ya hemos dicho en la introducción, la finalidad de la LAU es potenciar y flexibilizar el mercado de los arrendamientos urbanos, de ahí que pueda resolverse el contrato cuando el arrendatario, por su propia voluntad, infrutiliza de forma sustancial o no utiliza como vivienda la finca cuyo uso y disfrute tiene cedidos y así lo señala RAGEL SÁNCHEZ¹⁹⁹.

Tal y como ya indicó el TS en sentencia de 11 de noviembre de 1966, la ratio legis de la posición tuitiva del arrendatario que posibilita la ley se basa en el estado de necesidad, es por ello, que cuando la falta de necesidad se debe a una iniciativa propia del arrendatario, esa protección desaparece²⁰⁰.

Esta falta de utilización voluntaria supone una vulneración del contrato, ya que en el acuerdo de voluntades inicial se fijó una cesión onerosa de la finca para uso de vivienda, dando a la finca un uso diligente al que está obligado el arrendatario conforme a los arts. 1555.2 y 1556 CC. Por tanto el no uso o destinar el objeto del arrendamiento para uso distinto del de vivienda supone un incumplimiento contractual grave que puede producir perjuicios al arrendador, a quien no le es indiferente que la vivienda no sea efectivamente usada, porque en tales circunstancias le faltará el cuidado y mantenimiento que toda la finca necesita. Así, por ejemplo, la AP de Pontevedra en sentencia de 20 de febrero de 1996, consideró que no tenía el arrendatario derecho a ser indemnizado por los deterioros

¹⁹⁸ RAGEL SANCHEZ L.F.: "Comentario al art. 27" en "Comentarios a la Ley..." (Ob. cit.). Pg. 923.

¹⁹⁹ RAGEL SANCHEZ L.F.: "Comentario al art. 27" en "Comentarios..." (Ob. cit.) Pg.927.

²⁰⁰ STS de 11 de noviembre de 1966.

producidos a causa de filtraciones y humedades, porque infrautilizaba la vivienda al estar ausente de la misma por largos períodos de tiempo.²⁰¹

Así, hoy entrará en juego esta causa resolutoria ante cualquier situación fáctica que produzca la falta de utilización de la vivienda para servir al fin primordial de morada permanente del inquilino que sanciona el art. 2.2 de la LAU.²⁰²

1.4.2. Comparativa con la regulación anterior

Anteriormente, esta causa resolutoria se contenía, por un lado en los números 3 y 4 del art. 62 LAU de 1964 como causas denegatorias de la prórroga en relación con el art. 114.11²⁰³ y, de otro con la causa de resolución contractual del art. 114.6.

El art. 62 del antiguo TR, permitía la denegación de la prórroga cuando la vivienda no estuviera ocupada durante seis meses al año salvo justa causa, e igualmente, conforme al número 4 del mismo artículo, cuando el inquilino ocupara dos o más viviendas en la misma población sin ser su uso indispensable para atender sus necesidades. Por su parte, el art. 114.6 permitía la resolución cuando se transformaba la vivienda en local de negocio.

La nueva redacción supone una ampliación de la norma que, en aras a la protección de un cuestionable interés público y como contrapartida por la concesión de ciertas prerrogativas legales al inquilino, faculta al arrendador para dar por resuelto el contrato ante cualquier desviación de la finalidad con que el legislador diseña el arrendamiento de vivienda. Así lo señalaron algunas audiencias al establecer que el elevado coste de la vivienda hizo que el legislador tuviera una intención protectora para con el arrendatario, pero siempre y cuando mantuviera la estabilidad de la vivienda, de ahí la prórroga forzosa de la antigua legislación²⁰⁴.

²⁰¹ SAP Pontevedra de 20 de febrero de 1996.

²⁰² GUILARTE GUTIÉRREZ V.: “Comentarios al art. 27” en “Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos”. Dir. GUILARTE GUTIÉRREZ V. y CRESPO ALLUÉ, F. y otros. Valladolid: Lex Nova – Thomson Reuters, 2014. Pg.709.

²⁰³ Art. 114.11 LAU 1964: “Por no cumplirse los requisitos o no reunir las circunstancias exigidas en el capítulo séptimo para la prórroga forzosa del contrato o por concurrir alguna de las causas de denegación de la misma señaladas en el art. 62”.

²⁰⁴ SAP Barcelona de 22 de diciembre de 2005 “la ratio legis de la protección privilegiada que la LAU otorga a la posesión arrendaticia, estriba únicamente en el estado de necesidad del arrendatario; y que cuando la falta de necesidad se manifiesta por el abandono de la actividad propia del destino pactado, tanto por el cierre del local de negocio como por la desocupación en la vivienda o locales asimilados, desaparece la razón justificativa de la protección legal”. En el mismo SAP Madrid de 14 de marzo de 2005: “Como ha declarado de forma reiterada la jurisprudencia, la escasez de viviendas y su elevado coste determinaron que la legislación arrendaticia urbana tuviera un marcado carácter tuitivo de la posición del inquilino y de su estabilidad en la vivienda, una de cuyas concreciones es la institución de la prórroga legal forzosa como obligación que se impone al arrendador, ahora bien, cuando se prueba la desaparición de la necesidad del inquilino, desaparece

Por tanto, el punto de vista legislativo es diferente; antes era positivo y se podía resolver el contrato por la concurrencia de dos circunstancias concretas, por el contrario, ahora, no se protege otra cosa que la utilización como vivienda. Como dice DE LA HAZA, la fórmula es negativa y da lugar a que se pueda resolver el arrendamiento por toda actuación del arrendatario que suponga un atentado al fin contractual que origina la protección legal: el que la finca sirva como vivienda permanente del arrendatario y de su familia²⁰⁵.

La simplificación del supuesto y la ampliación de su ámbito de aplicación se debe a que, con la obligación impuesta al arrendatario de utilizar la finca como vivienda, no sólo se intenta proteger el destino pactado o el cumplimiento de la obligación asumida frente al arrendador, sino también porque es precisamente esta utilización la que provoca la aplicación de la normativa protectora y especial²⁰⁶.

En la regulación anterior la sanción resolutoria únicamente operaba durante la vida contractual del inquilinato en el caso de producirse la transformación de la vivienda en local (art. 114.6 TR del 64), por el contrario, la desocupación y la disponibilidad de otra vivienda sólo merecían la sanción resolutoria cuando el contrato se encontraba en situación de prórroga forzosa. Esta situación era mucho más equilibrada que la actual, ya que esas conductas se sancionaban únicamente cuando el inquilino incumplía la normativa legal que le aseguraba una continuidad en la vivienda²⁰⁷.

Para un sector de la doctrina la descripción actual de la causa resolutoria del art. 27.2 f) es la de una circunstancia de hecho que no necesita de ningún requisito para que pueda provocar la extinción del contrato, ni permite que jurídicamente se asimilen a ella usos del arrendatario o de su familia que no sean los especificados en la propia ley en su artículo 2, al contrario de lo que ocurría con la legislación anterior en la que, por aplicación del artículo 4, se entendía como uso para vivienda cosas que evidentemente no lo eran como, por ejemplo, la utilización como despacho profesional²⁰⁸.

en forma correlativa la protección legal, como sucede cuando la vivienda arrendada se halla desocupada durante más de 6 meses en un año”

²⁰⁵ DE LA HAZA P.: “Comentarios al art. 27” en “Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos”. LASARTE ALVAREZ C. Madrid: Tecnos, 1996. Pg. 765.

²⁰⁶ GARCÍA CANTERO G.: “Comentarios al art. 8” en “Comentarios a Ley de Arrendamientos Urbanos”. Dir. O’CALLAGHAN MUÑOZ X. Madrid: Edersa, 1995. Pg.416.

²⁰⁷ GUILARTE GUTIÉRREZ V.: “Comentarios al art. 27” en “Comentarios a la...” (Ob. cit.). Pg. 711

²⁰⁸ DE LA HAZA P.: “Comentarios al art. 27” en “Comentarios a la LAU...” (Ob. cit.). Pg. 766.

En la actualidad también se ha suprimido la referencia de la LAU de 1964 a la justa causa de la desocupación, dado que provocaba el gran problema de determinar cuándo existía justa causa o no, ya que es un concepto jurídico indeterminado y era el juzgador quien acababa decidiendo en cada caso concreto, de ahí la diversidad de criterios que iban surgiendo en los tribunales. Por ejemplo en materia de local de negocio, el TS ha entendido como justa causa de desocupación el cierre del negocio por tener que realizar obras de adaptación²⁰⁹, y en sentido totalmente contrario, no consideró justa causa la espera hasta la obtención de la autorización administrativa²¹⁰.

De esta manera y prácticamente desaparecida la prórroga forzosa, no tiene sentido extremar el cerco normativo posibilitando la resolución contractual ante cualquier alteración del destino de la vivienda arrendada, máxime cuando normalmente al arrendador le será indiferente que así ocurra siempre y cuando la renta le sea pagada.

Tampoco lo tiene el dejar al arbitrio del arrendador la posibilidad de instar o no la resolución del contrato, para lo cual es obvio que no atenderá tanto a la presencia de un interés público, sino a su propio interés, en función de una causa resolutoria de carácter pública que, a estos efectos, el ordenamiento privatiza en su particular beneficio.²¹¹

Para terminar, y en opinión de GUILARTE, esta causa de resolución con su nueva redacción habría de suprimirse y establecer la sanción resolutoria cuando el inquilino alterara el destino de la vivienda en contra de los pactos contractuales que hayan establecido las partes en el contrato, y no tanto legales, indagando si dicha alteración tiene la suficiente entidad como para dar por resuelto el contrato, pero ya en función de la causa genérica también del art. 27, pero de su número 1²¹².

1.4.3. Supuestos

Los supuestos que contempla este apartado f) como ya hemos dicho anteriormente son dos: No habitar la vivienda o que la misma deja de estar destinada de forma primordial a satisfacer la necesidad primaria y permanente de vivienda del arrendatario.

Por tanto, de un primer vistazo a la norma, podríamos deducir, tal y como lo hace RAGEL SÁNCHEZ, que la norma contempla ese no uso desde dos perspectivas

²⁰⁹ STS de 11 de julio de 1985.

²¹⁰ STS de 5 de mayo de 1993.

²¹¹ SANTOS BRIZ J.: "Comentarios al art. 27" en "Comentarios a la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos". Madrid: Libros Jurídicos Carperi, 1995. Pg.274

²¹² GUILARTE GUTIÉRREZ V.: "Comentarios al art. 27" en "Comentarios a la..." (Ob. cit.) Pg. 710.

diferentes: una perspectiva cuantitativa, consistente en no ocupar permanentemente la vivienda²¹³, dado que no es válido un uso esporádico²¹⁴, y una segunda, cualitativa, que se manifiesta cuando la finca alquilada deja de estar destinada de forma primordial a satisfacer la necesidad de vivienda.

a. No uso de la vivienda

Empezando por la primera de estas perspectivas debemos hablar del supuesto del no uso de la vivienda. Este supuesto se producirá cuando el arrendatario no utilice la finca ni como vivienda ni de cualquier otra forma. Es similar a la desocupación del antiguo artículo 62.3º LAU de 1964, por ello alguno de los requisitos que se exigían para este supuesto, podemos aplicarlos hoy en esta sede. Así, según la AP Barcelona en sentencia de 3 de mayo de 2010 y reiterando resoluciones de distintos tribunales de nuestro territorio, ha venido entendiendo que para que la vivienda se reputa ocupada es preciso que se utilice para fines propios, es decir, que se habite personal y materialmente durante la mayor parte de las horas diurnas y nocturnas, y en especial aquellas que la práctica más inveterada tiene como esencialmente hogareñas o que se consideran más imprescindibles para el desarrollo de la vida dentro de ella, vulnerándose en otro caso la función social que cumplen y que se refleja en la Exposición de Motivos y que justificaba la prórroga obligatoria para el arrendador, no bastante para enervar la acción la mera ocupación material con muebles, si aquel uso no se da o es esporádico, pues es precisa la presencia física y corporal y de lo que se trata es de averiguar si el piso alquilado constituye verdaderamente el domicilio habitual del inquilino, como hogar propio y estable”²¹⁵.

Igualmente, la AP de Cádiz en la sentencia de 2 de febrero de 2012, estableció que la ocupación de vivienda no cabe identificarla con cualquier situación posesoria o dispositiva de la cosa arrendada, sino que ha de estar atemperada al uso pactado o conforme con la naturaleza y destino de lo que se recibió en arrendamiento, viniendo a ser lo mismo que utilizarla adecuadamente al fin que venga dedicada, y si este es el de servir de morada o domicilio del ocupante resulta incuestionable que habrá de existir plena equivalencia entre el acto de ocupar o utilizar una vivienda y habitarla de modo real y

²¹³ RAGEL SANCHEZ L.F.: “Comentario al art. 27” en “Comentarios...” (Ob. cit.) Pg.928. En el mismo sentido SAP de Granada de 7 de junio de 2003.

²¹⁴ SAP Vizcaya de 10 de diciembre de 1999.

²¹⁵ SAP Barcelona de 3 de mayo de 2010.

efectivo como tal domicilio y hogar propio y estable donde halle su ordinario desenvolvimiento la vida doméstica”²¹⁶.

Como señaló en la sentencia de 22 de diciembre de 2005 la AP de Barcelona y haciendo acopio de otras sentencias en el mismo sentido, la causa del contrato desaparece cuando la cosa arrendada no se usa, ya que esa es la contraprestación al pago de la renta y es por eso que la ley protegerá a quien usa la cosa y cumple con esa obligación de usar la cosa y no a quien incumple tal obligación²¹⁷.

Respecto a la desocupación, para algunos autores, hace falta que ésta sea permanente, lo que parece excluir las situaciones de ocupación intermitente salvo que sean especialmente desproporcionadas por su larga duración, las fases de desocupación respecto de las de ocupación²¹⁸. Así, la AP de Segovia declaró que existe desocupación cuando el arrendatario utiliza la finca arrendada de forma ocasional, aun cuando nunca estuvo vacía más de seis meses²¹⁹.

En comparación con el antiguo art. 63.2, en la actualidad ya no se exige un tiempo determinado y así mismo lo señala la AP de Valencia: “ en ese artículo no se establece un plazo para entender de manera automática la desocupación”²²⁰. Aunque si bien, es cierto que algunos autores reclaman algún tipo de dato objetivo, como éste del período de seis meses, de cara a evitar posibles conflictos²²¹.

Como ya hemos señalado con anterioridad, también se ha suprimido la justa causa de desocupación, aunque hay ciertas dudas sobre si es de aplicación a la actualidad o no como causa para enervar esa acción resolutoria del art. 27.2 f) LAU, ya que la desocupación de la vivienda arrendada puede obedecer a distintos motivos. En algunos casos, el ocupante tiene el ánimo de usar efectivamente la finca, pero diversas circunstancias razonables y atendibles se lo impiden. En otros supuestos, el ocupante, o bien no tiene el ánimo de usar

²¹⁶ SAP Cádiz de 2 de febrero de 2012.

²¹⁷ SAP Barcelona de 22 de diciembre de 2005: “ Ha de existir equivalencia entre la actividad de ocupar o utilizar una vivienda y el de habitarla de modo real y efectivo y ello porque finalidad de dicha causa de resolución depende de que el arrendamiento es un negocio jurídico en que la contraprestación al pago de la renta es el goce de la cosa(...)la legislación especial arrendaticia protege, por tanto, a los arrendatarios que cumplan tal deber de uso, pero su protección no alcanza a quienes la incumplen”. En el mismo sentido SAP Madrid de 14 de marzo de 2005.

²¹⁸ CLEMENTE MEORO M.: “Comentarios al art. 27” en “Ley arrendamientos urbanos: comentarios, jurisprudencia y formularios”. Coord. BLASCO GASCÓ, F.P. Valencia: Tirant lo Blanch, 2007. Pg.970

²¹⁹ SAP Segovia de 29 de noviembre de 1993.

²²⁰ SAP Valencia de 5 de mayo de 2008.

²²¹ SANTOS BRIZ J.: *La extinción y resolución de los contratos de arrendamientos urbanos según la nueva ley. Principios generales: distinción entre viviendas y no viviendas*. Madrid: Sepin, 1995. Pg.11 y RAGEL SANCHEZ L.F.: “Comentario al art.27” en “Comentarios...” (Ob. cit.). Pg.930.

efectivamente la finca, o bien, aunque tenga ese ánimo, las circunstancias que le impiden la ocupación de la vivienda no son razonables o atendibles.

Esta justa causa, para algunos autores como para GUILARTE GUTIÉRREZ o CLEMENTE MEORO, habría que estimarla también aplicable en la actualidad, dado que no podría dudarse de que el abandono temporal o coyuntural de la vivienda que no obedezca a un deseo definitivo del inquilino de que deje de ser su morada permanente o, que, de forma objetiva, no obedezca a una causa que, aun no querida, le impida definitivamente tal reocupación, debe seguir aceptándose como justa causa de la desocupación²²². De ahí que se considere que sigan siendo válidos los viejos criterios jurisprudenciales a este respecto, entendiendo que existe justa causa cuando por ejemplo el arrendatario se ausenta para convivir con su esposa durante el padecimiento de la enfermedad de ésta hasta su fallecimiento como sucede para la AP de Madrid²²³ o la presencia de la arrendataria en otra localidad durante la enfermedad de su madre como consideró la AP de Asturias²²⁴.

En contra de esta opinión, DE LA HAZA argumenta que no es posible alegar justa causa de desocupación en la actualidad, dado que en las sentencias de los últimos años se ha mantenido mayoritariamente el criterio, que hoy ha acogido la ley, de tener más en cuenta la efectiva desocupación de la finca que la causa que la provoque²²⁵. Así, en los últimos años se ha considerado, por ejemplo, que no supone justa causa de desocupación que un matrimonio que venía viviendo en la finca arrendada pasara a vivir en una residencia para la tercera edad, dada su avanzada edad y la enfermedad grave que padecían²²⁶.

Respecto de la justa causa la AP de Madrid en sentencia de 14 de marzo de 2005, estableció que la concurrencia de circunstancias determinantes de la justificación, teniendo en cuenta que el concepto de justa causa consiste en hechos que estén ausentes de voluntariedad, corresponde a los tribunales en cada caso concreto apreciarlo.²²⁷

Una vez llegados a este punto, podemos ver algunos ejemplos de lo que se ha considerado como justa causa: El hecho de estar hospitalizado o vivir en casa de un

²²² GUILARTE GUTIÉRREZ V.: "Comentarios al art. 8" en "Comentarios a la..." (Ob. cit.). Pgs.712 y 713. Y CLEMENTE MEORO M.: "Comentarios al art. 27" en "Ley arrendamientos urbanos..." (Ob. cit.). Pg.971.

²²³ SAP Madrid de 23 de enero de 1995.

²²⁴ SAP Asturias de 15 de marzo de 2005.

²²⁵ DE LA HAZA DÍAZ, P.: "Comentarios al art. 27" en "Comentarios a la LAU..." (Ob. cit.). Pg.768

²²⁶ SAP Valencia de 29 de diciembre de 2011.

²²⁷ SAP Madrid de 14 de marzo de 2005.

familiar mientras convalece de una enfermedad²²⁸, el ser destinado por corto tiempo a otro lugar para realizar prácticas o cursillos necesarios para el ejercicio de la profesión²²⁹ o cuando el motivo de la desocupación esté fundado en la falta de algún elemento indispensable en el contrato, como ocurre cuando el arrendador no realiza la entrega inicial de la finca arrendada en condiciones aptas para ser destinada al uso pactado de vivienda, por ejemplo, la falta de la cédula de habitabilidad.²³⁰

Por el contrario no se han considerado como justa causa las siguientes situaciones: Que el arrendatario haya sido destinado indefinidamente a otro lugar por motivos de trabajo²³¹, cuando la enfermedad que padece el arrendatario requiera el internamiento en un centro geriátrico²³² o cuando la esposa del arrendatario tuviera que cuidar a una tía enferma, en estado de coma, porque no era necesario que el cuidado tuviera que tener lugar fuera de la vivienda arrendada.²³³

Respecto de la prueba de esta circunstancia para que opere como causa resolutoria, la AP de Cádiz en la sentencia de 9 de febrero de 2010, señaló que corresponde probar a la parte demandante conforme al art. 217 LEC.²³⁴

La AP de Valladolid en sentencia de 25 de mayo de 2001, estableció la resolución contractual al señalar que si queda probada la desocupación, no se produce ningún error de hecho ni de derecho en la aplicación de esta norma²³⁵.

Por su parte, la AP de Madrid aclaró a este respecto en la sentencia de 9 de julio de 2008, que en este tipo de procesos le bastará al actor con probar los hechos que indican esa desocupación, es decir, el hecho negativo, mientras que corresponderá al demandado probar el hecho positivo, es decir, que sí que hay un uso²³⁶.

²²⁸ SAP Madrid 23 de enero de 1995.

²²⁹ SAP Barcelona de 12 de noviembre de 1993.

²³⁰ SAP Valencia de 5 de mayo de 2008.

²³¹ SAP Murcia de 26 de enero de 1995.

²³² SAP Valladolid de 21 de diciembre de 2002.

²³³ SAP Asturias de 16 de diciembre de 2002.

²³⁴ SAP Cádiz de 9 de febrero de 2010: “Corresponde a la parte demandante, conforme al artículo 217 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, probar los hechos que fundamenta su pretensión procesal. Interpone la demanda por resolución de contrato de arrendamiento por desocupación de la vivienda”.

²³⁵ SAP Valladolid de 25 de mayo de 2001: “pues en aplicación del art. 27.2 f) es una causa de resolución el que la vivienda deje de estar destinada a satisfacer la necesidad de vivienda permanente del arrendatario con lo que si se prueba plenamente la desocupación no se ha cometido ningún error de hecho ni de derecho al aplicar dicha norma”

²³⁶ SAP Madrid de 9 de julio de 2008: “En esos procesos, el hecho negativo se convierte en hecho constitutivo de la pretensión, y al actor le basta con probar los elementos que ordinariamente, y de acuerdo con las normas generales del criterio humano, indican racionalmente la falta de ocupación de la vivienda,

Algunas de las pruebas o situaciones que los tribunales han ido considerando como válidos para dar lugar a esta resolución del contrato de arrendamiento prevista en el art. 27, se han basado en la apreciación de datos de valor significativo, como el consumo de electricidad, el estado de limpieza del inmueble o el resultado ocasional de las actas notariales²³⁷. En todo caso, podrán realizarse tanto pruebas directas como indirectas²³⁸.

Ya entrando en supuestos concretos, los tribunales han deducido de los siguientes datos que la vivienda estaba desocupada: falta de consumo mínimo de los servicios de luz, agua y teléfono²³⁹, un acta notarial en la que se hace constar que el local está cerrado y el consumo de luz es nulo²⁴⁰, cuando las notificaciones y las facturas llegan al domicilio de la hija del arrendatario²⁴¹ e igualmente cabe que la prueba se obtenga vía presunciones de la baja de la empresa en el Impuesto de Actividades Económicas²⁴².

Finalmente, y como indica GUILARTE GUTIÉRREZ, cabría hacer una referencia a la posible existencia de autorización del arrendador para que el inquilino permanezca ausente de la vivienda durante la vida del contrato. Ello determinaría la posible conversión del inquilinato en un contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda si su utilización por el arrendatario no cuadrara, en función de la desocupación, con los postulados del artículo 2 de la ley. En caso contrario se mantendría la calificación del negocio como inquilinato y, en todo caso, quedaría paralizada la posibilidad de que el arrendador ejercitara la acción resolutoria en función del consentimiento prestado²⁴³.

b. Alteración destino vivienda

Es la segunda de las perspectivas a que hemos aludido anteriormente; la cualitativa, cuando la finca alquilada deja de estar destinada de forma primordial a satisfacer la necesidad de vivienda.

Para algunos autores, en este supuesto se comprenden dos circunstancias: o el cambio total de destino, esto es, dejar de utilizar la finca arrendada como vivienda y

correspondiendo al demandante la prueba del hecho positivo del uso; entre otras cosas porque lo tiene más cerca. El uso como hecho positivo se convierte en excepción de fondo con carácter de hecho impeditivo del derecho del actor” En el mismo sentido SAP Barcelona de 22 de diciembre de 2005.

²³⁷ STS de 6 abril de 1992.

²³⁸ STS de 18 de julio de 1989.

²³⁹ SSTs de 4 de junio de 1993 y 4 de mayo de 1998. En el mismo sentido SAP Madrid de 31 de mayo de 2005 y SAP Cáceres de 24 de noviembre de 2000.

²⁴⁰ SAP Valencia de 14 de junio de 1995.

²⁴¹ SJPI N°11 de Sevilla de 26 de septiembre de 2003.

²⁴² SAP de Sevilla de 12 de enero de 1996.

²⁴³ GUILARTE GUTIÉRREZ V.: “Comentarios al art. 8” en “Comentarios a la...” (Ob. cit.). Pg.712.

utilizarla con un fin distinto, o el cambio parcial de destino, es decir, continuar utilizándola como vivienda permanente del arrendatario y su familia y además para otro uso distinto, pero solo en el caso de que ese uso diferente al de vivienda sea el primordial se podrá resolver el contrato en virtud de la causa prevista en el apartado f) del art. 27.2 LAU²⁴⁴.

En cambio para otros, no es causa de resolución que el arrendatario destine la finca a vivienda, pero a su vez a un uso accesorio. El inquilino debe destinar primordialmente la finca a uso de vivienda, pero primordial no es sinónimo de exclusivo, sino de primero o principal, lo que admite usos subsidiarios o accesorios²⁴⁵. En este mismo sentido se manifestó la AP de Alicante²⁴⁶.

El mismo criterio han seguido otros autores, pero considerando que el art. 27.2 e) LAU autoriza al arrendador para resolver de pleno derecho el arrendamiento de vivienda cuando en ella “tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas”, por tanto, la realización de otro tipo de actividades, aunque no se correspondan con las propias de un uso de vivienda, no es causa de resolución de pleno derecho del arrendamiento de vivienda si se respeta su destino primordial, pero ello no impide que el arrendador pueda, en su caso, reclamar el cumplimiento de un pacto de uso exclusivo de vivienda²⁴⁷.

La redacción de la letra f) del artículo 27.2 de la LAU se refiere al cambio de destino de la vivienda cuando indica que deje de estar destinada la finca arrendada de forma primordial a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario o de quien efectivamente la viniera ocupando. Por tanto, llegados a este punto debemos hablar primero de a que se refiere la norma con los términos “primordial” y “permanente”, lo que nos lleva a tratar el art. 2 de esta misma ley.

Para BLANQUER, lo que hemos de entender como primordial, tiene dos interpretaciones: una consistente en considerar el destino primordial como una cualidad de

²⁴⁴DE LA HAZA DÍAZ, P.: “Comentarios al art. 27” en “Comentarios a la LAU...” (Ob. cit.).Pg.769

²⁴⁵ RAGEL SANCHEZ L.F.: “Comentario al art. 27” en “Comentarios...” (Ob. cit.)

Pg.932. En el mismo sentido CLEMENTE MEORO M.: “Comentarios al art.27” en “Ley arrendamientos urbanos...” (Ob. cit.). Pg.972: “También podrá desarrollarse una actividad de forma secundaria en la finca arrendada, dado que la LAU de 1994, no establece de manera explícita que el arrendatario de vivienda pueda desempeñar en la finca arrendada una profesión, función pública o pequeña industria doméstica, pero sí de manera implícita, pues el art. 2.1 hace referencia a un destino primordial, el de vivienda, de donde resulta que caben destinos secundarios o accesorios”.

²⁴⁶ SAP Alicante de 12 de abril de 2000.

²⁴⁷ ORDÁS ALONSO M.: “Comentario al art. 8” en “Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos” Coord. BERCOVITZ RODRÍGUEZ – CANO, R. Cizur Menor (Navarra): Thomson Reuters – Aranzadi, 2013. Pg.73 y 74.

la finca arrendada, atendida su organización, distribución y aviamiento y la otra considerarlo como la finalidad perseguida por el arrendatario, supuesta la idoneidad objetiva de la finca²⁴⁸.

VALPUESTA FERNÁNDEZ entiende por la vivienda que describe ese art. 2, como aquella cuyo destino primordial es el de servir de morada al arrendatario, es decir, aquella que está llamada a ser la sede física en la que normalmente se desarrolla la vida doméstica de la persona²⁴⁹.

ROJO AJURIA, para determinar cuándo es primordial o no el destino de vivienda, considera que es necesario acudir a un criterio objetivo: cuando las características físicas de la finca sean tales que, aunque pueda ser utilizada como vivienda, su destino primordial es otro, se podrá presumir que no hay arrendamiento de vivienda. Cree que el requisito legal de la necesidad permanente ha de darse en el momento de celebración del contrato²⁵⁰.

En todo caso, dentro de este aspecto, también cobran importancia los posibles pactos que existan entre arrendador y arrendatario, dado que, el hecho de que la edificación arrendada se destine a vivienda y no a otros usos será resultado del pacto entre las partes y a falta de pacto resulta aplicable el art. 1555 CC: el arrendatario está obligado a destinar la cosa arrendada al uso que se infiera de su naturaleza según la costumbre de la tierra. En consecuencia, si lo arrendado es objetivamente una vivienda, a falta de pacto, deberá destinarse a vivienda.

Algunos autores han dudado sobre la ilicitud o no del pacto de uso, ya que conforme a la antigua LAU del 64 no estaba muy claro. Mientras algunos autores pensaban que se debía conceder este beneficio al arrendatario y el pacto en contra sería nulo, otros consideraban que el pacto en contra sí sería lícito, pero sin llegar a dar lugar a la resolución en caso de incumplimiento de dicho pacto. En la actualidad, con la ley del 94, debemos entender que es totalmente posible siempre que el destino primordial de la finca arrendada sea el de vivienda.

Ahora bien, además de los pactos entre las partes, y conforme al art. 7.2 LPH, el propietario o el ocupante del piso o local no podrán desarrollar en él o en el resto del

²⁴⁸ BLANQUER UBEROS, R.: LLAMAS POMBO, E. (Coord.): *Ley de Arrendamientos Urbanos*. Madrid. La ley. 2007.

²⁴⁹ VALPUESTA FERNÁNDEZ R.: *Comentarios a la nueva LAU*. Valencia. Tirant lo Blanch. 1994. Pg.49

²⁵⁰ ROJO AJURIA L. *Comentario a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. Dir. PANTELÓN PRIETO. Civitas, Madrid, 1995. Pg.67

inmueble actividades prohibidas en los estatutos, por tanto, también habrá que estar a lo que permitan o no los estatutos de la comunidad. No obstante, los estatutos deberán estar inscritos en el Registro de la Propiedad para que puedan afectar a terceros adquirentes o arrendatarios, por tanto, si no han sido inscritos, habrá que entender que tal prohibición, de existir, no afectará al arrendatario²⁵¹.

El problema que se plantea en todo esto es el de determinar cuál es el destino primordial y cuál el secundario o accesorio, a cuyo efecto habrá que tener en cuenta, como señaló nuestro Alto Tribunal en sentencia de 15 de noviembre de 1961, lo pactado por las partes en cuanto al uso del inmueble y puesto que los contratos son lo que son y no lo que las partes dicen que son, cuál es en la realidad de las cosas, el uso de mayor relevancia y significación²⁵².

Así, si las partes han pactado un uso exclusivo de la vivienda, el incumplimiento será causa de resolución pero por la vía del art. 27.1, ya que sería un incumplimiento de una obligación contractualmente asumida por el arrendatario. En este pacto, entiende ORDÁS ALONSO que si el arrendatario está autorizado de modo genérico para dedicar accesoriamente la vivienda a otros usos, la persona que ejerce la profesión o pequeña industria ha de pertenecer al ámbito familiar del inquilino o de su cónyuge y convivir en la vivienda. En todo caso, habrá que estar a los términos de la autorización. Además de pactar ese uso exclusivo, también es posible pactar un uso mixto, y no será fácil dilucidar, como venimos diciendo, si el destino primordial del arrendamiento es el uso de vivienda o el uso profesional. Por ello, la doctrina y la jurisprudencia han venido aplicando el principio de accesoriedad²⁵³ para los arrendamientos rústicos y urbanos.

Pero al caso que nos ocupa, que es el de arrendamiento de vivienda y local de negocio, parece aplicable el criterio sustentado por la AP de Toledo, que considera que en los arrendamientos mixtos de vivienda y local de negocio, el último goza de una mayor importancia, aunque cabe la posibilidad contraria cuando la actividad económica se considere una actividad accesorio a la del arrendamiento de vivienda²⁵⁴.

²⁵¹ ORDÁS ALONSO M.: ‘Comentario al art. 8’ en ‘Comentarios a la Ley...’ (Ob. cit.). Pg.72.

²⁵² STS de 15 de noviembre de 1961.

²⁵³ ORDÁS ALONSO M.: ‘Comentario al art. 8’ en ‘Comentarios a la Ley...’ (Ob. cit.). Pg.105.

²⁵⁴ SAP Toledo de 1 de marzo de 1993: ‘En los arrendamientos conjuntos de vivienda y local de negocio el último dispone de una mayor relevancia tanto objetiva como subjetiva (...). Aunque también cabe la posibilidad de que en un arrendamiento mixto predomine la vivienda sobre el local cuando aquélla posea unas condiciones de las que inferir su superior trascendencia económica y la utilización del local comporte una actividad accesorio a derivada para el arrendatario en relación con la posesión de la vivienda’

Prácticamente en los mismos términos, aunque con ciertas matizaciones, se pronunció la AP de Las Palmas al considerar que en los arrendamientos mixtos ha de haber una única normativa que los rijan, que deberá ser la del elemento principal pero atendiendo siempre al principio de accesoria²⁵⁵.

En otro sentido han fallado la AP de Granada o la de Madrid. La primera estimó que, siendo el objeto arrendado una vivienda y bajos para una residencia- criadero canino, así como un terreno adyacente para el adiestramiento de perros, el destino primordial del arrendamiento es el uso de vivienda²⁵⁶. La segunda resolvió que el arrendamiento era de local con vivienda en base a que en las cláusulas del contrato se hacía siempre mención de la tienda o de la tienda con vivienda ajena²⁵⁷.

El destino del inmueble para vivienda no sólo ha de ser primordial, sino que además ha de servir para satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario.

VALLADARES RASCÓN entiende que la contraposición entre lo permanente y lo temporal no puede ser absoluta, pues de serlo, dejaríamos fuera del ámbito de aplicación de las normas sobre arrendamiento de vivienda todos aquellos supuestos en los que, objetivamente, la necesidad es, no sólo temporal, sino también, a veces, determinada: traslados de puesto de trabajo, alquiler de una vivienda mientras terminan de construir la propia, etc. No parece lógico que se excluya de la protección que otorga la ley al inquilino que necesita una vivienda, pero que sabe que esa concreta vivienda sólo la va a ocupar durante un plazo determinado. Por tanto, ello significaría la exclusión de la segunda vivienda, la residencia de ocio o de temporada como viviendas permanentes²⁵⁸.

Esto para algún autor podría plantear ciertas dudas en supuestos como el del arrendatario que utiliza una vivienda por necesidad y sin carácter temporalmente limitado, pero no exclusivo, como quien por razones de trabajo ocupa una vivienda en el lugar que está destinado los días laborables y regresa a su lugar de origen los fines de semana. Para el autor está claro que la primera vivienda sí cumple esa necesidad permanente, pero ¿y la

²⁵⁵ SAP Las Palmas de 29 de mayo de 2012: "El arrendamiento mixto ha de regirse por una única normativa, que tiene que ser la del elemento objetivo principal o preponderante en atención al principio jurídico de la accesoria, y ello con la finalidad de mantener el contrato tal y como lo idearon los interesados y para esa determinación debe acudir a la intención de los contratantes (factores subjetivos) y a la mayor importancia de uno u otro destino (factores objetivos)".

²⁵⁶ SAP Granada de 9 de septiembre de 2000.

²⁵⁷ SAP Madrid de 31 de octubre de 1994.

²⁵⁸ VALLADARES RASCÓN E.: "Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos". BERCOVITZ RODRÍGUEZ – CANO, R. (Coord.). Pamplona: Aranzadi, 1995. Pg.45. En el mismo sentido GUILARTE GUTIÉRREZ V.: "Comentarios al art. 8" en "Comentarios a la..." (Ob. cit.). Pg.714

segunda? No está muy claro²⁵⁹. En todo caso, el sometimiento del contrato a las normas del arrendamiento de vivienda requiere que el uso pactado sea precisamente éste²⁶⁰.

En todo caso, la vivienda no se entenderá deshabitada, ni modificado su destino, mientras siga satisfaciendo las necesidades de las personas que efectivamente la vinieran ocupando²⁶¹. Entonces, hay que referirnos al art. 7 LAU Este artículo establece lo siguiente: *“ El arrendamiento de vivienda no perderá esta condición aunque el arrendatario no tenga en la finca arrendada su vivienda permanente, siempre que en ella habiten su cónyuge no separado legalmente o de hecho, o sus hijos dependientes”*. Por tanto, aunque la vivienda deje de estar ocupada por cualquier causa por el arrendatario, pero siga sirviendo como sede permanente de su familia, no operará esta causa de resolución del art. 27.2 f).

Dado que la necesidad de vivienda que ha de satisfacer el inmueble arrendado es la del arrendatario, sólo cabe conceptuar como arrendamientos de vivienda aquellos en los que el arrendatario sea una persona física y no una persona jurídica²⁶².

Finalmente, para DE LA HAZA en todos estos supuestos, se suscita el tema de la incidencia de la autorización del arrendador para que el arrendatario destine total o parcialmente la finca a un uso diferente al de vivienda. Esta cuestión surge en un doble sentido: en primer lugar, cómo afecta esta autorización al ejercicio de la acción resolutoria y, en segundo lugar, si puede el arrendador ejercitar esta acción en el caso de que el arrendatario la siga utilizando primordialmente como vivienda permanente pero además la utilice con otro fin accesorio.

Respecto de la primera cuestión, si el arrendador permite que la finca deje de ser utilizada como vivienda o si permite su utilización para fines distintos, no cabe duda de que no podrá después ir contra sus propios actos, y por tanto, no podrá ejercitar la acción resolutoria. En los mismos términos se pronuncia RAGEL SÁNCHEZ, dado que el consentimiento prestado por el arrendador a ese cambio supondrá una alteración objetiva

²⁵⁹ CLEMENTE MEORO M.: *‘Comentarios al art. 8’ en “Ley arrendamientos urbanos...” (Ob. cit.). Pg.42*

²⁶⁰ ORDÁS ALONSO M.: *‘Comentario al art. 8’ en “Comentarios a la Ley...” (Ob. cit.). Pg. 88*

²⁶¹ DE LA HAZA DÍAZ, P.: *‘Comentarios al art. 27’ en “Comentarios a la LAU...” (Ob. cit.).Pg. 770* En el mismo sentido CLEMENTE MEORO M.: *‘Comentarios al art. 27’ en “Ley arrendamientos urbanos...” (Ob. cit.). Pg.972*

²⁶² CLEMENTE MEORO M.: *‘Comentarios al art. 27’ en “Ley arrendamientos urbanos...” (Ob. cit.).Pg.972.* En el mismo sentido SAP de Málaga de 28 de diciembre de 2004.

del contrato que impedirá el éxito de la acción resolutoria ejercitada posteriormente por esa alteración de destino²⁶³.

En el segundo supuesto, si el arrendatario se extralimitase y diera un uso accesorio a la vivienda, podrá el arrendador resolver el contrato vía art. 27.1 LAU como ya hemos mencionado con anterioridad²⁶⁴.

En último lugar, pongamos algunos ejemplos de supuestos que han girado alrededor de esta causa. La AP de Santa Cruz de Tenerife resolvió el contrato por no destinar el inmueble a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario al dedicar la mayor parte del mismo a la actividad comercial de venta de materiales de construcción²⁶⁵. La AP de Málaga declaró válida la conversión de un arrendamiento de temporada en arrendamiento de vivienda²⁶⁶. Por su parte, la AP de Pontevedra entiende que mientras se mantenga el fin primordial de vivienda, no hay por qué resolver el arrendamiento en un supuesto en el que el arrendatario contaba con la autorización del arrendador para destinar parte del piso a despacho profesional²⁶⁷.

2. CONCLUSIONES

1º.- El art. 27.2 de la actual LAU acoge aquellos comportamientos del arrendatario que pueden dar lugar a la resolución del contrato, si instase la debida acción resolutoria el arrendador. De entre todos ellos, se ha centrado el presente trabajo en los que necesitan de una actuación positiva del arrendatario, es decir, el subarriendo o cesión in consentidos, la realización de daños dolosos y obras in consentidas, la realización de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas y en último lugar, la alteración del destino de la vivienda.

2º.- La cesión o el subarriendo in consentidos, suponen la introducción de un tercero ajeno a la relación arrendaticia, bien, sin el consentimiento del arrendador, o bien haciéndolo sin cumplir los requisitos previstos en el art. 8 LAU, donde se hace un tratamiento unitario de ambas figuras a diferencia de la antigua legislación, donde se trataban por separado. Respecto de ese consentimiento no hay acuerdo en la doctrina sobre si debe ser escrito o no, sino que lo que verdaderamente supone un problema es la prueba del mismo. Al hilo

²⁶³ RAGEL SANCHEZ L.F.: "Comentario al art. 27" en "Comentarios..." (Ob. cit.). Pg.933

²⁶⁴ DE LA HAZA DÍAZ, P.: "Comentarios al art. 27" en "Comentarios a la LAU..." (Ob. cit.).Pg.770.

²⁶⁵ SAP Santa Cruz de Tenerife de 29 de abril de 2002.

²⁶⁶ SAP Málaga de 28 de marzo de 2001.

²⁶⁷ SAP Pontevedra de 30 de julio de 2007.

de este mismo tema, ha de señalarse también que el consentimiento del arrendador puede ser al subarriendo total, en cuyo caso no podrá instar la acción resolutoria, dado que no podrá ir en contra de sus propios actos.

3°. – Para considerar o no si ha habido cesión o subarriendo, la jurisprudencia ha establecido que lo decisivo será el aprovechamiento o beneficio propio del subarrendatario, siendo indiferente que se haga un uso exclusivo por el mismo, o que sea compartido con el subarrendatario. Por su parte, el legislador ha establecido que no existirá tal causa de resolución cuando opere el art. 15 LAU, es decir, cuando el uso de la vivienda haya sido atribuido a uno de los cónyuges, bien por sentencia, bien por convenio regulador homologado, e igualmente, tampoco operarán cuando el tercero introducido en la vivienda sea familiar o tenga un vínculo estrecho con el arrendatario.

4°. – El apartado d) del art. 27.2 establece como causa de resolución la realización de obras inconscntidas o la causación de daños dolosos en la finca por parte del arrendatario. Respecto de la primera de ellas, el art. 23 obliga al arrendatario a contar con el consentimiento del arrendador para realizar tal actividad, por ello se dará este supuesto, según la jurisprudencia, cuando el arrendatario no cuente con tal consentimiento y cuando las obras modifiquen la configuración de la vivienda, teniendo tal entidad, aquellas que se consideran fijas o de fábrica. Para que los daños dolosos operen como causa de resolución, será necesario, que éstos sean intencionados y causados en la vivienda o en sus accesorios y además que tengan una cierta entidad, si bien, en ambos casos, existe conforme al art. 1563 CC una presunción de responsabilidad del arrendatario.

5°. - El arrendador podrá también resolver el contrato cuando el arrendatario realice en la vivienda actividades molestas, nocivas, peligrosas, insalubres e ilícitas. Estas actividades deberán realizarse por el arrendatario o bien por quien deba responder, en la vivienda o en sus accesorios, han de perjudicar a los terceros y deberán darse con cierta frecuencia y no contar en todo caso, con el consentimiento del arrendador. Respecto de esta causa resolutoria, también podrá instarse la acción para resolver el contrato por parte de la comunidad de propietarios donde se encuentre la finca arrendada conforme al art. 7.2 LPH.

6°. – Estas causas se cierran con el supuesto de la alteración del destino de vivienda, donde tienen cabida tanto la no ocupación de la vivienda, como que la misma no se destine a tal cosa. Para saber cuándo se da, efectivamente, esa ocupación, la jurisprudencia se ha basado

en la utilización de la finca para beneficio propio por parte del arrendatario, así como en su presencia en la finca arrendada en los momentos más esenciales del día para desarrollar la vida diaria. En el supuesto de la alteración del destino de vivienda, se encuadran tanto la hipótesis de cambiar totalmente el destino de la vivienda, como la de darle un uso de tal pero compartido con otro tipo de actividad.

7º. – Para terminar, y a modo de conclusión final, a pesar de que estas causas operen como condición para resolver el contrato a instancias del arrendador, en todo caso, deberán probarse los hechos que den lugar a las mismas, lo cual será bastante difícil dado que todos estos tipos de supuestos se hacen en clandestinidad y es bastante complicada su prueba. Aunque todo ello, sin perjuicio de que existan ciertas presunciones a favor del arrendador que invierten la carga de la prueba, siendo en esos casos el arrendatario sobre quien recae la carga de la prueba.

BIBLIOGRAFÍA

ÁLBACAR LÓPEZ J.L.: *“Arrendamientos Urbanos: comentarios a la nueva ley y legislación vigente”*. Madrid: Trivium, 1996.

BAENA PINEDO, P. *“ La Persistencia del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas”*. *Revista de Administración Pública*, núm.189, Madrid, septiembre – diciembre (2012).

BERCOVITZ RODRÍGUEZ – CANO, R. (Coord.), ATAZ LÓPEZ, J. y otros. *“Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos”*. Cizur Menor (Navarra): Thomson Reuters – Aranzadi, 2013.

BERCOVITZ RODRÍGUEZ – CANO, R. (Coord.), ATAZ LÓPEZ, J. y otros. *“Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos”*. Pamplona: Aranzadi, 1995.

BLASCO GASCÓ, F. P. (coordinador) BLASCO GASCÓ, Alberto F... (et al.). *“Arrendamientos urbanos: comentarios, jurisprudencia y formularios”*. Valencia: Tirant lo Blanch, 2007. Tomo I.

DÍAZ PARDO, Gloria. *“Obras incontinentadas en los arrendamientos urbanos”*. Granada: Comares, 2005.

DÍEZ NÚÑEZ, J. J. *“Comentarios a la Ley de arrendamientos urbanos”*. Madrid: Consejo General del Poder Judicial, D.L., 2007.

FUENTES LOJO, J. V. *“Comentarios a la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos”*. Barcelona: Bosch, 1995.

FUENTES LOJO, J. V. *“Novísima suma de arrendamientos urbanos: adaptada a la nueva ley de 7 de enero de 2000 en lo procesal, y al día en el ámbito doctrinal y jurisprudencial en lo sustantivo”*. Barcelona: Bosch, 2001 – 2003. Tomo I.

GÓMEZ DE LA ESCALERA C.: *“La interpretación y reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos operada por la jurisprudencia del Tribunal Constitucional”*. Madrid: Actualidad, 1993.

GONZÁLEZ POVEDA, P. *“Comentarios a la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos”*. Madrid: Libros Jurídicos Carperi., 1995.

GUILARTE GUTIÉRREZ V. *“La nueva Ley de Arrendamientos Urbanos”* Valladolid: Lex Nova, 1994.

GUILARTE GUTIÉRREZ, V., CRESPO ALLUÉ, F. y otros. *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. Valladolid: Lex Nova - Thomson Reuters, 2014.

LAMONEDA: *“Una causa de resolución de los contratos de arrendamientos urbanos en la nueva Ley 8/1999 de 6 de abril de reforma de la Ley de Propiedad Horizontal”*. *Revista General de Derecho*, núm. 666, Madrid: Iustel, 2000.

LASARTE ÁLVAREZ, C. *Comentarios a la Ley de arrendamientos urbanos: Ley 29/1994, de 24 de noviembre*. Madrid: Tecnos, 1996.

LEÓN – CASTRO ALONSO J. *“De los derechos y obligaciones de las partes. De la suspensión, resolución y extinción del contrato”* en *“Estudios sobre la Ley de Arrendamientos Urbanos”*. Madrid: Consejo General del Poder Judicial, 1995.

LEÓN – CASTRO, J. y COSSÍO, M.: *”Arrendamientos Urbanos”*. Granada. Comares, 1995.

LLAMAS POMBO, E. (Coord.): *”Ley de Arrendamientos Urbanos”*. Las Rozas (Madrid): La ley, 2007.

LOSCERTALES FUERTES, D. *”Arrendamientos urbanos: legislación y comentarios”*. Madrid: Sepin, 2013.

LOSCERTALES FUERTES, D.: *”Los arrendamientos Urbanos”*. Madrid: Sepin, 1995.

LOZANO ROMERAL, D. y DE FUENTES BARDAJÍ, J.: *”Todo sobre la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos”*. Praxis, Barcelona, 1994

MÉNDEZ, R. M^a y VILALTA E. *”Cesión, subarriendo y subrogación”*. Barcelona: Bosch, 1998.

O’ CALLAGHAN MUÑOZ X. *”Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos”*. Madrid: Edersa, 1995.

PANTALEÓN PRIETO F. *”Comentario a la Ley de Arrendamientos Urbanos”*- Madrid: Civitas, 1995.

PUERTES MARTÍ, A. *”Toda la jurisprudencia sobre la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos (Ley 24-94), de 24 noviembre, y el juicio de desabucio”*. Valencia: Práctica de Derecho, 1996.

VALPUESTA FERNÁNDEZ M^a. R. *“Comentarios a la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos”*. Valencia: Tirant lo Blanch, 1994.

JURISPRUDENCIA

1. Sentencias Tribunal Constitucional

- STC de 2 de julio de 1987 (RTC 1987, 112)
- STC de 6 de abril de 1988 (RTC 1988, 58)
- STC de 17 de marzo de 1994 (RTC 1994, 891)

2. Sentencias Tribunal Supremo

- STS de 13 de junio de 1956 (RJ 1956,2487)
- STS de 7 de noviembre de 1958 (RJ 1958.3783)
- STS de 26 de febrero de 1960 (RJ 1960, 934)
- STS de 9 de mayo de 1960 (RJ 1960,1721)
- STS de 22 de octubre de 1960 (RJ 1960, 3182)
- STS de 30 de octubre de 1961 (1961,3625)
- STS de 15 de noviembre de 1961 (RJ 1961,4091)
- STS de 30 de septiembre de 1964 (RJ 1964, 4102)
- STS de 19 de febrero de 1965 (RJ 1965,987)
- STS de 20 de octubre de 1965 (RJ 1965, 4475)
- STS de 23 de noviembre de 1965 (RJ 1965,5458)
- STS de 7 de diciembre de 1965 (RJ 1965, 5588)
- STS de 11 de octubre de 1966 (RJ 1966,5097)
- STS de 20 de abril de 1967 (RJ 1967,1951)
- STS de 5 de junio de 1967 (RJ 1967,2708)
- STS de 7 de noviembre de 1967 (RJ 1967,4112)
- STS de 22 de noviembre de 1969 (RJ 1969,5505)
- STS de 29 de enero de 1971 (RJ 1971,359)
- STS de 6 de febrero de 1971 (RJ 1971,611)
- STS de 27 de abril de 1973 (RJ 1973,1875)
- STS de 18 de mayo de 1976 (RJ 1976,2299)
- STS de 14 de febrero de 1984 (RJ 1984,834)
- STS de 17 de mayo de 1986 (RJ 1986, 2520)
- STS de 19 de septiembre de 1987 (RJ 1987, 6068)
- STS de 25 de enero de 1988 (RJ 1988/141)
- STS de 21 de abril de 1988 (RJ 1988,3270)
- STS 7 de junio de 1988 (RJ 1988, 4327)

- STS 20 de diciembre de 1988 (RJ 1988, 9004)
- STS de 18 de julio de 1989 (RJ 1989,5716)
- STS de 20 de septiembre de 1989 (RJ 1989,4272)
- STS de 14 de diciembre de 1990 (RJ 1990,9282)
- STS de 7 de enero de 1991 (RJ 1991,108)
- STS de 30 de enero de 1991 (RJ 1991,158)
- STS de 11 de junio de 1991 (RJ 1991,4445)
- STS de 13 de noviembre de 1991 (RJ 1991,8118)
- STS de 15 de noviembre de 1991 (RJ 1991,8304)
- STS de 6 de abril de 1992 (RJ 1992,3033)
- STS de 9 de junio de 1992 (RJ 1992,5177)
- STS de 15 de julio de 1992 (RJ 1992,5993)
- STS de 19 de noviembre de 1992 (RJ 1992,11413)
- STS de 5 de febrero de 1993 (RJ 1993,3444)
- STS de 11 de febrero de 1993 (RJ 1993,3486)
- STS de 4 de marzo de 1993 (RJ 1993,2163)
- STS de 22 de mayo de 1993 (RJ 1993,3251)
- STS de 4 de junio de 1993 (RJ 1993,5262)
- STS de 16 de julio de 1993 (RJ 1993,6155)
- STS de 28 de septiembre de 1993 (RJ 1993,6750)
- STS de 12 de noviembre de 1993 (RJ 1993, 8908)
- STS de 27 de diciembre de 1993 (RJ 1993,10151)
- STS de 31 de diciembre de 1993 (RJ 1993,9919)
- STS de 17 de marzo de 1994 (RJ 1994,1992)
- STS de 27 de abril de 1994 (RJ 1994,2979)
- STS de 12 de mayo de 1994 (RJ 1994,3574)
- STS de 26 de mayo de 1994 (RJ 1994,3745)
- STS de 2 de junio de 1994 (RJ 1944,4572)
- STS de 16 de junio de 1994 (RJ 1994,4677)
- STS de 27 de junio de 1994 (RJ 1994,4944)
- STS de 10 de abril de 1995 (RJ 1995,3179)
- STS de 11 de julio de 1995 (RJ 1995,4002)
- STS de 8 de febrero de 1996 (RJ 1996,863)
- STS de 1 de junio de 1996 (RJ 1996,5546)

- STS de 17 de junio de 1996 (RJ 1996,5071)
- STS de 29 de noviembre de 1996 (RJ 1996,8564)
- STS de 20 de enero de 1997 (RJ 1997,116)
- STS de 14 de junio de 1997 (RJ 1997,4655)
- STS de 30 de septiembre de 1997 (RJ 1997,7404)
- STS de 26 de diciembre de 1997 (RJ 1997,9190)
- STS de 15 de enero de 1998 (RJ 1998,442)
- STS de 30 de abril de 1998 (RJ 1998,3456)
- STS de 4 de mayo de 1998 (RJ 1998,3071)
- STS de 3 de noviembre de 1998 (RJ 1998,6412)
- STS de 26 de febrero de 1999 (RJ 1999,1133)
- STS de 31 de mayo de 1999 (RJ 1999,4283)
- STS de 15 de julio de 1999 (RJ 1999,5953)
- STS de 26 de noviembre de 2008 (RJ 2008,6065)
- STS de 18 de diciembre de 2008 (RJ 2008,7096)
- STS de 3 de abril de 2009 (RJ 2009,2464)
- STS de 16 de octubre de 2009 (RJ 2009,7109)
- STS de 25 de febrero de 2010 (RAP. Pg.418)
- STS de 17 de noviembre de 2011 (RJ 2012,1501)
- STS de 13 de enero de 2012 (RJ 2012,7268)
- STS de 5 de diciembre de 2013 (RJ 2013,662)
- STS de 11 de junio de 2014 (RJ 2014, 2829)
- STS de 10 de febrero de 2015 (RJ 2015,270)
- STS de 17 de febrero de 2016 (RJ 2016,523)

3. Sentencias Audiencias Provinciales

- SAP A Coruña de 21 de octubre de 1997 (AC 1997,286)
- SSAP Asturias:
 - i. De 10 de septiembre de 1997 (AC 1997, 203)
 - ii. De 16 de diciembre de 2002 (AC 2003,256)
 - iii. De 12 de febrero de 2003 (JUR 2003,135191)
 - iv. De 25 de octubre de 2004 (AC 2004,3454)
 - v. De 24 de noviembre de 2004 (JUR 2004,311662)
 - vi. De 15 de marzo de 2005 (JUR 2005,89813)

- vii. De 20 de junio de 2005 (JUR 2005/154487)
- viii. De 28 de septiembre de 2007 (AC 2007, 2120)
- ix. De 22 de octubre de 2010 (AC 2010,2204)

□ SSAP Baleares:

- i. De 23 de enero de 2001 (JUR 2001/132626)
- ii. De 27 de septiembre de 2002 (JUR 2003/38906)
- iii. De 4 de abril de 2003 (JUR 2003/228351)
- iv. De 5 de mayo de 2005 (JUR 2005/126665)

□ SSAP Barcelona:

- i. De 12 de noviembre de 1993 (RGD 1994, Pg.4168)
- ii. De 21 de abril de 1998 (RAC a883/1998)
- iii. De 16 de mayo de 2000 (RJ 2000,238092)
- iv. De 22 de diciembre de 2005 (RJ 2005,11238)
- v. De 3 de mayo de 2010 (RJ 2010, 4723)
- vi. De 10 de mayo de 2011 (RJ 2011,43709)
- vii. De 12 de julio de 2012 (RJ 2012, 9665)
- viii. De 6 de febrero de 2013 (RJ 2013,2607)
- ix. De 10 de diciembre de 2014 (JUR 2015/62318)

□ SAP Cáceres de 24 de noviembre de 2000 (JUR 2001,52476)

□ SSAP Cádiz

- i. De 9 de febrero de 2010 (JUR 2010,1271)
- ii. De 2 de febrero de 2012 (JUR 2012,797)

□ SSAP Cantabria

- i. De 22 de febrero de 2003 (AC 2003/765)
- ii. De 19 de junio de 2003 (JUR 2004,6877)

□ SAP Castellón de 27 de abril de 2005 (JUR 2005,423)

□ SAP Córdoba de 23 de julio de 2002 (JUR 2002,233611)

□ SAP Cuenca de 14 de noviembre de 1995 (RGD 1996. Pg.29607)

□ SAP Girona de 15 de marzo de 2000 (JUR 2000,417)

□ SSAP Granada

- i. De 9 de septiembre de 2000 (AC 2000,2133)
- ii. De 7 de junio de 2003 (JUR 2003,234178)

□ SAP Huelva de 30 de enero de 2003 (JUR 2003,65)

□ SAP La Rioja de 4 de febrero de 1998 (JUR 1998,76)

□ SAP Las Palmas

- i. De 8 de octubre de 1996 (RAC 750/1997)
- ii. De 29 de mayo de 2012 (JUR 2012,298841)

□ SSAP Lleida

- i. De 29 de enero de 2001 (AC 2001/62)
- ii. De 17 de julio de 2008 (AC 2008,510)

□ SSAP Madrid

- i. De 31 de octubre de 1994 (AC 1994,1917)
- ii. De 23 de enero de 1995 (AC 1995,214)
- iii. De 21 de septiembre de 1997 (RAC c16/1997)
- iv. De 15 de abril de 2000 (AC 2000,5937)
- v. De 03 de febrero de 2001 (JUR 2001,104636)
- vi. De 14 de marzo 2005 (AC 2005,2794)
- vii. De 31 de mayo de 2005 (JUR 2005,158386)
- viii. De 3 de enero de 2006 (AC 2006,245)
- ix. De 29 de septiembre de 2006 (JUR 2006/268397)
- x. De 1 de diciembre de 2006 (AC 2006,15349)
- xi. De 9 de julio de 2008 (AC 2008,10722)
- xii. De 13 de noviembre de 2009 (AC 2009,14697)
- xiii. De 30 de julio de 2013 (AC 2013,13545)

□ SSAP Málaga

- i. De 6 de junio 1998 (RAC a944/1998)
- ii. De 26 de octubre de 1999 (AC 1999/3382)
- iii. De 28 de marzo de 2001 (JUR 2001,243349)
- iv. De 28 de diciembre de 2004 (JUR 2005,149924)

- SSAP Murcia:
 - i. De 26 de enero de 1995 (RGD 1996, Pgs.4794 y ss.)
 - ii. De 2 de enero de 2003 (JUR 2003,113919)

- SAP Navarra de 17 de noviembre de 2001 (AC 2002,340)
- SAP Palencia 1 de junio de 1995 (LA LEY 17034 – R/1995)
- SSAP Pontevedra:
 - i. De 20 de septiembre de 1993 (LA LEY 4042/1993)
 - ii. De 20 de febrero de 1996 – (RGD 1996, Pgs. 10750 y ss.)
 - iii. De 30 de julio de 2007 (JUR 2008,52042)
 - iv. De 21 de octubre de 2013 (AC 2013,2426)

- SSAP Salamanca:
 - i. De 5 de noviembre de 1994 (LA LEY 15963/1995)
 - ii. De 4 de marzo de 1997 (RAC a694/1997)
 - iii. De 16 de noviembre de 1997 (AC 1997/2009)

- SAP Santa Cruz de Tenerife de 29 de abril de 2002 (JUR 2002,168453)
- SAP Segovia de 29 de noviembre de 1993 (LA LEY 15600/1995)
- SSAP Sevilla:
 - i. De 8 de enero de 1996 (RGD 1996. Pgs.12521)
 - ii. De 12 de enero de 1996 (RDG 1996, Pg.12520)
 - iii. De 24 de febrero de 2000 (AC 2000,848)

- SSAP Toledo:
 - i. De 1 de marzo de 1993 (AC 1993,229)
 - ii. De 17 de julio de 1997 (RAC a1805/1997)

- SSAP Valencia:
 - i. De 5 de mayo de 1995 (RGD 1995. Pg1907 y ss.).
 - ii. De 14 de junio de 1995 (RGD 1995, Pgs.14080.
 - iii. De 5 de mayo de 2008 (AC 2008,1433) 290/2008
 - iv. De 16 de junio de 2009 (JUR 2009/330925)

v. De 29 de diciembre de 2011 (AC 2011,6679)

□ SSAP Valladolid:

- i. De 20 de enero de 1994 (RGD 1995. Pg.1447 y ss.)
- ii. De 25 de mayo de 2001 (AC 2001,744)
- iii. De 21 de diciembre de 2002 (JUR 2002,46774)

□ SSAP Vizcaya:

- i. De 10 de diciembre de 1999 (AC 1999,7446)
- ii. De 28 de febrero de 2011 (AC 2011,708)

4. Sentencias Juzgados Primera Instancia

- SJPI N°3 Santander de 22 de febrero de 2003 (AC 2003,765)
- SJPI N°11 Sevilla de 26 de septiembre de 2003 (AC 2003,1453)