



Universidad de Valladolid

FACULTAD DE DERECHO

Grado en DERECHO

Título del Trabajo Fin de Grado:
**“LA SITUACIÓN DE LOS ARRENDATARIOS
EN LOS ARRENDAMIENTOS DE
VIVIENDAS TRAS LAS SUCESIVAS
REFORMAS LEGISLATIVAS”**

Presentado por:
MARÍA RIVERA CALDERÓN

Tutelado por:
FERNANDO CRESPO ALLÚE

Valladolid, 14 de julio de 2021

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN.
2. RÉGIMEN APLICABLE.
3. ¿QUÉ ES UN ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA?
 - 2.1. Elementos determinantes del arrendamiento para uso de vivienda.
 - A. Edificación habitable.
 - B. La vinculación del arrendamiento al uso de vivienda.
 - C. Destino primordial.
 - D. La necesidad de vivienda.
 - E. El carácter permanente de la necesidad de vivienda.
 - 2.2. Arrendamientos de vivienda excluidos del ámbito de aplicación de las normas de arrendamientos para el uso de vivienda.
 - 2.3. Arrendamientos de habitaciones, con o sin mobiliario.
 - 2.4. Los accesorios de la finca.
4. LOS DISTINTOS TIPOS DE CONTRATOS.
5. ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA QUE QUEDAN EXCLUIDOS DEL RÉGIMEN DE LA LAU.
 - a. Uso de la vivienda por razón de puesto de trabajo.
 - b. Viviendas militares.
 - c. Casa-habitación en predio rústico.
 - d. Viviendas universitaria.
6. LA SITUACIÓN DEL ARRENDATARIO EN LAS DIFERENTES REFORMAS LEGISLATIVAS.
 - 6.1. Duración del contrato.
 - 6.1.1 Contratos celebrados antes de la entrada en vigor de la reforma de la LAU por la Ley 4/2013.
 - A) Plazo mínimo.
 - B) La prórroga del artículo 9 LAU.
 - C) Terminación del plazo y desalojo del arrendatario.
 - 6.1.2 Contratos celebrados después de la entrada en vigor de la Ley 4/2013.
 - A) Plazo mínimo.
 - B) La improcedencia de la prórroga art. 9.3 LAU.
 - 6.1.3 El régimen de los contratos de arrendamiento celebrados a partir del 19 de diciembre de 2018.

- A) Contratos desde el 19 de diciembre de 2018 hasta el 23 de enero de 2019.
- B) Contratos suscritos desde 24 de enero de 2019 hasta 5 de marzo de 2019.
- C) Contratos suscritos desde el 6 de marzo de 2019.
- D) La prórroga excepcional de los arrendamientos por el Real Decreto Ley 11/2020 de 31 de marzo.

- 6.2. La prórroga del contrato.
- 6.3. Cesión y subarriendo.
 - 6.3.1 La Cesión.
 - 6.3.2 El subarriendo.
- 6.4. La subrogación.
- 6.5. La renta.
 - 6.5.1. La determinación de la renta.
 - 6.5.2. El tiempo, lugar y forma de pago.
 - 6.5.3. En reemplazo del pago de la renta por el compromiso del arrendatario de rehabilitación o reforma del inmueble por el arrendatario.
 - 6.5.4. Actualización de la renta.

7. DERECHOS Y DEBERES DEL ARRENDATARIO.

- 7.1. Desistimiento del contrato.
- 7.2. Enajenación de la vivienda.
- 7.3. Conservación de la vivienda.
- 7.4. Obras de mejora.
- 7.5. Obras del arrendatario.
 - A. Arrendatarios con discapacidad.
- 7.6. Derecho de adquisición preferente.

8. PACTOS NULOS.

9. CONCLUSIONES.

10. BIBLIOGRAFÍA.

11. JURISPRUDENCIA.

1. INTRODUCCIÓN.

El tema a tratar tiene una gran trascendencia en la actualidad y está constantemente en cambio. Hay que partir de que la vigente ley que regula los arrendamientos urbanos entró en vigor el 1 de enero de 1995, Ley 29/1994 de 24 de noviembre y desde entonces ha experimentado varias reformas, esto supone que sea un tema bastante complejo dado su amplia legislación y dependerá de la fecha en la que se realizó el contrato lo que marcará que se aplique una ley u otra.

Hace que hoy en día sigan coexistiendo muchos contratos de arrendamientos de viviendas y cada uno tenga una regulación distinta.

Previamente a esa ley hubo un Texto Refundido sobre la ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de diciembre de 1964 y un Real Decreto Ley 2/85 de 30 de abril de Medida de Política Económica que tenía por objeto liberalizar los contratos de arrendamientos urbanos y finalizar con la prórroga para el arrendador.

Lo que se busca con este trabajo es analizar la situación de los arrendatarios tras todas esas reformas legislativas, y saber si la situación ha ido a mejor o se ha visto empeorada.

2. RÉGIMEN APLICABLE.

La ley regula los arrendamientos que tienen la calificación de fincas urbanas y aun así hay una serie de arrendamientos que siendo edificaciones estarían excluidos de su aplicación.

El artículo 4 de la LAU dice cual es el régimen aplicable, artículo que se ha visto reformado en la Ley 4/2013 y en Reales Decretos Ley del 2018 y 2019.

En la redacción originaria de 1994, el artículo 4.1 establece el régimen común a todo tipo de arrendamientos. En el segundo apartado añade normativa para los arrendamientos de viviendas, las viviendas “suntuarias”, el tercero para los arrendamientos de uso distinto del de vivienda y el último sobre los supuestos de exclusión de aplicación de la ley.

Respecto a los arrendamientos de viviendas lo que dice, es que se regirá imperativamente por el contenido de la LAU permitiendo solo la libertad de pacto en lo que no afecte a lo regulado por esos títulos ni perjudique al arrendatario, yendo al Código Civil de manera supletoria.

“La LAU 29/1994 hacía una excepción a los arrendamientos que se conocen como viviendas “suntuarias” que son las que tienen una superficie superior a 300 metros cuadrados o cuya renta supere el cómputo anual de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional del momento. Siendo en este tipo de arrendamientos, preferente la voluntad de las partes y en lo no previsto se acude a la ley, pudiendo el arrendador y arrendatario modificar las reglas de forma clara”¹.

Los arrendamientos se rigen: a) sobre la materia de los títulos I, IV y V de la ley, lo que en ellos contengan. b) de la materia del título II se rigen en primer lugar por pactos entre las partes siempre que suponga un beneficio para el arrendatario y por lo no pactado, o en defecto del arrendatario por lo dispuesto en ese precepto. c) en las materias que quedan se rigen por la voluntad de las partes y en su defecto por el Título II, Código Civil o legislación.

Con la reforma del 2013 el artículo queda de la siguiente manera: el apartado primero deja de incluir el Título V que regulaba los procesos arrendaticios para todo tipo de contratos,

¹ LOSCERTALES FUERTES, D.: comentario al artículo 4 LAU en “Arrendamientos urbanos: legislación y comentarios” Dykinson S.L. 2020, Madrid. Pág.63

pasan a estar regulados por el Título I y IV, dejando clara la imperatividad de estos. Significa que ninguno de los arrendamientos se pactará en contra del régimen establecido en la ley².

Y el apartado 2:

“los arrendamientos de vivienda se regirán por los pactos, cláusulas y condiciones determinados por la voluntad de las partes, en el marco de lo establecido en el Título II de la presente ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.”

Parece que deja una plena libertad de pactos ya que dice que se regirán por los pactos, cláusulas, etc. Es una intención de devolver la regulación de los contratos de arrendamientos a la autonomía de la voluntad, cuando en la Ley de 1994 lo que decía, era que en defecto del Título II se regirán por la voluntad. Pero no es del todo así, pues dice que tendrá que ser dentro de lo establecido en el Título II y los artículos en él recogidos incluyen normas de obligado cumplimiento, en especial, el que considera nulas las estipulaciones en perjuicio del arrendatario (artículo 6 LAU).

Por lo tanto, solo será posible la libertad de pactos en aquello que no perjudique al arrendatario, la situación es similar a la que ya se contemplaba en la primera redacción.

Lo más significativo es la retirada de la segunda parte de este artículo que se refería a las viviendas “suntuarias”.

El resto del precepto se mantiene igual que en la Ley de 1994, lo único, que introduce una mención acerca del arbitraje y la mediación como medio de solución de conflictos que hasta ahora no había tenido impedimento alguno, pero tampoco se regulaba específicamente. Y otro acerca de las notificaciones electrónicas.

La única introducción que realiza la reforma del Real Decreto Ley 21/2018 es una aclaración acerca de las viviendas suntuarias, la reforma anterior se basaba en no mencionarlas y en esta lo que hace es volver a mencionarlas.

Como ya se sabe la vigencia de esta reforma fue muy breve por lo que después de ella se vuelve a lo anteriormente dicho.

Y por último la reforma del Real Decreto Ley 7/2019 lo que hace es volver a la redacción original del artículo 4.2, incluyendo de nuevo las viviendas suntuarias que se regularán de manera preferente por la voluntad de las partes.

² LOSCERTALES FUERTES, D.: comentario al artículo 4 LAU en “Arrendamientos urbanos: legislación y comentarios” Dykinson S.L. 2020, Madrid. Págs.67 y 68.

3. ¿QUÉ ES UN ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA?

La Ley de Arrendamientos Urbanos regula, como su nombre indica solo las “fincas urbanas” y se entiende por ellas, como dicen los artículos 2 y 3 aquellos arrendamientos que tengan por objeto una edificación habitable o no.

Pero sobre el objeto de estudio, los arrendamientos de vivienda vienen regulados en el artículo 2.1 de la LAU, diciendo lo siguiente:

“1. Se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recaer sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario”

De este artículo se deducen los requisitos imprescindibles para que un arrendamiento sea calificado como de vivienda, pero se puede decir que es incompleto, ya que necesitaríamos del artículo 1 y 7 de la LAU para una mejor calificación puesto que el artículo 2.1 habla del “destino primordial...” pero puede haber otros, como sería el de satisfacer la necesidad del cónyuge no separado legalmente o de hecho, o hijos dependientes del arrendatario.

3.1. Elementos determinantes del arrendamiento para uso de vivienda.

A. Edificación habitable.

Cuando se hace referencia a la habitabilidad, quiere decir que la edificación cuente con los requisitos necesarios para poder vivir en ella. Debe reunir las condiciones mínimas para servir de hábitat personal o familiar.

La SAP de Córdoba de 5 de abril de 2000 dice *“que la habitabilidad no tiene que centrarse en el cumplimiento de requisitos administrativamente impuestos, o en la declaración de la Administración a través de la concesión de la cédula de habitabilidad. Pero si es un requisito del objeto de arrendamiento para uso de vivienda”*.

Se entiende de la Sentencia que *“el arrendador está obligado a mantener la vivienda en condiciones de habitabilidad y si en el momento del contrato no es habitable tendrá que convertirla en habitable”*³.

La SAP de Valencia de 5 de junio de 2006 dice que *“no es necesaria la “calificación” de vivienda o como “cédula de habitabilidad” para que un arrendamiento se trate para uso de vivienda.”* Porque se ve como algo obvio que una vivienda para arrendar para uso de vivienda sea como mínimo habitable, digna para el desarrollo de la vida.

Si se arrienda para uso de vivienda una edificación que carece de esa habitabilidad, es decir *“que no sea una residencia apta para desenvolvimiento vital y familiar”*, ese arrendamiento puede ser extinguido, no pudiendo alegar el arrendador la idoneidad para evitar la prórroga obligatoria, y el arrendatario si podrá obligar al arrendador a realizar obras para que sea idónea para su habitabilidad.

Todo esto lleva a considerar *“la habitabilidad un requisito, unido al de edificación, para así excluir del ámbito de aplicación aquellos arrendamientos que son edificables, pero siendo utilizados de manera transitoria o permanente no son habitables”*⁴.

B. La vinculación del arrendamiento al uso de vivienda

Esto quiere decir que es necesario que el uso que se dé a la edificación sea el de vivienda.

Se entiende que una edificación habitable tiene como destino primordial satisfacer la necesidad de vivienda, pero no tiene porque ser el uso que luego se les dé, ya que pueden servir de oficina, consulta, etc.

De ahí que tengan un tratamiento diferente los arrendamientos para vivienda y de uso distinto de vivienda.

Tradicionalmente, la distinción que se hacía era de arrendamientos de viviendas y de locales de negocio, ha sido abandonada para diferenciar entre arrendamientos de viviendas y de uso

³VALLADARES RASCÓN, E y ORDÁS ALONSO, M.: *“Comentario al art. 2”* en *“Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos”* Coord. BERCOVITZ RODRÍGUEZ – CANO, R., Cizur Menor, Thomson Reuters – Aranzadi, 2020, Navarra. Pág.81

⁴ VALLADARES RASCÓN, E y ORDÁS ALONSO, M.: *“Comentario al art. 2”* en...Op. cit. Pág.83

distinto de la vivienda y dentro de estos últimos se han incluido los arrendamientos de locales de negocio, de segundas viviendas, etc.

De esta manera el art. 3.1 de la Ley define lo que es un arrendamiento para uso distinto de vivienda: *“se considera arrendamiento para uso distinto del de vivienda aquel que recayendo sobre una edificación tenga como destino uno distinto del anterior”*

La SAP de Santa Cruz de Tenerife de 14 de julio de 1993 discute en el caso de autos si el arrendamiento era de vivienda o de local, señala que *“lo que define la naturaleza del arrendamiento... es el destino principal que, según lo pactado por los contratantes, haya de darse al mismo”*.

No es el hecho de que arrendar una vivienda determine aplicarle esta normativa, sino lo primordial es que el *destino* de la edificación sea la vivienda, dejándolo claro en el pacto entre partes en el contrato ya que puede ser un arrendamiento de vivienda, pero el uso que quede pactado en el contrato sea otro y por tanto no podría aplicarse esta normativa. Si por otro lado no se pacta nada, la utilidad que se deberá dar a ese arrendamiento es el que se derive de la propia naturaleza de la cosa arrendada.

C. *El destino primordial*

El artículo 2.1 de arrendamiento de viviendas dice que el destino ha de ser primordial a satisfacer la necesidad de vivienda, pero *“eso no quiere decir que sea el único destino que tenga, sino que tiene que ser el primordial. De tal manera que, si no se fija el destino primordial del arrendamiento o se fijan varios usos, habría que señalar cual es el primordial”*⁵.

Se cuestiona si el arrendatario podría ejercer en la vivienda además una profesión o actividad. Sobre este tema dio una respuesta la LAU 1964, si en el contrato no se decía nada, realizar ese tipo de actividades eran una facultad del inquilino siempre y cuando la actividad a desarrollar no suponga un cambio de la condición de la vivienda.

De la LAU 1994 nos lleva al mismo resultado, siempre y cuando las actividades no sean molestas, peligrosas, ilícitas ... se podrán realizar, aunque no se haya pactado en el contrato y no supondría una causa de resolución del mismo, pero ello no impide que el arrendador pueda reclamar el cumplimiento del uso exclusivo pactado.

⁵ VALLADARES RASCÓN, E y ORDÁS ALONSO, M.: *“Comentario al art. 2”* en...Op. cit. Pág. 89

Se entiende que ese destino primordial también tiene que ser el uso que se haya pactado en el contrato, por tanto, ha de ser primordial satisfacer la necesidad de vivienda y además se tiene que haber pactado así.

D. La necesidad de vivienda

No es suficiente para que se rija por esta norma que esté pactado el uso de vivienda, sino que además debe “satisfacer la necesidad” del arrendatario de “tener una vivienda”.

Se llega a excluir aquellos supuestos en los que la finca se utiliza como vivienda, pero no satisface esa necesidad de vivienda.

Otro supuesto en los que queda excluida la aplicación de esta norma es en los arrendamientos de vivienda de segunda residencia.

De este criterio de necesidad permanente, no se entiende que se esté refiriendo a la necesidad de contar con una vivienda familiar, ni necesitar techo, sino a aquellos casos en los que se necesita la vivienda por desplazamientos de un miembro de la familia por razones de trabajo o estudios.

E. El carácter permanente de la necesidad de vivienda

Se dice que esa necesidad de vivienda del arrendamiento ha de ser “permanente”, siendo lo contrario a “temporal”. No se aplicará las normas de esta ley a aquellos arrendamientos de viviendas que la necesidad sea temporal.

“No pudiendo contraponerse de manera absoluta porque se dejaría de aplicar esta normativa a algunas situaciones como, los traslados por tiempo determinado o mientras está en obras tu casa, etc. Cosa que no parece lógica porque el inquilino si necesita de vivienda.

Además, hay varios preceptos en esta ley que hacen ver que esto tampoco es imperativo, como es el caso del artículo 11 “el arrendatario podrá desistir del contrato una vez que hayan transcurrido al menos 6 meses”, y si lo hiciera no parecería indicar que la necesidad es permanente. También en el artículo 7, que da la

condición de arrendamiento de vivienda a aquellos arrendamientos en los que el arrendatario no tiene en la finca su “vivienda permanente” siempre que en ella habite el cónyuge no separado”⁶.

Con el mencionado artículo 7:

“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.”

Se abre la posibilidad de que un arrendatario disponga de varias viviendas, aunque él personalmente no tenga en ellas su residencia estarían a su nombre, pero serán el cónyuge, no separado y los hijos dependientes los ocupantes.

Este supuesto se podría llegar a entender como una de las causas de resolución del contrato previstas en el artículo 27.2⁷, en el sentido de que la no ocupación efectiva de la vivienda por el arrendatario podría ser considerada como prueba de que esta había dejado de destinarse de forma primordial a satisfacer su necesidad de vivienda.

El hecho de que el arrendatario no ocupe materialmente la vivienda durante gran parte del año por razones de trabajo o similares queda al amparo del artículo 2.1, pues la necesidad de contar con una sede para su persona y para los bienes más cotidianos no cesa por el hecho de que no puede ocuparla de forma continuada, la vivienda seguiría estando dedicada a satisfacer la necesidad de vivienda del arrendatario.

La redacción de este artículo cambió varias veces a la par que las reformas, pero lo relevante a estos efectos, la condición de arrendamiento de la vivienda, sigue intacta.

Lo que se deduce, es que lo que es “permanente” es la necesidad⁸ ya que esta siempre existe, no la sede, la vivienda. Puesto que un arrendamiento no es permanente como así se deja claro

⁶ VALLADARES RASCÓN, E y ORDÁS ALONSO, M.: *“Comentario al art. 2”* en...Op. cit. Pág. 100

⁷ Artículo 27.2 LAU: incumplimiento de obligaciones.

⁸ La SAP de Navarra de 21 de mayo de 1992 lo deja claro cuando dice que *“el inquilino no estará protegido por la ley de arrendamientos cuando destine la vivienda no a su necesidad permanente sino a desarrollar de manera accidental”*

en su definición, de hecho, se fija una duración mínima de los contratos, debiendo abandonarla al concluir el plazo. El arrendatario puede usar la vivienda como la suya principal pero nunca como permanente.

Y lo que protege la LAU es la necesidad permanente y no el hecho de que una persona ocupe la vivienda regularmente.

3.2. Arrendamientos de vivienda excluidos del ámbito de aplicación de las normas de arrendamientos para el uso de vivienda.

Aunque ya se ha mencionado algunos de ellos anteriormente, una breve recopilación.

“1º) Por no constituir una edificación, se excluyen: arrendamiento de caravanas, tiendas de campaña, etc. Aunque puedan ser utilizadas como vivienda habitual

2º) Los arrendamientos de vivienda destinadas a segundas residencias (arrendamientos de vivienda ocupadas por temporadas), incluso si la duración por la que se ha concertado es mayor a la de cualquier temporada. Ya que este arrendamiento no está destinado a satisfacer la necesidad de vivienda.

3º) Aquellos arrendamientos que sean de vivienda pero que su destino primordial no sea satisfacer la necesidad de vivienda, sino realizar otras actividades.

4º) En los supuestos en los que el arrendamiento obedezca a razones de conveniencia del inquilino, por ejemplo: cercanía al trabajo, pero teniendo éste otra vivienda.

5º) El inquilino utilice el arrendamiento de forma esporádica, siempre que ello se pueda probar”.⁹

3.3. Arrendamiento de habitaciones, con o sin mobiliario.

Tras encontrar jurisprudencia sobre el tema, hay alguna que considera que debe dejarse fuera del arrendamiento para uso de vivienda.

⁹ VALLADARES RASCÓN, E y ORDÁS ALONSO, M.: “Comentario al art. 2” en ...Op. cit. Pág. 107

Según la SAP de Barcelona de 8 mayo 2008 *“lo característico del contrato de arrendamiento para uso de vivienda es que la edificación sea adecuada para servir las necesidades de morada o residencia, donde la persona o la familia desarrolla en la intimidad de su existencia. Por ello, una habitación, que carece de los servicios mínimos indispensables, los cuales se suplen por el derecho a utilizar de forma compartida la cocina y el baño, carecen del requisito de la habitabilidad”*. Y en este sentido ha habido muchas sentencias de audiencias provinciales como la SAP Madrid (sección 9ª) de 28 de marzo de 2019.

Pero también hay sentencias que consideran que el hecho de que existan zonas comunes no excluye el arrendamiento para uso de vivienda. La SAP de Cádiz de 18 de julio de 2007 *“que entiende que el arrendamiento de un salón cocina en la parte baja de un edificio, de dos dormitorios y un baño en la planta superior constituye arrendamiento de vivienda, aunque existen zonas comunes”*.

3.4. Los accesorios de la finca.

Las normas que regulan el arrendamiento de vivienda también se aplicarán a los “accesorios de la finca” que son aquéllos que vienen recogidos en el artículo 2.2 de la LAU.

“... mobiliario, los trasteros, las plazas de garaje y cualesquiera otras dependencias, espacios arrendados o servicios cedidos como accesorios a la finca”

Uno de los problemas que estos accesorios plantean es que se encuentren o no situados en la propia finca, lo normal es que el mobiliario y trasteros suelen encontrarse en el mismo lugar, pero otras veces el arrendador puede arrendar plazas de garaje, trasteros, etc. que estén en otra finca próxima.

Pero siempre lo importante será la intención de las partes, que tiene que ser “cedidos como accesorios”. Por lo que tendrán el mismo tratamiento y son considerados objetivamente como accesorios tanto si están en la propia finca como en fincas próximas que les permite presumir que se arrendaron con ese fin.

Otra cuestión es la de si esos accesorios se pueden arrendar por separado a la vivienda en otro contrato para que tengan un tratamiento de “uso distinto a la vivienda” o tengan que formar parte del mismo.

En definitiva, los trasteros y garajes pueden ser un complemento de la vivienda, pero también siendo propiedades independientes con capacidad individual que pueden ser arrendados por separado e incluso a personas distintas.

Debiendo acordar en el contrato que es lo que integra el mismo, dejando claro los elementos que arrienda.

4. LOS DISTINTOS TIPOS DE CONTRATOS.

Como se ha mencionado en la introducción, la situación de los arrendamientos de vivienda está recogido en 3 regímenes distintos.

Distinguiéndose el Texto Refundido sobre la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de diciembre de 1964, el Real Decreto Ley 2/85 también conocido como “Decreto Boyer” y la Ley de Arrendamientos Urbanos, a partir de ahora LAU. Siendo esta última la que experimenta diversas reformas, encontrándose a su vez distintos tipos de contratos.

Por tanto, podemos decir que son siete los tipos de contratos distintos que podemos encontrar sobre arrendamientos de viviendas:

1. Los contratos a los que se aplican el TRLAU/1964, con anterioridad al Real Decreto Ley 2/85 y en ningún caso los arrendamientos posteriores al 1 de enero de 1995, que se rigen por la LAU 29/94, salvo lo que se diga en sus Disposiciones Transitorias. Siendo todavía gran parte de los contratos que están en vigor¹⁰. Es sabido que la finalidad de este texto fue moderar el movimiento liberalizador de la propiedad a las situaciones económicas del país.
2. Los contratos regidos por el Real Decreto Ley 2/85.
3. Los contratos a partir de la entrada en vigor de la LAU 29/1994, firmados desde el 1 de enero de 1995. Es una regulación más imperativa sobre todo en beneficio de los arrendatarios. Basado en actualizar las rentas y establecer un plazo mínimo de duración del contrato.

¹⁰ <https://www.confer.es/982/activos/texto/7999-3.pdf>.

4. Los contratos tras la entrada en vigor de la reforma de Ley 4/2013, se celebran a partir del 6 de junio de 2013. Sin embargo, la Disposición Transitoria Primera de la ley prevé que si las partes así lo acuerdan y no es contrario a las previsiones legales los contratos que preexistían podrán adaptarse al régimen jurídico de la Ley 4/2013. Esta ley tiene por objetivo flexibilizar el mercado del alquiler para lograr así su dinamización.

Se pasa como dice QUICIOS MOLINA, de “*una legislación ultra protectora del arrendatario durante un plazo de 5 años a una legislación que solo le garantiza el uso de la vivienda durante 3 años si el arrendador no necesita antes la vivienda para sí o algún familiar*”¹¹.

La principal característica de esta ley es que recomienda inscribir en el Registro de la Propiedad los contratos dando una mayor protección a los arrendadores, y cambios en la rentas, duración, etc.

5. Los contratos tras el Real Decreto Ley 21/2018 del 14 de diciembre, sobre medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, que solo estuvo vigente 34 días, del 19 de diciembre de 2018 al 24 de enero de 2019, al negar el congreso su convalidación. El motivo por el que se formuló esta reforma fue la gran vulnerabilidad económica que se demostró que tenían muchas familias españolas, en donde más del 40% de los ingresos se destinaban al pago del alquiler en el 42% de las familias. Se pretendía dotar de mayor protección a los arrendatarios.¹²

6. Los contratos que se celebran después del 24 de enero de 2019 hasta la entrada en vigor del último Real Decreto Ley, se les aplica la legislación anterior con la modificación del año 2013.

7. Por último, los contratos celebrados en vigor del Real Decreto Ley 7/2019 de 1 de marzo, sobre medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. “*La Disposición Transitoria Primera añade que cuando las partes lo acuerden y no resulte contrario a las previsiones*

¹¹ QUICIOS MOLINA, S. “La reforma de los arrendamientos urbanos, según el proyecto de ley de medidas de flexibilización y Fomento del mercado del alquiler de viviendas, de 31 de agosto de 2012”, revista Aranzadi Civil-Mercantil, núm. 8/2012, Pág.31-74

¹² MARÍN LÓPEZ, J y COLÁS ESCANDÓN, A. “Comentario al art. 9” en “Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos” Coord. BERCOVITZ RODRÍGUEZ – CANO, R., Cizur Menor, Thomson Reuters – Aranzadi, 2020, Navarra. Pág.366

*legales, los contratos preexistentes podrán adaptarse al régimen jurídico de dicho Real Decreto Ley.*¹³

Volviendo en parte a la regulación anterior a la del 2013, añadiendo una serie de aspectos que suponen más protección sobre el arrendatario de la vivienda.

5. ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA QUE QUEDAN EXCLUIDOS DEL RÉGIMEN DE LA LAU.

Vienen fijados en la Ley los arrendamientos urbanos excluidos, algunos incluso se mantienen desde la LAU /1964, como es el caso de las viviendas y locales que usan los porteros, guardas, asalariados, empleados y funcionarios que tuvieran asignadas por razón del cargo que desempeñan.

Así como los tipos de viviendas que vienen recogidas en la Ley, en el apartado b), c) y d) del artículo 5 LAU 1994, que se mantienen igual desde la LAU 1964. Se puede hacer una clara distinción en 4 tipos de viviendas.

También se puede hablar de un quinto tipo de vivienda que queda excluida tras la reforma de Ley 4/2013 que la introdujo por primera vez, son los arrendamientos de viviendas turísticas. Hasta que no entró en vigor esta reforma, estos arrendamientos no formaban parte de los arrendamientos de vivienda del artículo 2 LAU, eran de los “uso distinto del de vivienda”, pero a partir de ella quedan excluidos completamente de la LAU.

Para que esto ocurra deben darse las condiciones recogidas en el artículo 5.e) LAU

“la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa...”

Esta redacción se mantiene así hasta la reforma del Real Decreto Ley 7/2019 que incluyó además de “comercializada o promocionada en canales de oferta turística”, “por cualquier otro medio de comercialización o promoción”.

¹³ QUICIOS MOLINA, S. “Las reformas de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 2013 y 2019...” en “Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos” Coord. BERCOVITZ RODRÍGUEZ – CANO, R., Cizur Menor, Thomson Reuters – Aranzadi, 2020, Navarra. Pág.33

5.1. Uso de la vivienda por razón de puesto de trabajo.

Dentro de este tipo de vivienda, se tiene que excluir la vivienda que el trabajador ocupa de forma complementaria al puesto asignado, según la norma laboral, administrativa o el contrato de trabajo. Porque si se ceden de forma independiente, sin relación con el cargo o puesto estaremos ante un arrendamiento urbano.

Hay que diferenciar entre porteros de los demás empleados como jardineros, guardias, etc. Porque para que los primeros tengan tal calificación es necesario que tengan atribuida una vivienda destinada a ese fin, mientras que los demás no tienen esa condición. Pueden llegar a tener labores similares, pero se diferencian en que no pueden disponer de una vivienda y si llegan a tener una debería ser fruto de otro compromiso.

Para los porteros la vivienda al ser una concesión fruto del contrato de trabajo, debe ser entendida como una mejora voluntaria del salario. Lo mismo ocurre con trabajadores en otros sectores.

Hay que saber si la concesión de la vivienda es fruto del contrato de trabajo sino sería un contrato o cesión distinto.

En resumen, se tiene que dar dos condiciones para que se produzca la exclusión, la primera, que el ocupante de la vivienda sea un empleado, y la segunda que el uso que de a la vivienda venga fijada por razón del cargo.

El uso de vivienda por razón de cargo o puesto de trabajo no puede estar sometido a la LAU porque forma parte del salario en especie, solo cuando estos trabajadores celebran un contrato pero no tiene causa en la relación laboral, se regirá por la LAU.

Mencionar también a los funcionarios que tienen el mismo tratamiento que los anteriores. Si tienen una vivienda oficial por razón del cargo, se la asignan con el propio nombramiento, a quien se les facilita esta vivienda oficial bien como concesión especial o con descuento de la nómina, están excluidos de la LAU. Cuando dejan de ostentar el cargo tienen la obligación de desalojar la vivienda.

Del mismo modo que si la vivienda se concede sin relación alguna con el puesto, la exclusión de la LAU no tendría lugar.

5.2. Viviendas militares.

“El uso de viviendas militares también se puede asignar por razón del cargo, es decir, sin contraprestación, que no se rige por el Código civil.

*El arrendamiento de viviendas militares se regirá por su legislación especial la Ley 26/1999 de medidas de apoyo a la movilidad geográfica de los miembros de las Fuerzas Armadas y el Real Decreto 1980/2017 por el que se aprueba el Estatuto del organismo autónomo Instituto de Vivienda, infraestructura y equipamiento de la Defensa”.*¹⁴

La finalidad perseguida por esta ley es garantizar la movilidad geográfica de los miembros de la Fuerzas Armadas para lo que se les adjudica viviendas en régimen de arrendamiento especial al personal militar. Apoyando así sus necesidades de vivienda cuando tienen que cambiar de destino. Generalmente se realiza a través de una compensación económica que tienen que pagar los militares, “canon”.

En este tipo de arrendamientos se habla de “cesión de uso” del que se beneficiarán los militares de carrera de las fuerzas armadas. Por unos “cánones de uso” que consistirá en abonar mensualmente unos cánones o tasas cuyas cuantías serán fijadas por el Ministerio de Defensa, recogido en el artículo 7 de la Ley 26/1999.

La extinción al uso de estas viviendas puede deberse a dos motivos, uno más subjetivo que afectan al titular del derecho, conocidas por “perdida del derecho de uso de las viviendas militares no enajenables”, es decir, que por afectar a los aspectos de su vida profesional como perder alguno de los requisitos, perderían el uso de la vivienda. Y en segundo lugar unas causas por relaciones jurídicas “*inter parte*.” que supongan incumplir con el contrato, perderían el derecho a uso de vivienda.

5.3. Casa-habitación en predio rústico.

Este tipo de arrendamiento se calificará en función al destino primordial del mismo, si es agrícola, ganadero, etc. y forma parte de las denominadas “fincas mixtas”. Solo si lo que se

¹⁴ VALLADARES RASCÓN, E y ORDÁS ALONSO, M.: “Comentario al art. 5” en...Op. cit. Pág.190

ha alquilado es una vivienda con terreno sin apenas o nula explotación se podría aplicar la LAU.

Se ha suprimido la presunción de destino que establecía el art. 2.4¹⁵ de la LAU 1964, en todo lo demás supone una continuación de dicho texto refundido de 1964.

5.4. Viviendas universitarias.

Exclusión que se produjo en el Senado, tras la aprobación de la enmienda núm. 246 del Grupo Socialista. Como todos los casos anteriores, se excluye este tipo de arrendamientos cuando tengan su consecuencia en el puesto de trabajo que desempeñe la persona, si es fruto de un contrato de arrendamiento, si se registrará por la LAU.

Para que todo esto ocurra se tiene que dar los siguientes requisitos:

- Que la vivienda sea calificada “universitaria” por la Universidad.
- Que la Universidad sea “responsable” o propietaria de la vivienda.
- Que el arrendatario sea personal docente, alumno o personal administrativo.
- Y que el arrendamiento se celebre por razón del vínculo que hay entre arrendatario y universidad.

6. LA SITUACIÓN DEL ARRENDATARIO EN LAS DIFERENTES REFORMAS LEGISLATIVAS.

El principio de la autonomía de la voluntad entra en juego en esta materia para todo aquello que no está previsto en la ley. Teniendo siempre claro lo dispuesto en el art. 4.2 I LAU “... *los arrendamientos de vivienda se registrarán por los pactos, cláusulas y condiciones determinados por la voluntad*”

¹⁵ ART. 2.4 LAU 1964 “Asimismo quedan excluidos de esta ley y se atemperarán a lo dispuesto en la vigente legislación sobre arrendamientos rústicos aquellos contratos en que, arrendándose una finca con casa habitación, sea el aprovechamiento del predio con que cuente la finalidad primordial del arriendo. Se presumirá, salvo prueba en contrario que el objeto principal del arrendamiento es la explotación del predio cuando la contribución territorial de la finca por rústica sea superior a la urbana.”

de las partes, en el marco de lo establecido del Título II de la presente ley y supletoriamente por lo dispuesto en el Código Civil” de tal forma habrá que estar a lo pactado por las partes ya que lo relacionado con el contrato, duración, prórrogas, etc. se encuentra en el Título II.

6.1. Duración del contrato.

6.1.1 Contratos celebrados antes de la entrada en vigor de la Reforma de la LAU por la Ley 4/2013.

A) Plazo mínimo.

El gran cambio de los arrendamientos de vivienda se ha experimentado en el plazo mínimo. Es conveniente distinguir entre *duración inicial* y *duración prorrogada* y dentro de la primera hay subclases, duración contractual o pactada y duración legal.

Por duración inicial se entiende el tiempo por el que, en principio, se prolonga todo contrato arrendaticio, lo normal es que venga fijado en el contrato. Una vez transcurrida la duración inicial, ya sea pactada o legal, puede ser que el contrato continúe produciendo los efectos en virtud de la prórroga del artículo 9.1 LAU o prórroga del artículo 10.

Se quería fijar un término medio entre la “prórroga forzosa” del TR 1964 y la total libertad de pacto del Real Decreto Ley 2/1985. “Mientras estuvo vigente la LAU/1964 saber cual era la duración del contrato no era de gran importancia porque no se solía distinguir si se estaba en la prórroga que gozaba el arrendatario o en la duración pactada del contrato. De hecho las prórrogas tenían un carácter indefinido y las mismas causa que valían para denegar la prórroga también servían par suspender la duración”¹⁶.

Cuando se promulgó el Real Decreto Ley 2/1985 supuso un gran cambio y confusión sobre todo en como se encontraría ahora el derecho de prórroga del arrendatario. El art. 9 del Real Decreto Ley 2/1985 suprimió la prórroga forzosa para los arrendamientos celebrados a partir del 9 de mayo de 1985. La jurisprudencia del TS no ha sido clara y mantiene posturas

¹⁶ MARÍN LÓPEZ, J y COLÁS ESCANDÓN, A. “Comentario art. 9” en ...Op. cit. Pág.287

diferentes sobre la duración de los contratos y las prórrogas; STS 12 de mayo 1989¹⁷, STS 13 de junio 2002¹⁸, STS de 30 de mayo 2011¹⁹, STS 9 de enero de 2013²⁰.

También sigue esta doctrina alguna audiencia provincial, SAP de Barcelona 29 de julio 2020²¹.

Las partes podrán fijar la duración que estimen, pero siempre sabiendo que el arrendatario gozará del derecho a llegar hasta los cinco años mínimo, aún cuando la duración pactada sea inferior, mediante las prórrogas. Esta es la redacción de la LAU 19/1994 sobre la duración del plazo mínimo.

“En esta primera redacción se dice que tendrá que llegar como mínimo a los cinco años de duración aún cuando lo pactado por las partes sea menor. Nada dice sobre que lo pactado sea superior a los cinco años, no

¹⁷ STS 12 de mayo 1989 (RJ 1989,3762): entiende que sí hay prórroga.

¹⁸ STS 13 de junio 2002 (RJ 2002, 4893): dice que los contratos de arrendamiento de vivienda tendrán la duración que las partes hayan pactado, pero que si quisieran someterse a la prórroga forzosa del artículo 57 LAU 1964 tendría que existir un acuerdo o pacto, porque sino tendrán que someterse a la norma general del momento y es que el contrato durará lo pactado y las prórrogas serán las convencionales.

¹⁹ STS de 30 de mayo 2011 (ROJ 3136/2011): debe de existir en el contrato el acuerdo de las partes a favor de la prórroga forzosa, aunque si se puede deducir implícitamente el sometimiento del arrendatario a la prórroga. Reitera la posibilidad de someterse al régimen de prórroga forzosa explícita o bien implícitamente, siendo en este último caso cuando no haya cláusula, el sometimiento tiene que ser claro y terminante.

²⁰ STS 9 de enero de 2013 (ROJ 660/2013): un contrato celebrado con la entrada en vigor del Real Decreto Ley 2/1985, la voluntad de las partes fue someterse a la prórroga forzosa aun cuando en su art. 9 establece la desaparición de la prórroga. Considera que si las partes así lo pactaron expresamente se respete su voluntad de someterse a la prórroga forzosa, pero para este caso se mantiene que no se puede considerar que las partes pactarán someterse al régimen de la prórroga forzosa.

²¹ SAP de Barcelona 29 de julio 2020 (ROJ 6889/2020): *“conforme reiteradamente declaro el TS, permite concluir que a partir de la vigencia del RDL 2/1985 hay dos clases de arrendamientos urbanos: los anteriores sujetos a prórrogas forzosas y los posteriores que sea de aplicación la tácita reconducción del art. 1566 CC, a no ser que los contratantes hubieran sometido el contrato implícita o explícitamente a prórroga forzosa”*. Para el caso presente considera la sala que las partes no pactaron expresamente la sumisión al régimen de la prórroga forzosa, rigiéndose el contrato por la legislación aplicable, que incluye el art. 9 del Real Decreto Ley 2/1985.”

habría ningún inconveniente, de hecho se considera que sería lo aconsejable para que así estuvieran equiparadas las condiciones del arrendador y arrendatario”²².

Por otro lado, para aquellos contratos que no se hubieran fijado un plazo de duración o sea indeterminada o indefinida, se entenderán celebrados por un año pudiendo de igual manera aplicar las prórrogas anuales hasta los cinco años. Para subsanar la laguna contractual se equiparó los contratos con duración indeterminada a los de duración indefinida. (art. 9.2 LAU)

Los que hayan fijado una duración de cinco años, llegado el día de vencimiento podrán prorrogar, pero en virtud del art. 10 LAU.

Por regla general el “*dies a quo*” del cómputo del plazo de duración es desde la fecha del contrato si la vivienda estaba a disposición del arrendatario, o en contra si no estaba a disposición el día que se celebra el contrato, empezará a contar a partir de la puesta a disposición.

En aquellos contratos celebrados con posterioridad al 9 de mayo de 1985 que es cuando entra en vigor el Real Decreto Ley 2/1985, se regirán por lo dispuesto en LAU 1964, tendrán la duración que hayan fijado las partes.

B) La prórroga del artículo 9 LAU.

Una vez llegado el vencimiento del contrato, si es inferior a los cinco años, se extenderá mediante prórrogas anuales, conocida como la prórroga obligatoria, y serán todas las necesarias hasta llegar a los 5 años. El año de duración de la prórroga empieza a contar a partir del día siguiente a la fecha de vencimiento del plazo inicial del contrato.

La prórroga opera de forma automática, no es necesario que el arrendatario manifieste su voluntad de continuar, de hecho el silencio del arrendatario se interpreta como voluntad de prorrogar.

La prórroga está vista como un derecho que se otorga al arrendatario, del mismo modo la LAU le reconoce el derecho a renunciar a él o si lo desea a no volver a celebrar más prórrogas, en cualquier caso, tendrá que manifestar esta voluntad “*con 30 días de antelación al terminar el plazo de duración del contrato inicial o de alguna de las prórrogas*”.

²² LOSCERTALES FUERTES, D.: Comentario al artículo 9 LAU en “Arrendamientos urbanos: legislación y comentarios” Dykinson S.L. 2020, Madrid. Pág.105

Acerca del preaviso, la LAU no aclara la forma en la que deba realizarse, solo producirá efectos una vez haya sido recibido por el arrendador, *“además es posible una reducción del plazo de preaviso pero en ningún caso una ampliación”*²³.

Se añadió que la prórroga no procederá en los casos en que el arrendador alegue la necesidad de contar con la vivienda al finalizar el contrato para sus familiares o cónyuge, destinándola siempre a vivienda permanente²⁴. Se presenta el problema de señalar las posibles causas de necesidad al momento de celebrar el contrato, cosa que no tiene mucho sentido porque no sabes cuando estás firmando el contrato que puede pasar que te haga necesitar la vivienda en un futuro, se trata de circunstancias acaecidas con posterioridad.

Se ha llegado a considerar que no es necesario alegar el motivo, bastará con que conste que no habrá prórrogas si el propio arrendador, hijos, cónyuge ... la necesitan, *“siendo posteriormente cuando tenga que acreditar el motivo de esa necesidad”*²⁵, idea que recogió la LAU tras la Ley 4/2013.

Para que tenga lugar la improcedencia de la prórroga, la necesidad del arrendador debe ser posterior a la celebración del contrato, pero tiene que estar presente desde el inicio del contrato antes de que transcurran los cinco años. Si por el contrario la necesidad surge en un momento posterior a los cinco años no será motivo que impida la prórroga del art. 9 LAU.

Esta necesidad solo es invocable por el arrendador cuando el contrato esté en situación de prórroga, como indica el art. 9.3 LAU, pero no si esta en duración inicial. El arrendador nunca podrá recuperar la vivienda, aunque sea para sí, sino transcurre la duración inicial.

Ahora bien, si han transcurrido más de 3 meses desde que termina el contrato o desde que debían ocupar la vivienda los familiares o cónyuge del arrendador y no la ocupan, salvo que pueda demostrar que la ocupación no pudo realizarse por fuerza mayor. *“Surge el derecho del arrendatario a exigir al arrendador la reposición de la vivienda (derecho de retorno del arrendatario) en las*

²³ MARÍN LÓPEZ, J y COLÁS ESCANDÓN, A.: *“Comentario al art. 9”* en ... Op. cit. Págs.320-321

²⁴ STS 22 de junio de 2011: *“considera que alegar como motivo el querer vivir una vida independiente de sus padres en una vivienda, sin causa justificada para que se produzca la resolución del contrato por causa de necesidad. Se entiende que esta perfectamente acreditada esta necesidad y que además respeta la doctrina de la sala entorno al concepto desarrollado de causa de necesidad”*

²⁵ LOSCERTALES FUERTES, D.: comentario al artículo 9 LAU en *“Arrendamientos urbanos: legislación y comentarios”* Dykinson S.L. 2020, Madrid. Pág.107

mismas condiciones que ya existían, por un nuevo periodo de hasta 5 años e indemnizándoles por los gastos que el desalojo les hubiera ocasionado o bien una indemnización en cantidad igual al importe de la renta por los años que quedarán hasta alcanzar los cinco”²⁶.

C) Terminación del plazo y desalojo del arrendatario.

La finalización del contrato porque termina el plazo puede deberse a varios motivos:

- Haya transcurrido el plazo inicial y se manifieste voluntad de no prorrogar.
- Por transcurso del plazo inicial y de alguna de las prórrogas y se haya realizado manifestación de no proseguir.
- Trascurso del plazo inicial y de todas las prórrogas posibles hasta llegar a los cinco años y se manifieste no querer aplicar la prórroga del artículo 10 LAU.

“En cualquiera de estas opciones, el arrendatario ya no se encontraría en derecho de ocupar la vivienda y tendría que abandonar el inmueble. Si no lo hace se produce el lanzamiento del juicio verbal para proceder al desalojo”²⁷.

6.1.2 Contratos celebrados después de la entrada en vigor de la Ley 4/2013.

Hay que comenzar haciendo una mención a la inscripción²⁸ en el Registro de la Propiedad que se exige para los contratos celebrados a partir del 6 de junio de 2013, sobre arrendamientos de fincas urbanas, *“si se quiere que este contrato surta efectos frente a terceros”²⁹.*

Una inscripción que favorece sobre todo al arrendatario, pero para que esto ocurra tendrá que ser primera la inscripción y esto es así porque se entiende que cuando ocurre alguno de los supuestos (por ejemplo arts. 13 resolución del derecho del arrendador y 14 enajenación de la vivienda arrendada LAU), el arrendamiento se extingue sin que el arrendatario haya podido oponerse.

A) Plazo mínimo.

²⁶ MARÍN LÓPEZ, J y COLÁS ESCANDÓN, A.: *“Comentario al art. 9”* en ...Op. cit. Pág.332

²⁷ MARÍN LÓPEZ, J y COLÁS ESCANDÓN, A.: *“Comentario al art. 9”* en... Op. cit. Pág.343

²⁸ Art. 7.2 *“En todo caso, para que los arrendamientos concertados sobre fincas urbanas, surtan efecto frente a terceros que hayan inscrito su derecho, dichos arrendamientos deberán inscribirse en el registro de la propiedad”*

²⁹ LOSCERTALES FUERTES, D.: comentario al artículo 7 LAU en *“Arrendamientos urbanos: legislación y comentarios”* Dykinson S.L. 2020, Madrid. Pág.98

“Según la nueva regulación, la duración mínima del contrato, obligatorio para el arrendador, baja de cinco a tres años, si así le interesa al arrendatario, ya que a éste se le otorga la facultad de poder desistir del contrato trascurrido el primer año.

Pero en virtud del principio de libertad de pactos, si el contrato se hubiera pactado por una duración inferior a los 3 años, cuando llegue el día del vencimiento éste se prorrogará obligatoriamente para el arrendador por plazos anuales hasta que alcance la duración mínima de 3 años. Esta prórroga obligatoria del art.9.1 LAU es la misma que se plantea en anteriores regulaciones.

Puede ocurrir que las partes no hubiesen fijado una duración en el contrato, pues al igual que en la Ley de 1994 se entenderá celebrado por un año, con el mismo derecho de prórroga para el arrendatario”³⁰

En resumen, el gran cambio que supone esta nueva regulación es que el tiempo de duración mínima pasa de 5 a 3 años, pero lo demás se mantiene igual, el derecho del arrendatario a prorrogar hasta llegar a la duración mínima, así como su derecho de renunciar a la prórroga o no continuar con ella, también se mantiene el “*dies a quo*”.

B) *La improcedencia de la prórroga art. 9.3 LAU.*

El motivo fundamental puede deberse a la necesidad de la vivienda por el arrendador, sin embargo, esta reforma introdujo nuevos cambios.

Trascurrido el primer año, el arrendador puede notificar al arrendatario que necesita la vivienda para sí, sus familiares o para su cónyuge, comunicación que debe hacerse al menos con dos meses de antelación a la fecha que vaya a necesitar la vivienda. Y siempre respetando ese primer año aunque la necesidad surja antes³¹.

³⁰ MARÍN LÓPEZ, J y COLÁS ESCANDÓN, A.: “Comentario al art. 9” en ...Op. cit. Pág.357

³¹ SAP de Lleida 12 de marzo de 2021: “Contrato que se concertó por el plazo de un año a partir del 1 de enero de 2018, se aplica el régimen de la Ley 4/2013, la parte arrendadora cumple con los requisitos para la denegación de la prórroga del art. 9.3 LAU. Sobre la prueba de la necesidad de la vivienda, la LAU no impone ninguna restricción por lo que se admite cualquier medio de prueba. Para el caso presente el juzgador de primera instancia ha otorgado verosimilitud a la declaración del hijo de la actora y su expareja sentimental y además teniendo que prevalecer la propiedad sobre el arriendo, se considera suficiente el motivo alegado trascurrido el primer año, se considera probada la situación de necesidad”.

Ya no será necesario incluir en el contrato una cláusula en la que se prevea que el arrendador pueda necesitar la vivienda, ni tampoco tiene que especificar la causa de esa necesidad³².

Sobre las personas que pueden beneficiarse, el propio arrendador, familiares consanguíneos o adaptivos de primer grado e incluye el supuesto de separación matrimonial firme y no solo los de nulidad y divorcio.

Como señala QUICIOS MOLINA *“la solidaridad familiar puede facilitar que se antepongan los intereses familiares del arrendador a los del arrendatario, a la hora de decidir si el contrato se prorroga o no”*³³.

Es indiferente a efectos de la denegación de la prórroga que el arrendamiento esté o no inscrito. Como dice CARRASCO PERERA, *“la inscripción y sus efectos protegen al titular registral de las disfunciones que afectan al título del arrendador como causante pero no al propio título que vincula a arrendador y arrendatario”*³⁴.

En todo lo demás la situación de improcedencia de la prórroga se mantiene idéntica, la utilización de la vivienda, los plazos para ocuparla, así como la indemnización del arrendatario, etc.

Otro supuesto en el que se daría la improcedencia de la prórroga es el caso de que el arrendatario renunciará a la prórroga. Posibilidad que está prevista en la ley, siempre que le comunique al arrendador con treinta días de antelación su voluntad de no renovarla.

Y también en el caso de desistimiento del arrendatario (art. 11 LAU)

6.1.3. El régimen de los contratos de arrendamiento celebrados a partir del 19 de diciembre de 2018.

³² SAP de León 15 de noviembre 2019: *“Para fundar la terminación del arrendamiento por causa de necesidad no es preciso que la necesidad alegada constituya un imperativo categórico o surja de una situación irremediable, es suficiente con que resulte razonable y justificada.*

La sentencia impugnada respeta plenamente y además sigue la doctrina de esta Sala en torno al concepto de causa de necesidad capaz de impedir la prórroga forzosa del arrendamiento...”

³³ QUICIOS MOLINA, S.: *“La reforma de los...”* ... Op. cit. Págs.31-74

³⁴CARRASCO PERERA, A.: *“Comentarios al proyecto de ley de reforma de los arrendamientos de viviendas”*, revista CESCO de derecho de consumo, núm. 4, 2012, Pág. 130

Una de las consecuencias de la reforma de la LAU en el 2013 fue la desprotección en numerosos aspectos del arrendatario, por ello es, que a finales de 2018 y principios del 2019 se realizaron dos reformas a la LAU.

A) Contratos desde el 19 de diciembre de 2018 hasta el 23 de enero de 2019, Real Decreto Ley 21/2018.

Con respecto a la duración del contrato se optó por volver a la duración que estaba vigente con la LAU de 1994 y con la misma idea de libertad de pacto, pero quedando sometida a un plazo mínimo. Se introdujo una novedad y es que la duración mínima es diferente dependiendo si el arrendador es persona física o persona jurídica, si es una persona física la duración mínima será de 5 años y si es jurídica la duración será de 7 años.

En todo los demás se mantiene igual, prórrogas obligatorias, etc. En el derecho de desistimiento del arrendador por causa de necesidad, para que se pueda ejercitar tiene que haber transcurrido el primer año del contrato y el segundo requisito es que el arrendador tiene que comunicar al arrendatario al menos con dos meses de antelación a la fecha que vaya a necesitar la vivienda, que tiene necesidad de la vivienda arrendada.

B) Contratos suscritos desde 24 de enero de 2019 hasta 5 de marzo de 2019.

Estos contratos se regirán por el texto de la LAU vigente antes del 19 de diciembre de 2018, es decir, el aprobado tras la reforma por la ley 4/2013.

C) Contratos suscritos desde el 6 de marzo de 2019, Real Decreto Ley 7/2019.

Sobre la duración del contrato, atiene a la duración de los contratos de arrendamientos del Real Decreto Ley 21/2018. Que podrá ser libremente pactado por las partes, pero siempre con el límite mínimo de 5 años si se trata de persona física el arrendador o 7 años si es una persona jurídica. De tal manera que, si se fija un plazo inferior o no se llega a fijar plazo entendiéndose celebrado por un año, cuando llegue el día de vencimiento del contrato será objeto de prórrogas obligatorias anuales hasta llegar a la duración mínima.

En todo lo relacionado con el cómputo de plazos, notificaciones, ejercicio del derecho de desistimiento del arrendador, prórrogas, consecuencias de la no ocupación de la vivienda por el arrendador, etc. Se mantiene sin modificación con la salvedad del derecho de desistimiento

del arrendador en caso de necesidad que solo será posible si el arrendador es persona física, no siendo válido para personas jurídicas. Que se haya hecho constar en el contrato esta posibilidad, y que cuando vaya a necesitar la vivienda le notifique al arrendatario la causa, que solo podrá ser alguna de estas: destinar la vivienda para sí, o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción, o para su cónyuge en los casos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial.

D) La prórroga excepcional de los arrendamientos por el Real Decreto Ley 11/2020 de 31 de marzo.

Para proteger a las familias más vulnerables durante la vigencia del estado de alarma decretado a consecuencia de la COVID-19, se promulgó este real decreto por el cual se establece una prórroga extraordinaria, a los contratos de vivienda habitual que finalicen su plazo durante la vigencia del estado de alarma o en los dos meses siguientes, por un periodo máximo de 6 meses.

6.2. La prórroga del contrato.

La prórroga a la que aquí se hace referencia es la prórroga del contrato y no la tácita reconducción del art. 1566 CC³⁵.

La prórroga contractual supone una continuación en el tiempo del mismo contrato mientras que la tácita reconducción es una novación que da lugar a un nuevo contrato de trabajo³⁶.

Una vez que ha llegado el vencimiento del contrato y siempre que haya transcurrido el plazo mínimo de duración, sin que ninguna de las partes notifique a la otra su decisión de no seguir con el contrato, se prorrogará anualmente hasta un máximo de tres años.

³⁵ Artículo 1566 CC “Si al terminar el contrato, permanece el arrendatario disfrutando quince días de la cosa arrendada con aquiescencia del arrendador, se entiende que hay tácita reconducción por el tiempo que establecen los artículos 1.577 y 1.581, a menos que haya precedido requerimiento”

³⁶ STS 31 de marzo de 2021: “*la tácita reconducción no provoca una prórroga o ampliación del plazo del mismo contrato anterior. La tácita reconducción en caso de producirse, da lugar a un nuevo contrato, a un nuevo arrendamiento*” y así se afirma en más sentencias de esta sala.

Una diferencia con la prórroga del artículo 9.1 LAU es los legitimados para negarse a ella, en la del art. 9.1 solo puede negarse el arrendatario y en la del art. 10 pueden ser arrendador y arrendatario.

La regulación de esta prórroga ha ido cambiando a lo largo de las sucesivas reformas, en la redacción original de la Ley 29/1994 para que tuviera lugar, las partes no tienen que notificarse con al menos un mes de antelación³⁷ su voluntad de no renovar el contrato. El cual durará como máximo 3 años más, salvo que el arrendatario le comunique al arrendador su voluntad de no seguir con las prórrogas un mes antes de que termine cualquiera de ellas.

Por regla general se entiende que solo será válida la renuncia del arrendatario trascurrido esa duración mínima de un mes y nunca antes³⁸.

Como se indica, uno de los requisitos es que ninguna de las partes le notifique a la otra su voluntad de no renovar, pues bien, *“cuando esto sucede y el contrato entre en la primera prórroga y corresponde al arrendatario decidir si quiere que se apliquen las tres prórrogas anuales o no. El silencio por el arrendatario se interpreta como voluntad de prorrogar, solo una voluntad expresa manifiestamente priva a las prórrogas de su carácter automático”*³⁹.

Siempre se aplicará el mismo régimen jurídico a la prórroga que al contrato pactado, lo único que si entra en dicha prórroga el contrato pierde todas las garantías que se han otorgada por terceros.

Con la reforma de la Ley 4/2013 se redujo la duración máxima del contrato de arrendamiento. Como ya se dijo, esta reforma buscaba flexibilizar el mercado del alquiler de

³⁷ SAP de Barcelona 19 enero de 2017: *“si llegada la fecha de vencimiento o de cualquiera de sus prórrogas, ninguna de las partes hubiera comunicado a la otra su voluntad de no renovarlo, con 30 días de antelación, el contrato se prorrogará durante máximo 3 años.”* En el presente caso, no se denunció con la debida antelación su voluntad de no renovar por lo que el contrato se prorrogó obligatoriamente para el arrendador por plazos anuales hasta un máximo de tres.

³⁸ LOSCERTALES FUERTES, D.: Comentario al artículo 10 LAU en “Arrendamientos urbanos: legislación y comentarios” Dykinson S.L. 2020, Madrid. Pág. 122

³⁹ MARÍN LÓPEZ, J y COLÁS ESCANDÓN, A.: *“Comentario al art. 10”* en...Op. cit. Pág.387

viviendas, siendo esta la intención se entiende que *“la disminución de la duración para el arrendatario supone una menor protección”*⁴⁰.

Pues bien, para que tenga lugar la prórroga tácita en los contratos regidos por esta ley tiene que darse unas condiciones:

1. Que haya llegado a su vencimiento el plazo fijado para el contrato o sus prórrogas.
2. Que haya transcurrido como mínimo 3 años, el plazo mínimo. Esta afirmación también incluye a los contratos cuya duración inicial pactada sea superior, porque el hecho de que la duración pactada supere los tres años no significa que no pueda aprovecharse de estas prórrogas.
3. Y que ninguna de las partes le notifique a la otra con 30 días de antelación a la terminación del contrato su deseo de no renovar el contrato.

Si se dan estos tres requisitos el contrato se renovará solo por un año a diferencia de lo que ocurría antes, que se podía renovar hasta tres años.

El legislador en esta reforma promueve la inscripción de los contratos en el registro de la propiedad cuya finalidad es otorgar mayor protección y seguridad a los arrendatarios, una vez inscrito el derecho sobre la vivienda, la prórroga obligatoria y la tácita de un año se impondrán frente a terceros adquirentes.

Para los contratos suscritos al Real Decreto Ley 7/2019, la redacción es similar a las anteriores, llegada la fecha de vencimiento y habiéndose cumplido el plazo mínimo, si no se han notificado nada se procederá a la prórroga. Del mismo modo tanto el arrendador como el arrendatario pueden impedir que se produzca, siempre que lo comuniquen con la antelación fijada por la ley. Estos plazos si se han visto modificados, el arrendador lo tendrá que notificar con cuatro meses de antelación y dos si fuera el arrendatario.

Si las partes no manifiestan nada, guardan silencio, el contrato se prorrogará automática y anualmente por tres años. Y, como en la redacción original, el contrato podrá finalizarse estando en algunas de las prórrogas si el arrendatario comunica su voluntad de no continuar con un mes de antelación a que termine cualquiera de las prórrogas⁴¹.

6.3. Cesión y subarriendo.

⁴⁰ MARÍN LÓPEZ, J y COLÁS ESCANDÓN, A.: *“Comentario al art. 10”* en...Op. cit. Pág.394

⁴¹ MARÍN LÓPEZ, J y COLÁS ESCANDÓN, A.: *“Comentario al art. 10”* en ...Op. cit. Págs.401-403

Hay que partir de la diferencia entre cesión del contrato y subarriendo.

La cesión del contrato produce una novación subjetiva de la relación arrendaticia, donde el cedente (arrendatario) quedará al margen de la relación al ser sustituido por el cesionario. En el subarriendo, el arrendatario-subarrendador no abandona la relación.

Un requisito necesario para la validez de ambos negocios es el consentimiento escrito del arrendador (art.8 LAU). Aspecto que cambia del TR 1964, donde el inquilino podía acceder parcial o totalmente la vivienda sin el permiso del arrendador.

Sin embargo, se puede llegar a considerar suficiente una autorización tácita del arrendador, cuando de su comportamiento se desprenda de forma clara y sin duda, es decir, que consiente la cesión o subarriendo. En cuanto al momento para presentar ese consentimiento hay una diferencia entre los dos, para la cesión no se dice que tenga que ser previo a la cesión, pero es a la conclusión que se llega, a diferencia del subarriendo que admite la validez del consentimiento prestado con posterioridad a la constitución del contrato.

Para que el arrendador pueda instar en alguno de los contratos la resolución del mismo por cesión o subarriendo incontestado, es necesario que una vez que conozca esta situación manifieste su oposición al mismo.

6.3.1 Cesión del contrato.

“La Cesión del derecho arrendaticio supone el cambio de la persona del arrendatario y la consiguiente exclusión del cedente en relación arrendaticia mediante la entrega del goce o uso de la cosa arrendada al cesionario en cualesquiera de las formas de que sea susceptible, estableciéndose una relación de servicios entre la cosa y el sujeto, cual sugiere el art. 1543 del Código Civil al describir la obligación del arrendador de dar al arrendatario el goce uso de una cosa, qué es lo que constituye la esencia del arriendo...” (STS 16 de octubre de 2009)

En caso de que se produzca la cesión, el cesionario se subroga en la posición del cedente frente al arrendador. Se trasmite a un tercero la posición contractual que el cedente ocupaba en la relación, le cede su conjunto de deberes y obligaciones, pero no implica una asunción automática de las obligaciones que el arrendatario contraía con el arrendador.

La regulación de la cesión del contrato no ha variado desde la Ley de 1994 pero sí podemos apreciar diferencias con la LAU 1964. En esta última se prohibía la cesión a título oneroso por contra la LAU de 1994 no la prohíbe. Ambas exigen consentimiento expreso del arrendador para que tenga validez, sin embargo, la LAU/1964 recoge algunos supuestos en los que no es necesario, en su art. 24.1.

La LAU/1964 aplica el régimen de la cesión al subarriendo cosa que la ley vigente no hace. Pero lo que, si desaparece con esta ley e incluso deja de tener efecto para los contratos anteriores, es la subrogación “*inter vivos*” de algunos parientes del arrendatario que la LAU 1964 permitía.

La LAU/1994 no prohíbe la cesión parcial de la vivienda, que también esta sujeta al consentimiento del arrendador, en estos casos lo que se produce es que se introduce un nuevo arrendatario a la relación.

Dentro de las diversas variantes de la cesión parcial nos encontramos con el supuesto de cuando solo se transmiten al cesionario parte de los derechos u obligaciones, es una situación diferente a la que regula el art. 8.1 LAU, pero no sería contraria.

Otro tipo de cesión parcial sería la de ingresar a la relación arrendaticia otros coarrendatarios, asumiendo la posición de inquilino, pero compartida con el primer arrendatario. Aquí se planteó dos debates, el primero, que, si estuviésemos ante un caso de cesión parcial o el de un subarriendo parcial, no existiría cesión si no se produce el traspaso de alguno de los derecho u obligaciones y como siempre, se exigiría el consentimiento del arrendador. Si no se presta el consentimiento se presenta el problema de si se está en una cesión o subarriendo parcial.

El segundo planteamiento ya se hizo en la LAU 1964 de si debían incluirse en el art. 24.1 LAU otras personas, sobre todo las que convivan en régimen marital o debía considerarse cesión incontestada⁴². Por ejemplo, el hecho de considerar que si siguen conviviendo los hijos con el matrimonio en la vivienda no implica la existencia de una cesión.

⁴² STS del 17 de noviembre 2011: en el presente caso se esta ante un recurso de casación de la sentencia dictada en la AP y falla que, estima que si se esta produciendo una cesión incontestada a favor del familiar que reside en la vivienda que se había dado a D^a Martina fruto de la sentencia de divorcio, por estar ausente dos años por motivos de trabajo. La sala desestima el recurso porque considera que “D^a Martina cedió, sin el consentimiento de la arrendadora la vivienda durante al menos dos años,

Sí se va a considerar cesión, cuando la sentencia de nulidad de matrimonio, separación o divorcio atribuya el uso de la vivienda al cónyuge del arrendatario. Al igual que cuando se produce una sustitución real y efectiva⁴³ del arrendatario por un tercero para el goce y disfrute de la finca.

El arrendador ha debido tener total conocimiento del cambio de arrendatario, la ausencia del consentimiento faculta al arrendador para ejercer la acción resolutoria (art. 27.2.c LAU). Este consentimiento como exige la ley tiene que ser por escrito, la norma excluye el requisito que en su Exposición de Motivos si expresaba que el consentimiento ha de ser previo, aunque se deduce de la lógica de las situaciones. Del mismo modo cabe pensar que un consentimiento ulterior conmuta la cesión anterior, frenando la acción resolutoria si se inició o evitándola directamente.

Hay que diferenciar entre la autorización o consentimiento y la eventual convalidación⁴⁴. Siendo la primera escrita y cumpliendo los requisitos que exige la ley y faltando se puede iniciar la acción resolutoria. La convalidación permite sanar los efectos resolutorios, si posteriormente a la cesión se producen actos por el arrendador que demuestran que renuncia a la acción resolutoria, sin documento escrito.

Cuando se produce el cambio de arrendatario el contrato no experimenta modificaciones, ninguna que no haya sido autorizada por el arrendador, *en principio se exige que el arrendador presente su consentimiento de forma pura, sin añadir ni suprimir nada del contrato*⁴⁵.

en los cuales residió en la localidad de Torreveja por razones de matrimoniales”. Demuestra que se ha considerado cesión incontestada el hecho de que el arrendatario cesa en el uso de la vivienda.

⁴³ STS 16 de octubre de 2009: se trata de una sentencia de local de negocio pero dice “*lo que la ley sanciona con la resolución del contrato es una transmisión real y efectiva del uso o goce de la cosa arrendada hecha por el arrendatario a 1/3 sin cumplir las formalidades legales exigidas para su validez, coherente con la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento*”. Es decir, que no ha lugar a la resolución pues lo que determina la resolución del contrato de arrendamiento por cesión consentida es la sustitución real y efectiva del arrendatario.

⁴⁴ GUILARTE GUTIÉRREZ, V.: “Estudio teórico-práctico artículo 8” en “Arrendamientos Urbanos” Editorial Lex Nova, núm. 86, noviembre 2017, Valladolid. Pág.12

⁴⁵ REGLEDO, F y COSTAS, L.: “Comentario al art. 8” ...Op. cit. Pág.256

6.3.2 El Subarriendo.

“En el subarriendo, una de las partes que será el arrendatario está obligado a ceder, total o parcialmente a otra (subarrendatario) el goce y uso por tiempo determinado y a cambio de un precio cierto. El subarriendo es un contrato principalmente oneroso lo que le diferencia de otras figuras”⁴⁶.

Del mismo modo que en la cesión, el subarriendo no ha experimentado modificaciones desde la LAU 1994, pero sí cambios con respecto de la LAU 1964. Ambas leyes exigen autorización expresa y por escrito del arrendador para que el contrato tenga validez, pero en la LAU 1964 se admitían excepciones en algunos casos.

En la ley actual solo se regula el subarriendo parcial, a diferencia de la antigua que regulaba tanto el parcial como el total. Sobre el precio del subarriendo en la ley actual se limita a decir que no podrá exceder de la cuantía de la renta mientras que en la ley antigua fijaba reglas para su cálculo. Para el subarriendo total la falta de regulación por la LAU 1994 permite afirmar que la fijación del precio será libre.

La LAU 1994 no alude a los criterios de actualización de la renta, las consecuencias jurídicas del incumplimiento sobre la renta, etc. En definitiva, la regulación de LAU 1964 es mucho más detallada que la vigente.

La ley actual solo admite como ya se ha dicho el subarriendo parcial pero no quiere decir que el total está prohibido, lo que ocurre es que *el subarriendo total se regirá por las normas generales, primero por la voluntad de las partes y luego por el Código Civil*. Porque se entiende que la LAU solo quiere recoger aquellos supuestos en donde es necesaria la vivienda del arrendatario⁴⁷.

Pues bien, el subarriendo regulado es aquel contrato en virtud del cual una de las partes, arrendatario de la cosa (subarrendador), cede parcialmente a otra, subarrendatario el uso de la cosa, por tiempo determinado y a cambio de un precio.

Al igual que en la cesión se requiere el consentimiento del arrendador por escrito, en principio cualquier autorización previa que no se refleje por escrito no supone el consentimiento, parece privar de eficacia el consentimiento que se manifieste de otra forma pero no es un

⁴⁶ REGLEDO, F y COSTAS, L.: “Comentario al art. 8” en...Op. cit. Pág.265

⁴⁷ REGLEDO, F y COSTAS, L.: “Comentario al art. 8” en ...Op. cit. Pág.268

impedimento para que, siendo previo pueda considerarse que cualquier otro documento escrito por el arrendador donde ahí lo manifieste, otorgue el consentimiento.

Sin constar la voluntad explícita del consentimiento, el arrendador se aprovecha de los beneficios que le proporcione el subarrendamiento, se debe considerar plenamente válido y eficaz.

Sobre el carácter previo del consentimiento hay divergencias doctrinales. DAVILA GONZALEZ⁴⁸ considera “*no es posible adoptar la solución prevista para la cesión, un consentimiento emitido a posteriori ni siquiera el reconocimiento posterior de la condición de subarrendatario*”.

En sentido opuesto GUILARTE ZAPATERO⁴⁹ aprecia que “*el consentimiento podrá otorgarse antes, al tiempo o después de celebrado el subarriendo si bien en todo caso deberá observar la forma escrita*”.

Para que el arrendador pueda instar resolución del contrato por subarriendo inconsciente⁵⁰, debe ser conocida por esta situación y manifestar oposición al mismo.

De tal manera que arrendatario-subarrendatario serán las partes de este nuevo contrato, el subarrendatario va a estar protegido de forma similar que el arrendatario por la ley. El contrato de subarriendo tendrá carácter accesorio, por lo que su duración está condicionada a la del contrato de arrendamiento y extingue de forma automática cuando se extingue el arrendamiento cualquiera que sea la causa. Por este carácter accesorio también se verá afectado por el desistimiento del contrato del arrendatario.

Los mismos derechos que tiene el cónyuge del arrendatario los tiene el del subarrendatario.

⁴⁸ DAVILA GONZALEZ, J. “La nueva ley de arrendamientos urbanos” dir. V. Guilarte Gutiérrez, Lex Nova, 1994, Valladolid. Pág. 70

⁴⁹ GUILARTE ZAPATERO. V. “Comentarios a la ley de arrendamientos” dir. X. O’Callaghan, Edersa, 1995, Madrid. Págs. 98-101.

⁵⁰ SAP de Barcelona 22 de marzo de 2021: en un supuesto de resolución de contrato de arrendamiento de vivienda por incumplimiento contractual, según el demandante por un subarriendo inconsciente. “*es doctrina consolidada del Tribunal Supremo, que la introducción de un tercero en el vínculo arrendaticio, de faltar la autorización del arrendador, llámese cesión, traspaso o subarriendo, genera la causa resolutoria prevenida en la LAU, siendo irrelevante a estos efectos que la cesión haya sido onerosa o a título gratuito*”

Sobre las obligaciones, el subarrendador tendrá las mismas que corresponden al arrendador respecto del arrendatario y por su parte, el subarrendatario tendrá las mismas que tendría el arrendatario frente al arrendador. Del deber de conservación, responde frente al subarrendador y frente al arrendador y se plantea la cuestión de que el pago de la renta pueda ser realizada directamente por el subarrendatario al arrendador, en el caso de que el arrendatario incumpla la obligación.

El subarrendatario puede tener más obligaciones frente al arrendador para lo cual habrá que remitirse al Código Civil.

Es necesario que la parte que se subarrienda se destine por el subarrendatario a satisfacer su necesidad permanente de vivienda. Si lo destina para un uso distinto “*se regirá por lo pactado entre las partes*” (art. 8.2 II LAU) ya que así es lo que ocurre en los arrendamientos para uso distinto de la vivienda y esto se prevé para los casos en donde ese uso distinto se haya previsto en el contrato y haya sido aceptado por el arrendado. “*Pero cuando se produzca un cambio de destino no consentido, el subarrendador podrá instar la resolución del contrato del subarriendo*”⁵¹.

No entran en este ámbito los segundos y sucesivos subarriendos sobre una misma parte de la vivienda, pero realmente la ley no excluye los casos de pluralidad de arrendamientos sobre partes distintas de la vivienda, en todo caso siempre el arrendatario deberá de reservar para sí una parte de la vivienda.

6.4. La subrogación.

*“El derecho de subrogación es un derecho potestativo de adquisición, intransferible a terceros que no pertenecen al círculo de las personas beneficiadas por la norma”*⁵².

La mayor parte de la norma conserva su redacción original de 1994, encontrando alguna diferencia con respecto a los artículos 58 y 59 LAU 1964 que son sus precedentes, diferencias no tanto en la regulación sino de la filosofía que se tenía de la duración arrendaticia.

La primera novedad es que “*ya no existirá límite en el número de subrogaciones y desaparecen las limitaciones personales de subrogación*”⁵³ (art. 59 LAU 1964).

⁵¹ REGLEDO, F y COSTAS, L.: “Comentario al art. 8” en ...Op. cit. Pág.272

⁵² CARRASCO PERERA, A.: “Comentario al art. 16” en...Op. cit. Pág.577

⁵³ CARRASCO PERERA, A.: “Comentario al art. 16” en...Op. cit. Pág.571

“El derecho de subrogación nace con la muerte del “arrendatario”, mientras que en el texto anterior se producía con la muerte del arrendatario “titular”. Hoy puede subrogar el arrendatario, sea o no el contratante original”⁵⁴.

“La subrogación en el arrendamiento no es colacionable, no se imputa a la herencia, ni puede ser excluidas por causa de indignidad o desheredación del beneficiario legitimario. Siendo el viudo el primer beneficiario de la subrogación hay que saber que el usufructo hereditario de que disponga no se extenderá a este derecho. A falta de beneficiarios o renunciando éstos a sus derechos, es lícito el pacto entre arrendador y arrendatario por el que el derecho arrendaticio pase por vía sucesoria a los herederos del arrendatario, habrá que disponerse “mortis causa” de este derecho por medio de testamento, contrato sucesorio o capitulaciones, según el caso, debido a que el contrato de arrendamiento no es un título sucesorio admitió en Derecho español. Este derecho no puede ser pactado mortis causa a favor de terceros distintos de los mencionados en la norma”⁵⁵.

Serán beneficiarios de la subrogación el cónyuge del arrendatario, la pareja de hecho que ha sido introducida en la nueva regulación, sus descendientes en línea recta, ascendientes, hermanos y parientes hasta el tercer grado colateral, siempre que estos últimos sufran una minusvalía superior al 65%. (Art. 16 LAU).

De carácter general se exige que el beneficiario *conviva habitualmente* con el arrendatario, la habitualidad no se exige para el cónyuge y la convivencia no será requisito necesario para los hijos sujetos a patria potestad o tutela, si se exigirá para los hijos mayores de edad o menores emancipados. Nada se dice de que esta convivencia haya tenido que ser en la vivienda arrendada como si se exigía en el derogado art. 58. Y será necesario un tiempo de convivencia mínimo de 2 años con antelación al fallecimiento salvo para el cónyuge y los hijos sujetos a patria potestad o tutela.

“El artículo 16.2 LAU⁵⁶ deja a la autonomía de la voluntad de los beneficiarios resolver la concurrencia entre ellos. A falta de acuerdo unánime, el orden que sigue será el siguiente: cónyuge, padres septuagenarios,

⁵⁴ CARRASCO PERERA, A.: “Comentario al art. 16” en ...Op. cit. Pág.571

⁵⁵ CARRASCO PERERA, A.: “Comentario al art. 16” en...Op. cit. Págs.577-578

⁵⁶ Artículo 16.2 LAU “si existiesen varias de las personas mencionadas, a falta de acuerdo unánime sobre quién de ellos era el beneficiario de la subrogación, regirá el orden de prelación establecido en el apartado anterior, salvo en que los padres septuagenarios serán preferidos a los descendientes.

hijos con minusvalías igual o superior al 65%, hijos con mayores cargas familiares, hijo más joven, nietos (con el mismo criterio que el del hijo), otros descendientes, padre/madre con la minusvalía referida, padre/madre con mayores cargas familiares, padre/madre que sea mayor, hermanos de doble vínculo ... Este orden es automático y excluyente. De los criterios de preferencia desaparecen los de legitimidad de filiación, sexo y estado civil, manteniéndose el grado, vínculo y las cargas familiares.

Si concurren más de dos con un mismo criterio de orden, (ej. dos padres con minusvalía) se pasa al segundo criterio, las mayores cargas familiares y así sucesivamente”⁵⁷.

Las circunstancias que definen el orden tienen que concurrir en el momento del fallecimiento del arrendatario, siendo irrelevantes las modificaciones posteriores.

Ahora bien, si en el plazo de tres meses desde la muerte del arrendatario el arrendador no recibe notificación del hecho de fallecimiento, certificación registral de defunción y la identidad del subrogado, se producirá la extinción del arrendamiento. De esta notificación en la primera regulación bastaba la “fehaciencia” y ahora como se puede comprobar es necesario el carácter escrito y la aportación de pruebas. Una modificación desafortunada empeorando la situación anterior, introduciendo más elementos de conflicto.

En caso de producirse la extinción del arrendamiento, todos los que hubieran tenido el derecho a subrogarse y no renuncien, tienen el deber de pagar la renta de los 3 meses solidariamente. La formulación de este artículo 16.3 LAU ha dado lugar a interpretaciones sobre si es posible cobrar antes de que transcurran esos tres meses, la respuesta será negativa el arrendador solo tiene derecho a cobrar desde el fallecimiento, también de el momento de liberarse aquellos que renuncian al derecho, se entiende que esta notificación debe hacerse en el plazo de un mes al fallecimiento.

Doctrina de la Sala 1ª del Tribunal Supremo:

- STS 3 de abril de 2009⁵⁸: “*La subrogación en la posición del arrendatario forma parte del contenido del contrato de arrendamiento y no tiene relación con el régimen de bienes. Las razones [...] 1ª. Las posiciones contractuales de cada uno de los cónyuges en los contratos de*

Entre los descendientes y entre los ascendientes, tendrá preferencia el más próximo en grado, y entre los hermanos, el de doble vínculo sobre el medio hermano”.

⁵⁷ CARRASCO PERERA, A.: “Comentario al art. 16” en...Op. cit. Págs.583 y 584

⁵⁸ Fundamento posteriormente reiterado (STS de 10 de marzo de 2010 y 24 de marzo de 2011)

arrendamiento que hayan concluido no forman parte de la sociedad de gananciales, porque, además se trata de derechos personales. 2ª 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 del arrendatario. 3ª Para que se produzca la subrogación, es imprescindible que se cumplan los requisitos exigidos en el artículo 16 LAU, por remisión de lo prescrito en la DT 2ª LAU.

Por tanto, al no haberse subrogado la viuda del arrendatario en el periodo establecido en el art 16 LAU, procede declarar la inexistencia de subrogaciones...”.

- STS de 22 de abril de 2013: *“para que tenga lugar la subrogación es imprescindible el cumplimiento de los requisitos contenidos en el art. 16. En este caso producido el fallecimiento no se hizo la notificación del óbito ni la petición de su subrogación por el cónyuge viudo sino transcurridos los 90 días fijados por la LAU de 1964 lo que impide la subrogación arrendaticia [...] En definitiva, una válida subrogación exige la comunicación formal, en el plazo de 3 meses desde el fallecimiento del arrendatario, del hecho mismo de su muerte y de la persona que desea subrogarse, pues es muy posible que sean varias las personas que puedan ejercer este derecho de subrogación y que de hecho lo ejerciten”.*

- SAP de Barcelona 19 de enero de 2021: *“se entendió que no era imprescindible que se cumplieran rigurosamente los requisitos formales del precepto indicado para entender que la subrogación se había producido, ya que, si el arrendamiento mismo puede incluirse sin sujeción a forma alguna, incluso en forma verbal, no es lógico que algo que tiene una menor importancia si se sujeta a un rigorismo formal, siendo lo fundamental es que el arrendador tenga conocimiento de que la subrogación se ha producido.*

[...]la sala de lo civil del Tribunal Supremo en sentencia de 30 de mayo de 2012 [...] los arrendamientos de vivienda celebrados bajo la vigencia de la LAU 1964, producido el fallecimiento de su titular, para que se produzca la subrogación, es imprescindible que se cumplan los requisitos exigidos en el artículo 16 [...]. La sentencia del pleno de la sala de lo civil del Tribunal Supremo de 20 de julio de 2018: “en atención al caso y las exigencias de la buena fe, entendiendo que el efecto estimativo del contrato puede ser un resultado injusto cuando, a pesar de no haberse llevado a cabo una notificación formal por escrito, el arrendador tiene un conocimiento efectivo de que se ha producido el fallecimiento del arrendatario y de la voluntad de su rogación de quién tiene derecho a ello [...]la sala considera que la doctrina anterior resulta rígida y que no puede ser mantenida de manera inflexible sin entender en cada caso a las exigencias que imponga la buena fe. Por razón de la buena fe, el efecto estimativo del contrato puede ser un resultado

injusto cuando a pesar de no haberse llevado a cabo la notificación al arrendador por escrito el arrendador tiene un conocimiento efectivo de que se ha producido el fallecimiento.

En el caso que es objeto de la sentencia del 20 de julio de 2018 tras los hechos probados había quedado acreditado que el arrendador a pesar de que el video no le remitió una comunicación por escrito para comunicarle la subrogación tuvo pleno conocimiento de la voluntad.” En el presente caso sin embargo no puede entenderse probado por la parte demandada a quien correspondía hacerlo el conocimiento efectivo por la arrendadora del fallecimiento del arrendatario”.

Si, por el contrario, el arrendador recibe notificación y además varias, podrá considerarles a todos los beneficiarios, deudores solidarios. Pueden darse distintos escenarios, que uno notifique y después no se subroga por falta de algún presupuesto, su notificación no supone “interrupción del plazo” que beneficia a los demás que hayan hecho la notificación en plazo. Si varios notifican y luego uno de ellos renuncia, será deudor de las obligaciones arrendaticias surgidas hasta el momento.

La subrogación produce la continuidad del contrato, estando el nuevo titular sujeto a las mismas condiciones del contrato anterior, continúan corriendo los plazos de prescripción por acciones nacidas, se extinguen las garantías prestadas por terceros...

“No parece que el nuevo arrendatario pueda anular el contrato por concurrir en su celebración alguna de las causas que lo hacen impugnables, debido a que el nuevo titular no ha pagado nada por acceder a la titularidad del contrato”⁵⁹.

Se ha hablado de la subrogación del contrato por el cónyuge para el caso de que muera el arrendatario, pero también puede producirse una subrogación a su favor en los casos de desistimiento o renuncia del contrato por parte del arrendatario cuando haya matrimonio o convivencia del arrendatario.

Los efectos de este tipo de subrogación serán los mismos que para cuando se produce por muerte.

⁵⁹ CARRASCO PERERA, A.: “Comentario al art. 12” en...Op. cit. Pág.446

La norma admite pacto en contrario en cuanto a la subrogación en arrendamientos de larga duración, art. 16 apartado 4 introducido por el Real Decreto Ley de 7/2019. Tiene que haber transcurrido los cinco o siete años de duración.

6.5. La renta.

Puede definirse como la contraprestación que tiene que pagar el arrendatario por el uso y disfrute del inmueble. Y se puede decir que es la obligación principal del arrendatario, en cambio “*no tendrá el arrendatario la obligación de pago cuando no haya podido disfrutar de la vivienda en las condiciones que se habían fijado en el contrato por causas imputables al arrendador o por riesgos que no le corresponda asumir.*”

El arrendador no podrá exigir el pago si no cumple con su obligación de mantener al arrendatario en el goce del inmueble, es decir si el arrendatario no la puede utilizar para el fin de vivienda. La falta de disfrute de la vivienda por perturbaciones ocasionadas por terceros no justificar el impago de la renta⁶⁰.

6.5.1. Determinación de la renta.

Para determinar la renta inicial del arriendo se consagra la libertad de pactos que ya existía desde el TR 1964 art. 97. No significa que la renta inicial, en el momento de perfeccionarse el contrato sea inalterable puesto que cabe su actualización conforme al art. 18 LAU.

En cualquier caso, debe de tratarse de una renta cierta, que sea una cantidad determinada o determinable. Y siempre debe de existir porque sino su inexistencia lo convierte en un contrato de préstamo.

6.5.2. El tiempo, lugar y forma de pago.

El pago de la renta debe hacerse por regla general, mensualmente y deberá de hacerse en los primeros siete días del mes, estos primeros 7 días se refieren a la renta del mes en curso, no a la del mes siguiente, pero hay quien entiende que la obligación surge por meses vencidos y

⁶⁰ LÓPEZ MAZA, S.: “Comentario al art. 17” en ... Op. cit. Págs.598 y 599

la renta se pagará en los primeros días del mes siguiente⁶¹. En cualquier caso, se tratará de días naturales excluyendo los días inhábiles.

Con todo, se trata de una norma dispositiva ya que el art. 17.2 LAU permite a las partes pactar otra cosa distinta en el contrato en relación con el plazo. El impago de la renta en el plazo previsto puede dar lugar a la resolución del contrato por parte del arrendador.

Se establecieron unas limitaciones en protección del arrendatario ya que no podrá el arrendador exigir el pago anticipado de más de una mensualidad de renta. Con esto “*se trata de evitar que el arrendador pueda condicionar la celebración del contrato al desembolso de grandes cantidades de dinero*”⁶². Ahora bien, junto al pago en los siete primeros días del mes corriente el arrendador podrá exigir una mensualidad más, lo que constituiría el adelanto.

El pago deberá efectuarse en el lugar y en el procedimiento que hayan acordado las partes. Si el arrendador y el arrendatario no han pactado nada sobre el lugar o la forma de pago, deberá hacerse en metálico y en la vivienda arrendada (art.17.3 LAU).

*“Si el arrendatario no se encuentra en el lugar pactado para el pago o en la vivienda arrendada en el momento, se producirá un incumplimiento del contrato por falta de pago. Si el arrendador se presenta en la vivienda arrendada sin haberse pactado el momento y el arrendatario no está, no incurre en incumplimiento contractual pues tiene los 7 primeros días del mes para cumplir con su obligación de pago. Si lo que ocurre es que, llegado el momento el arrendador no acude al lugar del pago, el arrendatario podrá consignar la renta para liberarse de la obligación de pago”*⁶³.

En cuenta al medio de pago, el lugar donde se pague condicionará la forma de hacerlo. Si se hace en la vivienda arrendada u otro lugar físico lo normal es que se lleve a cabo en metálico. En otros casos lo normal es que las partes acuerden la domiciliación bancaria.

Por su parte el arrendador tiene la obligación de entregar al arrendatario recibo del pago, documento que acredite que ha pagado la renta correspondiente, conteniendo este documento el hecho de que el arrendador ha recibido la prestación debida, la cantidad

⁶¹ En ese sentido, GARCÍA CANTERO, G. “Artículo 17”, en “comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos” dir. X. O’Callaghan, Editorial de Derecho Financiero, 1995, Madrid. Pág. 190

⁶² LÓPEZ MAZA, S.: “Comentario al art. 17” en ...Op. cit.Pág.602

⁶³ LÓPEZ MAZA, S.: “Comentario al art. 17” en... Op. cit. Págs.603 y 604

pagada, el período al que se corresponde el pago y la firma del acreedor. Sin embargo, esta obligación de entregar el recibo decae cuando las partes han pactado que se lleve a cabo a través de un procedimiento que acredite por sí mismo el cumplimiento de la obligación de pago.

6.5.3. *En reemplazo del pago de la renta por el compromiso del arrendatario de rehabilitación o reforma del inmueble por el arrendatario.*

Dentro del pago de la renta está la posibilidad de que las partes del contrato acuerden el reemplazo de la obligación de pago por el compromiso del arrendatario de reformar o rehabilitar el inmueble. Se introdujo con la reforma de la Ley 4/2013, supuesto en el que la obligación principal deja de ser el pago de la renta y ocupa su lugar el compromiso del arrendatario de realizar la reforma o introducir mejoras en la vivienda.

Pero “*esa prestación se debe pactar por un tiempo determinado porque debemos estar ante un contrato donde la causa sea la cesión temporal de la vivienda a cambio del pago y durante un plazo de tiempo se sustituye éste por la prestación de obra del arrendatario. Y no en el supuesto de que esa prestación sea la causa del contrato*”⁶⁴.

La LAU no determina el momento en el que pueden hacerse las obras. De esta manera podrá tener lugar al comienzo del contrato, al final o en algún momento del desarrollo.

Sobre la forma en la que este reemplazo tiene que acordarse, la LAU no señala nada. Pero por la seguridad jurídica es conveniente que se lleve a cabo por acuerdo escrito entre las partes dejando claro los términos del acuerdo.

El reemplazo puede ser total, si sustituye el pago íntegro de la renta, o parcial, si solo abarca una parte de esta. Lo normal es que las partes pacten un presupuesto de gasto de obra por lo que si el coste de la obra es inferior a la renta mensual el arrendatario deberá de abonar la diferencia. Por el contrario, si el coste es superior se irán reduciendo las mensualidades posteriores hasta conseguir la compensación.

⁶⁴ LÓPEZ MAZA, S.: “Comentario al art. 17” en...Op. cit. Pág.607

El supuesto habla de reforma o rehabilitación de la vivienda, por reforma se entiende, lado las obras de mejora que podrán ser mejoras útiles, las que aumentan el valor de la cosa, o mejoras suntuarias que aumentan la comodidad o conveniencia para el arrendatario.

Y por rehabilitación se entiende aquellas “*obras que sean necesarias para asegurar a los ciudadanos una adecuada calidad de vida y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda*”⁶⁵.

De tal manera que el arrendatario se puede obligar a hacer obras de cualquier naturaleza siempre y cuando no provoque una disminución de la estabilidad o seguridad de la vivienda. Sin embargo, las consecuencias de hacer un tipo u otro de obras serán distintas y afectan de manera distinta a la hora de compensar la renta.

El artículo concluye diciendo que el incumplimiento por parte del arrendatario de su obligación de llevar a cabo las obras conforme se ha pactado, podrá entenderse como causa de resolución del contrato de arrendamiento y se aplicará lo dispuesto en el art. 23.2 LAU⁶⁶

6.5.4. *Actualización de la renta.*

“*El objetivo de todo sistema de actualización es que las partes puedan revisar la renta en todo el período de duración del contrato para ponerla al día según las circunstancias del momento*”⁶⁷. El acuerdo sobre la actualización se puede fijar tanto en el contrato inicial como en un momento posterior.

En la LAU viene recogido en el art. 18 y es un precepto que se ha visto modificado con ocasión de las reformas, salvo la parte de la notificación y el contenido de la misma. “*En la primera redacción de 1994 distinguía dos sistemas, uno que se aplicaba durante los primeros cinco años de contrato y el otro que se aplicaba a partir del sexto año. Se permitía la actualización por el arrendador y el*

⁶⁵ Tal como apunta el artículo 1.I B) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo y rehabilitación urbana.

⁶⁶ ART. 23.2 LAU “sin perjuicio de la facultad de resolver el contrato, el arrendador que no haya autorizado la realización de las obras podrá exigir, al concluir el contrato, que el arrendatario reponga las cosas al estado anterior o conserva la modificación efectuada sin que éste pueda reclamar indemnización alguna.”

⁶⁷ LÓPEZ MAZA, S.: “*Comentario al art. 18*” en “*Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*” Coord. BERCOVITZ RODRÍGUEZ – CANO, R., Cizur Menor, Thomson Reuters – Aranzadi, 2020, Navarra. Pág.627.

arrendatario durante la duración mínima del contrato pero cuando se cumpliera cada año y la forma de realizar la actualización viene fijado en la ley.

A partir del sexto año la actualización estaba en manos de las partes, que podían pactar lo que considerasen y a falta de pacto se aplicaría lo previsto para los cinco primeros años”⁶⁸.

Con la reforma por la Ley 4/2013 ya no se va a distinguir este doble sistema, sino que el arrendador y el arrendatario podían solicitar la actualización de la renta durante toda la vigencia del contrato siempre que se cumpliera cada año de vigencia en los términos fijados por las partes. Posteriormente fue modificado por la Ley 2/2015 que recogía 3 posibilidades sobre la actualización de la renta, la 1) falta de pacto entre las partes, 2) el pacto entre las partes sobre la actualización, con mecanismo de revisión. 3) pacto entre las partes, pero sin mecanismo de revisión.

En el primero de ellos no era posible revisar la renta. La falta de pacto se entendía como voluntad del arrendador y del arrendatario de no revisar la renta durante todo el contrato. En el segundo caso las partes tenían libertad para fijar el sistema de revisión y actualizar la renta en cualquier momento del contrato. En el último caso la renta es revisada para cada anualidad por referencia a la variación anual del índice de garantía de competitividad a la fecha de la revisión.

Este sistema se aplicará a los contratos de arrendamiento celebrados entre el 1 de abril de 2015 y el 18 de diciembre de 2018.

El Real Decreto Ley 21/2018 mantuvo el triple sistema de la Ley 2/2015 pero introdujo una regla especial para los arrendamientos de renta reducida, para proteger a los arrendatarios que no disponían de medios económicos como para permitirse un alquiler con renta elevada.

La última modificación vino con el Real Decreto Ley 7/2019, en el cual las partes si expresamente dicen que el contrato no tendrá actualización la renta no se revisará nunca. Puede ocurrir también que las partes no pactan expresamente la posibilidad de actualización o que pacten la actualización. *“En este último supuesto la actualización se podrá llevar a cabo durante todo el contrato, pero sólo se efectuará cuando se cumpla cada año de vigencia.*

⁶⁸ LÓPEZ MAZA, S.: *“Comentario al art. 18”* en... Op. cit. Pág.624

*Y si las partes han pactado la actualización puede ocurrir dos cosas, la primera, que hayan fijado el índice y el sistema de referencia y la segunda que no hayan detallado este índice o metodología de referencia*⁶⁹.

Sobre aquellos aspectos que no han cambiado a lo largo de todas las reformas, señalar que la notificación de la actualización es un requisito fundamental para proceder. La parte interesada deberá notificar a la otra por escrito, con al menos un mes de antelación, que se empezará a revisar la renta.

7. DERECHOS Y DEBERES DEL ARRENDATARIO.

7.1 Desistimiento del contrato.

*“El derecho de desistir es una declaración de voluntad unilateral que consiste en el ejercicio de un derecho potestativo cancelatorio, no se requiere justificación para ejercerlo y es indiferente la causa que se alegue, si es que se alega”*⁷⁰. La ley permite al arrendatario desistir del arrendamiento siempre que se cumplan los requisitos exigidos y es un derecho irrenunciable para él.

Derecho que no puede cederse a terceros al margen de la cesión del contrato de arrendamiento y es un derecho que no se pierde, aunque la finca esté subarrendada.

El requerimiento de ejercer este derecho puede ser verbal o escrito, en documento público o privado. Parece razonable considerar que dicha petición del derecho sea revocable, siempre que llegue a conocimiento del arrendador antes o al tiempo de la solicitud y si, acepta la revocación de la denuncia.

En la LAU de 1994, el arrendatario solo podía desistir en los contratos cuando la duración pactada fuera superior a 5 años, siempre que hubiera transcurrido ese plazo y teniendo que realizar un preaviso al arrendador de su voluntad con una antelación mínima de 2 meses.

⁶⁹ LÓPEZ MAZA, S.: *“Comentario al art. 18”* en... Op. cit. Pág.626

⁷⁰ CARRASCO PERERA, A.: *“Comentario al art. 11”* en...Op. cit. Pág.413

Mientras que el contrato esté en la fase de duración pactada, inferior a los 5 años, no cabe el desistimiento de los arrendatarios, debe cumplirse esa duración pactada. El art. 11. I LAU resulta inaplicable a los arrendamientos con duración pactada inferior a cinco años⁷¹ y en el supuesto de que se produzca un abandono injustificado de la vivienda se incurre en incumplimiento contractual.

En la nueva redacción con reforma de la Ley 4/2013 el arrendatario podrá desistir a partir de que transcurran 6 meses de duración del contrato, teniendo que comunicárselo al arrendador con una antelación de 30 días (art. 11 LAU). La diferencia está en que ahora el desistimiento está permitido durante toda la vida del contrato, a partir de los seis meses sin necesidad de agotar el periodo contractual ni la prórroga en curso.

En el caso de que se produzca el abandono antes de los cinco años en la regulación anterior o de los seis meses se tendrá que acudir al derecho común.

En aquellos contratos cuya duración pactada sea inferior a un año, no cabe el desistimiento por parte de los arrendatarios salvo que así se haya pactado. De tal manera que si se llega a producir el desistimiento de los arrendatarios es un incumplimiento contractual que obliga a la indemnización de los daños y perjuicios causados al arrendador, generalmente suele ser el pago de las mensualidades pendientes⁷².

Las partes podrán pactar anticipadamente una indemnización de una mensualidad de renta por cada año de contrato que quede por cumplir, para el caso de desistimiento⁷³. En la versión

⁷¹ SAP de Castellón, de 16 de marzo de 2001: “en contratos como el presente, de duración pactada igual o inferior a 5 años, el que nos ocupa es de 11 meses de duración, la ley de arrendamientos urbanos no contiene referencia alguna al desistimiento, por lo que la doctrina más consolidada entiende que a falta de referencia expresa al entenderse que no existe la posibilidad, en aplicación del principio general antes expuesto, por ello el arrendador le está imposibilitado el prender la resolución antes del plazo pactado y del mismo modo al arrendatario desistir, y si ellos lo hacen debe considerarse un incumplimiento que faculta al actor a hacer uso de las posibilidades que ofrece el artículo 27...” Un caso de imposibilidad de desistir unilateralmente el contrato por el arrendatario en contratos de duración inferior a cinco o menos años.

⁷² Aplicable a los contratos celebrados antes de la entrada en vigor de la Ley 4/2013

⁷³ SAP de Málaga 10 de septiembre de 2020 : “la arrendadora interpone una demanda en reclamación de : 1) las rentas de dos meses manifestando que el contrato se resolvió por voluntad de los arrendatarios, 2) la indemnización por resolución anticipada dado que se pacto una duración de 3 años, y se resolvió dos años antes de terminar, habiéndose

original de 1994, se trata de multa penitencial por un importe máximo, que no puede ser aumentada por contrato.

“Para los arrendamientos sometidos a la LAU 1994, una vez desaparecida la mención del art. 56 LAU 1964, era procedente aplicar por analogía el art. 11 LAU 1994, y limitar la indemnización por el desistimiento realizado durante el período contractual inferior a cinco años a una mensualidad de renta por cada año de contrato que quede por cumplir, al menos cuando no se ponían de manifiesto por el arrendador circunstancias que hicieran previsible una especial dificultad para encontrar un nuevo arrendatario. Por lo tanto, la novedad se limita en la práctica a dotar de seguridad al arrendatario en el montante de la indemnización y a la imposibilidad de exigir una indemnización no pactada, con independencia del momento del desistimiento”⁷⁴

Se ha visto *“esta reforma como el precepto que está diseñado para favorecer al arrendatario. Puede que se deba a que en esta misma reforma, el art. 9 introduce nuevos casos en los que el arrendador puede poner fin al contrato por causas de necesidad. Pensando que al igual que el arrendador tiene nuevas posibilidades de terminar la relación, el arrendatario también las tendría”⁷⁵.*

Pero se ha ido viendo que la reforma de 2013 no ha sido la mejor, el hecho de que se tenga que inscribir el derecho para que los arrendamientos surtan efecto frente a terceros encarecería el ejercicio del derecho de desistimiento, ya que los costes de inscripción y titulación irán devenidos para el arrendatario.

pactado en la cláusula 3 del contrato una indemnización en caso de que se abandonara la vivienda antes de la fecha en una cantidad de un mes por cada año no cumplido. 3) pérdida de la fianza porque no se cumplió con el preaviso de dos meses pactado en la cláusula novena del contrato” la sentencia falla y estima la impugnación efectuada por la demandante y condena al pago de las mensualidades. Se debe a que esta indemnización se pacto en el contrato y la cláusula fija una penalidad pura, produciéndose el incumplimiento que castiga.

⁷⁴ GONZÁLEZ CARRASCO, C: *“el nuevo régimen de los arrendamientos de vivienda tras la ley de medidas de flexibilización y Fomento del mercado del alquiler”* en Revista CESCO de Derecho de Consumo N° 6/2013. Pág. 176.

⁷⁵ CARRASCO PERERA, A.: *“Comentario al art. 11”* en *“Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos”* Coord. BERCOVITZ RODRÍGUEZ – CANO, R., Cizur Menor (Navarra): Thomson Reuters – Aranzadi, 2020. Pag.408.

Una vez ejercitado el desistimiento, el efecto que produce es que el contrato se extingue y libera al arrendatario del pago de futuras rentas y al cabo de los 30 días ya no tendrá la posesión del título, pudiendo llegar a ser desahuciado.

También se puede observar un caso de desistimiento o vencimiento del contrato, pero para cuando haya matrimonio o convivencia con el arrendatario. Esta regulación es una forma de proteger al cónyuge del arrendatario que desiste de continuar con el contrato. Se trata de un derecho de subrogación del cónyuge.

Esta norma es imperativa y se refiere a una situación conyugal en la que no hay separación de hecho antes del desistimiento o abandono y se aplicará tanto los supuestos de no renovación del contrato por el arrendatario como los de renuncia a la prórroga de los artículos 9 y 10. Es decir, primero tiene que producirse el desistimiento o renuncia por el arrendatario y en caso de que conviva con el cónyuge, este podrá o continuar con el contrato o desistir del mismo.

7.2. Enajenación de la vivienda.

Por esta enajenación se entiende la transmisión de derecho que el arrendador tiene sobre la vivienda, bien a título oneroso o gratuito. También son enajenación los actos o negocios asimilados a una transmisión dominical. No constituye enajenación, los negocios jurídicos divisorios, como disolución de gananciales, etc.⁷⁶.

Más bien es un problema que se intenta solucionar en el art. 14 LAU, consiste en saber que pasará con la vivienda arrendada cuando el arrendador le ceda una tercera persona. Y por tanto si el arrendatario tiene frente al nuevo adquiriente el derecho de hacerle respetar el arriendo que ya había o si el nuevo inquilino desconociendo el arrendamiento puede solicitar su desalojo.

Tras la LAU de 1994 el derecho del arrendatario cuando la vivienda es enajenada está condicionada a tres aspectos:

- Cuanto tiempo del contrato ha transcurrido antes de verificarse la enajenación.
- Si el adquiriente tiene la condición o no de tercero hipotecario.

⁷⁶ MARÍN LÓPEZ, J y COLÁS ESCANDÓN, A.: *“Comentario al art. 14”* en ...Op. cit. Pág.526

- Constancia registral del arrendamiento.

“Si la enajenación se produce en un momento anterior al transcurso de los primeros 5 años el adquirente quedará “subrogado en la posición del arrendador, en todos sus derechos y obligaciones” por el tiempo que reste hasta llegar a la duración mínima”⁷⁷. Luego a él le corresponde decidir si autoriza la prórroga del artículo 10 o si da por concluido el contrato.

Lo que ocurre es un desplazamiento de la posición que tenía el transmitente del contrato. Se exige que se comunique al arrendatario el cambio producido y mientras esto no ocurra y no sepa de la identidad del nuevo arrendador, el pago de las rentas que realice al transmitente es liberatorio.

Si por el contrario la enajenación se produce una vez transcurridos los primeros 5 años de duración del contrato, el adquirente se subrogará en la posición contractual del vendedor por el tiempo que reste hasta completar la duración pactada si fuera superior a 5 años o bien a que terminase el plazo de prórroga del artículo 10.

Si en el adquirente concurren las circunstancias del art. 34 de la Ley Hipotecaria, no ha lugar a la cesión de la posición contractual, ya que como dice el art. 14.II LAU *“En este caso, el adquirente solo deberá soportar el arrendamiento durante el tiempo que reste para el transcurso del plazo de 5 años”*. Quiere decir, que el adquirente está obligado a respetar el plazo una vez transcurran los cinco años.

Surge el derecho de indemnización del arrendatario no en todos los supuestos de enajenación, sino en aquellos casos en los que además de producirse la enajenación, el adquirente hace uso de su derecho de no continuar con el arriendo y que la terminación del arriendo suponga para el arrendatario una minoración de la duración pactada. Cuando esto suceda surgirá un derecho indemnizatorio en favor del arrendatario por incumplimiento contractual.

Es el enajenante el que tiene que indemnizar al arrendatario con una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que excediendo del plazo de cinco años, quede por cumplir.

⁷⁷ MARÍN LÓPEZ, J y COLÁS ESCANDÓN, A.: *“Comentario al art. 14”* en ...Op. cit. Pág.528

*“Derecho indemnizatorio para el inquilino no es renunciable por anticipado, siendo nulo el pacto que así lo prevea”.*⁷⁸

Ahora bien, para los contratos de viviendas que siguen la reforma producida por la Ley 4/2013 el contenido de este artículo cambió.

Se puede distinguir varios supuestos:

1) Enajenación de la vivienda arrendada, cuando la finca está inmatriculada y el derecho de arrendamiento ha sido inscrito en el registro de la propiedad.

*“Cuando el adquiriente de la vivienda reúna los requisitos del art. 34 de la Ley Hipotecaria, y su derecho de arrendamiento se inscribió en el registro con anterioridad a su adquisición, quedará subrogado en los derechos y obligaciones que tuviese el arrendador, el nuevo arrendador deberá respetar el arrendamiento por el siguiente tiempo”*⁷⁹(art. 14.1 LAU):

- Si el arrendamiento se ha pactado por una duración inferior a 3 años, se deberá respetar el plazo pactado y también las prórrogas anuales hasta llegar a esos 3 años.
- Si el arrendamiento se ha pactado por 3 años o un plazo inferior pero no se ha hecho uso de las prórrogas, al término de esos 3 años el nuevo arrendador tiene que manifestar su voluntad de si prolonga o no la duración.

2) La enajenación recaiga sobre una vivienda, cuando el derecho de arrendamiento no haya sido inscrito en el registro de la propiedad. Es decir, que el propietario decida enajenar una vivienda que no está inscrita.

Para este supuesto, el arrendamiento no se resuelve automáticamente, sino que *“será el adquiriente el que tendrá derecho a decidir si concluye el contrato o desabucia al arrendatario. Si opta por concluir el contrato el arrendatario tendrá dos derechos: el primero es permanecer en la vivienda durante un plazo de 3 meses desde que se le notifica que da por terminado el contrato y el segundo sería el derecho a solicitar al arrendador original una indemnización por los daños y perjuicios que la enajenación la haya causado”*⁸⁰.

⁷⁸ MARÍN LÓPEZ, J y COLÁS ESCANDÓN, A.: *“Comentario al art. 14”* en ...Op. cit. Pág. 536

⁷⁹ MARÍN LÓPEZ, J y COLÁS ESCANDÓN, A.: *“Comentario al art. 14”* en ...Op. cit. Pág. 542

⁸⁰ MARÍN LÓPEZ, J y COLÁS ESCANDÓN, A.: *“Comentario al art. 14”* en ...Op. cit. Pág. 544

Con esta nueva redacción solo el arrendamiento inscrito puede imponerse al adquirente de un inmueble arrendado, cuando la finca no esté inscrita en el registro de la propiedad la reforma se remite a la normativa del Código Civil que permite al adquirente poner fin al arrendamiento y, a fin de garantizar de algún modo la situación del arrendatario, se ha previsto la continuidad de éste en el arrendamiento durante un máximo de 3 meses desde que le fuera comunicada la voluntad del adquirente de poner fin al arrendamiento⁸¹.

Para los contratos celebrados después de la entrada en vigor del Real Decreto Ley 7/2019, en esta regulación se optó por volver al régimen instaurado con la LAU 1994 donde ya no se diferencia si el inmueble está o no inscrito. Se retorna en todo, a lo regulado originariamente, que se entiende por enajenación, a la situación del derecho del arrendatario, etc. Siempre distinguiendo la duración de los contratos si se celebra con persona física o jurídica.

7.3. Conservación de la vivienda.

Es una obligación del arrendador llevar a cabo todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso pactado, sin que el cumplimiento de esta obligación le otorgue derecho a elevar la renta (art. 21 LAU). Este artículo encuentra sus antecedentes en los arts. 107 a 111 y 113 del TR de LAU 1964 y en los arts. 1554.2º, 1558 y 1559 CC.

De esta obligación impuesta al arrendador de realizar las obras necesarias tiene un doble límite: por un lado, que la obra tenga su origen en deterioros causados por culpa del arrendatario o persona que conviva con él, y por otro lado, no tendrá la obligación de realizar la reparación cuando la vivienda arrendada se destruya por caso fortuito o fuerza mayor.

La responsabilidad contractual prevista en el artículo 21 LAU se extiende al arrendatario cuando los deterioros son causados por las personas de su casa, es decir está obligado a reparar los daños causados por culpa suya o de las personas que con él convivan, o abonar

⁸¹ De ANDRÉS HERRERO, A. “Ley de arrendamientos urbanos: comentada, con jurisprudencia sistematizada y concordancias” (3a ed.). Lefebvre-El Derecho. 2019.Madrid Pag.99

el importe de las reparaciones el arrendador, a elección de éste. Pudiendo incluso solicitarle la resolución del contrato según el art. 27.2 d) LAU si los deterioros obedecen a una conducta dolosa del arrendatario.

Dentro de las obras necesarias⁸² cabe distinguir entre las *obras de reparación* y las de conservación, las primeras son las imprescindibles para que la vivienda recupere el estado pactado. Y las *obras de conservación* son aquellas que buscan prevenir la vivienda de una posible destrucción o pérdida de sus cualidades⁸³. “*Pero los gastos de reparación necesarios son aquellos que resultan indispensables para conservar la cosa, de ahí que pueda abarcar tanto a las obras de reparación y de conservación*”⁸⁴.

La jurisprudencia ha considerado que son obras de reparación necesaria las que se realizan en la techumbre, impidan infiltraciones en los edificios y las necesarias en puertas y ventanas para que la vivienda y las diferentes piezas que la componen estén cerradas y que el arrendatario pueda estar allí seguro. STS 10 de enero 2018: “*a realizar las obras necesarias para restablecer la situación del inmueble al estado óptimo para el uso convenido de vivienda habitual del demandante [...]. Se trata de una obligación por parte de la arrendadora de realizar las reparaciones de mantenimiento de la vivienda y en concreto en lo que se refiere a los cerramientos exteriores (puertas de balcones) ...*”

⁸² SAP de Murcia de 30 de mayo de 2000: “*merecen dicha conceptualización de reparaciones necesarias, según la doctrina de esta sala, son aquellas que hacen referencia tanto a las obras u operaciones encaminadas a la restauración de los deterioros o menoscabo sufridos en la vivienda o local arrendados, cuanto a la conservación de los mismos, es decir, aquellas que deben realizarse ineludiblemente y no aumenten el valor ni la productividad de la cosa arrendada. en definitiva, el concepto de reparación hace referencia a aquel gasto obra sin la cual quedaría la cosa arrendada inservible para su uso incluso llegaría a destruirse...*”

⁸³ SAP de Barcelona 12 de marzo de 2021: “*... En este sentido, debiendo interpretarse las normas según el sentido propio de sus palabras, de acuerdo con el artículo 3.1 del Código Civil, según el diccionario de la lengua española se entiende por “reparación”, la acción y efecto de reparar cosas materiales mal hechas o estropeadas; y se entiende por “conservar” mantener una cosa o cuidar de su permanencia. Es decir que la reparación y conservación implica la idea de preexistencia en la vivienda arrendada de los elementos mal hechos o estropeados que es necesario que la Renovador repare para que la vivienda pueda seguir sirviendo al uso convenido.*”

⁸⁴ RODRÍGUEZ MORATA, F.: “Comentario al art. 21” en ...Op. cit. Pág.720

En cambio hay jurisprudencia que considera que no son reparaciones necesarias, aquellas que exceden de la mera corrección de deterioros y llevan a la reconstrucción de edificios en ruina, STS 10 de noviembre 2017: “ *la sentencia 1072/1993, de 11 de noviembre declara que está fuera de todo lógica y de la equidad entender que las reparaciones necesarias que los artículos imponen a los arrendadores a fin de conservar la vivienda o el local en estado para servir al uso convenido tengan alcance tal que obliguen a reconstruir edificios en ruina patente y manifiesta...*”

En resumen, el arrendador no está obligado a llevar a cabo “*las obras locativas, es decir, las pequeñas reparaciones, de poco alcance y costo, las obras de reconstrucción* porque tienen su origen en un siniestro y no consiste en un mero reparo. La obligación de reparar se debe limitar a la corrección de los deterioros sin que se extienda a la reconstrucción, así lo refleja también la SAP de Valladolid 21 de mayo de 2019⁸⁵. Se exceptuará el caso de la destrucción cuando sea imputable al arrendador. *Las obras que no afecten al edificio y las reparaciones que se imputan al arrendatario*”⁸⁶.

La delimitación de las reparaciones necesarias con respecto de otro tipo de obras permite distinguir *obras de adaptación*, se ha entendido que viene implícito en el contrato la autorización de que el arrendatario pueda realizar las obras de adaptación al destino pactado.

El arrendatario debe poner en conocimiento del arrendador en el plazo más breve posible, la necesidad de las reparaciones⁸⁷ que se contemplan en el artículo 21.1 LAU, no puede el arrendatario decidir unilateralmente sobre la necesidad de la reparación de la vivienda.

Se ha visto como una carga para el arrendatario la de poner en conocimiento del arrendador la necesidad de las reparaciones, pero también se considera como el deber de colaborar en la conservación de la vivienda.

⁸⁵ SAP de Valladolid 21 de mayo de 2019: aunque se trata de un arrendamiento de local de negocio el tema a tratar es la situación que se plantea en el tema.

⁸⁶ RODRÍGUEZ MORATA, F.: “Comentario al art. 21” en ...Op. cit. Pág.731

⁸⁷ SAP de Barcelona 12 de marzo 2021: “*el art. 21.3 de la LAU... obliga al arrendatario a poner en conocimiento del arrendador la necesidad de las reparaciones necesarias en la vivienda arrendada, lo cual no es una mera obligación formal sino un presupuesto necesario para que el arrendador pueda verificar directamente por sí mismo o por los técnicos que designe, el estado de la vivienda.*”

“Si el arrendador se opone a realizar las reparaciones que le ha advertido el arrendatario, este podría acudir a los tribunales y solicitar la resolución del contrato y la indemnización de los daños y perjuicios causados o, la ejecución de las reparaciones por el arrendador y la indemnización de los daños causados”⁸⁸.

A juicio de RODRIGUEZ MORATA, *“estas opciones suponen una novedad respecto del régimen derogado del art. 110 LAU 1964, en esté el arrendatario podía realizar las reparaciones necesarias que fueran ordenadas por la autoridad pública competente si, habiéndolas requerido el arrendar llevar a cabo, deja transcurrir 30 días sin comenzarlas o tres meses sin terminarlas”*.

Tras la comunicación previa al arrendador, podrá el arrendatario realizar las que sean urgentes para evitar un “daño inminente o una incomodidad grave” y exigir de inmediato su importe al arrendador (art. 21.3 LAU). La realización de estas reparaciones de urgencia por el arrendatario no supone una obligación para él sino una sustitución de la actividad del arrendador.

SAP de Melilla de 26 de marzo de 2021: *“del conjunto de los preceptos citados podemos extraer las siguientes conclusiones:*

- *El arrendador está obligado a realizar todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido.*
- *El arrendatario está obligado a poner de inmediato en conocimiento del arrendador, la necesidad de las reparaciones, debiendo facilitar al arrendador la verificación directa, por sí mismo o por los técnicos que designe, del Estado de la vivienda.*
- *El arrendatario, comunicándolo al arrendador, podrá realizar las que sean urgentes para evitar un daño inminente o una incomodidad grave y exigir de inmediato su importe al arrendador”*

No obstante, el arrendador está facultado para llevar a cabo las reparaciones que sean urgentes, siempre y cuando la reparación no pueda esperar a terminar el contrato. En la realización de las reparaciones urgentes por el arrendador, el arrendatario tiene la obligación de soportarlas, aunque le supongan una incomodidad grave y solo tendrá derecho a la indemnización cuando los que ejecuten las obras de reparación urgente por falta de cuidado produzcan algún daño o deterioro en los objetos de su propiedad, etc. Para el resto de supuestos no tiene ese derecho a pedir indemnización por la sola molestia de la reparación.

⁸⁸ RODRÍGUEZ MORATA, F.: *“Comentario al art. 21”* en ...Op. cit. Pág.738

El arrendatario solo podrá pedir una disminución de la renta cuando por causa de las reparaciones se vea privado del uso de una parte de la vivienda, inhabilitación parcial, por un período de más de 20 días.

Por último, la norma menciona las reparaciones que se deban al desgaste por el uso ordinario de la vivienda, estas serán a cargo del arrendatario⁸⁹. Este tipo de reparaciones son las que no suponen una gran entidad económica, son simples o pequeños reparos u obras.

Esta regulación viene a facilitar la actuación de quien se propone realizar las reparaciones de la vivienda, pero cuida de no desproteger al arrendador, que es quien soporta la obligación de satisfacer su coste.

7.4. Obras de mejora.

La mejora es el resultado de aquella conducta o operaciones materiales o jurídicas que tienen por objeto aumentar de manera estable y relevante el valor de una cosa. Como señala MORENO QUESADA ⁹⁰ *“las mejoras pueden ser definidas como un resultado apreciable económica, social o estéticamente que, como consecuencia de una intensa material o jurídica, aumenten el valor, la utilidad o el rendimiento de una cosa”*.

“La norma sobre las obras de mejora supone una novedad en el derecho arrendaticio, la doctrina de que el arrendador pueda realizar obras, de conservación o de mejora, que no puedan diferirse a la conclusión del contrato, no tienen precedentes en nuestro derecho. El art. 22 LAU no ha sufrido alteraciones en ninguna de las reformas recientes”⁹¹.

“Será el arrendador el encargado de realizar mejoras por su propia voluntad, sin necesidad de contar con el consentimiento del arrendatario siempre que no varíen la forma, estructura de la misma, ni perjudiquen su

⁸⁹ SAP de Islas Baleares 10 de enero de 2019: *“rechaza la pretensión por no haber quedado demostrado que su reparación excediera de esas pequeñas reparaciones que exige el desgaste por el uso ordinario de la vivienda cuyo pago el artículo 21.4 LAU atribuye al arrendatario”*

⁹⁰ MORENO QUESADA, R *“La Mejora de bienes. Supuestos legales y Teoría general”*, editorial Montecorvo,1990, Madrid Pág.169.

⁹¹ RODRÍGUEZ MORATA, F.: *“Comentario al art. 22”* en ...Op. cit. Pág.752

*destino o impida su goce pacífico por el arrendatario, esto se deduce del Código Civil al ser su norma supletoria*⁹².

En definitiva, el arrendador no puede realizar obras de mejora sin autorización del arrendatario si hacen inhabitable la vivienda.

Sin embargo, las obras descritas en el art. 22 son de realización obligatoria por el arrendador que no pueden esperar a hasta la conclusión del contrato y que obligan al arrendatario a tolerarlas aun cuando le ocasionen graves molestias⁹³.

El arrendador que se proponga realizar obras de mejora forzosa se lo tiene que notificar por escrito al arrendatario con al menos tres meses de antelación, con su duración, comienzo, coste, etc... Esta notificación se ha desarrollado como una formalidad previa y necesaria para que nazca el derecho del arrendador. Si el arrendador no cumple con esta obligación, podrá el arrendatario oponerse a que se realicen las obras hasta que cumpla con la obligación.

Una vez recibida la notificación, el arrendatario tiene que contestar en el plazo de un mes, bien si desiste el contrato porque las obras afectan a la vivienda de tal forma que la hagan inhabitable; si solicita la suspensión del contrato, sin indemnización; discutir la naturaleza obligatoria o forzosa de la mejora; o aceptar la realización de las obras. Se entiende que habrá consentimiento tácito si transcurre un mes sin contestación por el arrendatario.

Si al final decide desistir, el art. 22.2 LAU le reconoce el derecho a ocupar la vivienda durante dos meses después del desistimiento. Y si lo que decide es soportar la realización de las obras, el art. 22.3 LAU le concede el derecho a obtener una reducción de la renta proporcional a la parte de la vivienda que se ha visto privada por causa de las obras, así como a una indemnización de los gastos que la obra le obligue a hacer. Solo si provocan una privación parcial de la vivienda tendrá ese derecho, si es una simple molestia, no.

⁹² RODRÍGUEZ MORATA, F.: *“Comentario al art. 22”* en ...Op. cit. Pág.761

⁹³ SAP de Barcelona 21 de septiembre de 2018: *“estas obras de mejora forzosa son obligatorias, vinculan al arrendatario, quien deberá tolerarlas aun cuando le ocasionen graves molestias, y, por lo tanto, afecten a las condiciones de habitabilidad predispuestas en la vivienda o local para servir al uso convenido. Estas mejoras previstas en el artículo 22.1 LAU, comprenden las obras impuestas al arrendador en la vivienda o en sus accesorios por la ley o por una resolución judicial o administrativa firme, es decir, aquellas obras cuya ejecución escapa a la voluntad de los particulares”*.

SAP Barcelona 21 de septiembre 2018 señala que *“si el arrendatario acepta o no discute las condiciones de las obras de mejoras forzadas, el artículo 22.3 le concede el derecho a una reducción de la renta en proporción a la parte de la vivienda o local de la que se vea privada por causa de aquellas, así como a la indemnización de los gastos que las obras le obliguen a efectuar. Así pues, únicamente si las obras provocan una privación parcial de la vivienda o local arrendado o en sus dependencias tendrá derecho a la reducción de la renta por causa de aquellas”*

7.5. Obras del arrendatario.

Podrá realizar obras en la vivienda arrendada o en sus accesorios, sin necesidad de contar con el consentimiento o autorización del arrendador siempre y cuando no modifiquen la configuración de la vivienda o de los accesorios, o no disminuya la estabilidad o seguridad de la misma. En efecto, *“tendrá prohibido realizar sin el consentimiento escrito del arrendador aquellas que provoquen los efectos ya comentados porque sino sería una causa de resolución del contrato”*⁹⁴. Principio que ya se recogía en el art. 144.7º LAU/ 1965, donde el art. 23 LAU encuentra el precedente más inmediato.

Ahora bien, esto es el contenido de la norma que estuvo en vigor hasta que se reformó con la Ley 4/2013 pero a partir de este momento y hasta la actualidad lo que dice es que el arrendatario no puede realizar sin el consentimiento por escrito del arrendador aquellas obras que modifiquen la configuración de la vivienda y sus accesorios, porque hayan sido o no consentidas por el arrendador, todas aquellas que realice y provoquen una disminución de la estabilidad o seguridad de la vivienda, estarán prohibidas y será causa de resolución del contrato.

Por tanto, está autorizado a realizar las siguientes obras:

- Las obras de conservación o reparación urgentes (art.21.3 LAU): sobre estas obras solo es necesario que el arrendatario le notifique su ejecución al arrendador. No se

⁹⁴ RODRÍGUEZ MORATA, F.: *“Comentario al art. 22”* en ...Op. cit. Pág.781

exige que presente consentimiento solo que tenga conocimiento de la urgencia de su realización⁹⁵.

- Las obras de adaptación, instalación o acondicionamiento de la cosa arrendada, incluidas las que sean necesarias para adecuar está a la condición de minusválido del arrendatario o de la persona del art. 24 LAU. Se tendrá que poner en conocimiento del arrendador la necesidad de realizar esas obras y no podrá llevarlas a cabo hasta que no cuente con la autorización expresa y escrita del arrendador.
- Las pequeñas reparaciones (art. 21.4 LAU) debidas al uso ordinario de la vivienda.

“En definitiva, las obras consentidas por el arrendador para su realización por el arrendatario, aunque puedan modificar la configuración de la vivienda no son causas de resolución contractual. Si se trata de obras de reparación urgente o de obras de adaptación que puedan modificar la configuración del mismo, la falta de consentimiento por el arrendador no es un motivo suficiente para resolver el contrato porque se entiende que hay una causa justa”⁹⁶.

Para el caso de que el arrendatario realice obras que modifiquen la configuración de la vivienda o sus accesorios, el art. 23.2 LAU faculta al arrendador que no haya autorizado la realización de las obras, para que exija al arrendatario sin perjuicio de la posibilidad de resolución del contrato, la reposición de las cosas al estado anterior de la modificación.

“Si bien es verdad que tratándose de este tipo de obras para que alcance transcendencia, a efectos de aplicar el art. 23.2 LAU, se debe de tratar de las llamadas “obras fijas o de fábrica”, empotradas al suelo y techo y practicadas con materiales de construcción”⁹⁷

⁹⁵ SAP de Salamanca de 24 de abril de 2018: *“Se legitima al arrendatario en casos de urgencia a llevar a efecto las reparaciones urgentes, pero dando cuenta de inmediato al arrendador, entendiéndose que tal comunicación debe ser fehaciente, a fin de que llegado el caso el arrendatario pueda acreditar que se hizo la obra voluntariamente, sino amparándose en el art. 21.3 LAU. En sentido contrario, la realización de obras por el arrendatario sin autorización del arrendador puede dar lugar al desahucio.*

Ahora bien, al tratarse de obras de reforma urgentes no se exige nada mas que la mera comunicación pero no la autorización de las obras por el arrendador. De suerte que en caso de duda sobre la urgencia deberá acreditarse convenientemente la cuestión relativa a la urgencia o no de las obras llevadas a cabo por el arrendatario.”

⁹⁶ RODRÍGUEZ MORATA, F.: *“Comentario al art. 23”* en ...Op. cit. Págs.783-787

⁹⁷ RODRÍGUEZ MORATA, F.: *“Comentario al art. 23”* en ...Op. cit. Pág.802

A) Arrendatario con discapacidad.

El precepto en el que se encuentra, art. 24 LAU no tiene precedentes anteriores en nuestra Ley, “*supone la plasmación del principio de protección de las personas discapacitadas y de las personas mayores de setenta años*”⁹⁸ (novedad introducida en la reforma Ley 4/2013). Se trata de una previsión única para los arrendamientos de viviendas.

Una excepción al régimen de obras que el arrendatario puede realizar en la vivienda de conformidad con el art. 23 LAU, en la medida que los arrendatarios con discapacidad o mayores de 70 pueden realizar las obras sin el previo consentimiento del arrendador, será suficiente la notificación previa de la ejecución de las mismas.

La Ley 26/2011, de 1 de agosto, de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los derechos de las personas con discapacidad en su art. 1.2 dice “*son personas con discapacidad aquellas que presenten deficiencias físicas, mentales, intelectuales o sensoriales a largo plazo que, al interactuar con diversas barreras, puedan impedir su participación plena y efectiva en la sociedad como en igualdad de condiciones con los demás.*”

Una persona para poder beneficiarse de los derechos que se conceden en el art. 24 LAU tiene que acreditar su condición y su grado de discapacidad.

*“Las obras que son necesarias para adecuar la vivienda a la condición de discapacitado en el arrendatario o personas mayores de setenta años son obras que tienen que ser calificadas de adaptación o de reforma interior de la vivienda. Se caracterizan por su inmediatez a la firma del contrato de arrendamiento y que debe entenderse autorizadas implícitamente, por lo que no necesariamente tiene que ser notificadas al arrendador”*⁹⁹.

Será el arrendatario, tras notificar previamente por escrito al arrendador, el que podrá realizar a su costa obras de reforma en la vivienda para adecuarla a su condición de discapacitado o a la de cualquiera de las personas que convivan con él. La reforma de 2013 añadió que estas personas debían de convivir “permanentemente”.

⁹⁸ RODRÍGUEZ MORATA, F.: “Comentario al art. 24” en ...Op. cit. Pág.814

⁹⁹ RODRÍGUEZ MORATA, F.: “Comentario al art. 24” en ...Op. cit. Págs.823 y 824

“La previa notificación al arrendador es una obligación ineludible para el arrendatario, su incumplimiento supondría una acción resolutoria del arrendamiento y la reposición de la vivienda al estado anterior si así lo exige el arrendador, dicha notificación tiene que hacerse antes de que se inicie la ejecución de las obras.”¹⁰⁰

El arrendatario estará obligado a reponer la vivienda al estado anterior cuando concluya el contrato si así se lo exige el arrendador. Si el arrendador no opta por exigir la reposición de la vivienda a su estado anterior, el arrendatario podrá reclamar que le reintegre el importe o coste efectivo de la obra, ya que en su momento se la costeó el mismo.

7.6. Derecho de adquisición preferente.

El arrendatario, en caso de venta de la vivienda arrendada, tendrá un derecho de adquisición preferente sobre la misma. Pudiendo ejercitar tanto el derecho de tanteo como el de retracto, este último en defecto del anterior. (art. 25 LAU)

Con este derecho se pretende que el arrendatario llegue a ser dueño de la vivienda si el arrendador la decide enajenar a un tercero.

Las diferencias entre la regulación de los derechos de adquisición preferente concedidos a los arrendatarios en la LAU/1964 y en la ley vigente, se desarrolla en base a dos ideas: un mayor respeto y protección al derecho de propiedad en la nueva LAU y la menor relevancia que tiene la prórroga forzosa en la nueva ley.

“La LAU/1964 concedía estos derechos a los arrendatarios en los casos de transmisión de la vivienda por compraventa, cesión o adjudicación por división de la cosa común, mientras que la nueva LAU sólo en el supuesto de compraventa. Mientras la LAU 1964 exigía como condición de la notificación del tanteo y retracto que constase, el nombre, domicilio y circunstancias del comprador, en el vigente art. 25 LAU sólo se requiere que se notifique de forma fehaciente la decisión de vender la vivienda.

La LAU /1964 preveía un supuesto de caducidad de la notificación y era que una vez se caducaba la notificación no podía volver a intentarse la transmisión hasta que trascurrieran dos años de la notificación del tanteo y la ley vigente no prevé efecto alguno para la caducidad de la notificación.

¹⁰⁰ RODRÍGUEZ MORATA, F.: “Comentario al art. 24” en ...Op. cit. Pág.828

Mientras la LAU 1964 dispone una prohibición de enajenar la vivienda durante dos años para quien hubiera adquirido por tanteo o retrayente, la nueva LAU elimina esta prohibición. Mientras la LAU 1964 autorizaba el pacto de renuncia a los derechos de tanteo y retracto la novedad introducida por la vigente LAU permite que las partes puedan pactar la renuncia del arrendatario de vivienda el derecho de adquisición preferente arrendaticio.

*La nueva LAU tiene un mayor respeto y protección al derecho de propiedad, tiende a desaparecer prohibiciones que había en legislaciones anteriores*¹⁰¹.

Este derecho de adquisición preferente que se recoge en el art. 25 de LAU “*se aplica sólo a los contratos celebrados con posterioridad a la entrada en vigor de la nueva ley, e incluso a los inscritos con posterioridad al 9 de mayo de 1985 si hay tácita reconducción*”¹⁰². Derecho previsto para los arrendamientos de vivienda.

El derecho de tanteo y retracto constituyen “*límites concretos al derecho de propiedad, mejor dicho, a la libre disposición de los bienes jurídicos, ya que el propietario no es libre de vender a quien quiera*”¹⁰³. Los derechos de adquisición preferente constituyen una limitación a esa libertad de contratación.

Solo cuando se viole el derecho de tanteo, se producirá la conversión legal del tanteo en retracto ya que este segundo se concede subsidiariamente al del tanteo y no hay opción de ejercitarlos de forma cumulativa. El derecho de tanteo surge a favor del arrendatario y con preferencia a cualquier otro adquirente, en el instante en el que el propietario de la vivienda arrendada y el comprador de la misma perfeccionan la venta. Por el contrario, una vez consumada la venta acaba la competencia del tanteo y se deja paso al derecho de retracto si concurren las circunstancias previstas en el art. 25.3 LAU. Estas son: a) que no se hubiera hecho al arrendatario la notificación prevista en el art. 25.2 o se hubiese omitido en ella cualquiera de los requisitos. b) que se hubiese vendido por un precio inferior al que se notificó o c) que sean menos onerosas las restantes condiciones esenciales de la transmisión.

El que pretenda aprovecharse de estos derechos tendrá que probar su titularidad, es decir, que era arrendatario en el momento de nacer el derecho de adquisición preferente.

¹⁰¹ RODRÍGUEZ MORATA, F.: “Comentario al art. 25” en ...Op. cit. Págs.838 y 839

¹⁰² RODRÍGUEZ MORATA, F.: “Comentario al art. 25” en ...Op. cit. Pág.841

¹⁰³ RODRÍGUEZ MORATA, F.: “Comentario al art. 25” en ...Op. cit. Pág.847

*“En el tanteo, el tanteante se “subrogar” en el puesto del tercero con quien el dueño había celebrado el contrato de compraventa, y adquiere directamente del propietario. En cambio, en el retracto, el arrendatario recibe la cosa siempre del comprador y no del propietario”.*¹⁰⁴

Para que tenga lugar el derecho de tanteo la legislación de los arrendamientos urbanos exige:

- a) Que se trate de la venta o cesión voluntaria de la vivienda arrendada.
- b) Que la acción se ejercite por el arrendatario de la vivienda, característica que ha de tener al momento de producirse la transmisión onerosa.
- c) Que el arrendatario ocupe efectivamente la vivienda arrendada, de forma mediata o inmediata¹⁰⁵.
- d) Que la acción se ejercite dentro de treinta días a partir del siguiente que se le notifique las condiciones en las que se realizó la venta.
- e) Que el que retrae, para hacer uso del derecho, reembolse al comprador el precio de la venta.

Y para que tenga lugar el derecho de retracto, en primer lugar es necesario que se haya consumado el contrato de compraventa, diferencia con el derecho de tanteo, en cuanto a los requisitos exigidos son los mismos que para el tanteo.

STS de 17 de diciembre de 2010, sobre el requisito de que “ la acción se ejercite dentro de los treinta días siguientes a partir del siguiente que se le notifique las condiciones en las que se realizó la venta”: “ *debe modularse el rigor del mandato contenido en el art. 25.3 LAU, en el sentido de que pese a que el precepto establece el derecho de retracto caduca a los treinta días naturales, contados desde el siguiente en que se notifica de forma fehaciente al adquirente al arrendatario las condiciones esenciales en que se efectuó la compraventa, tal notificación no resulta necesaria cuando aparezca probado que el*

¹⁰⁴ RODRÍGUEZ MORATA, F.: “Comentario al art. 25” en ...Op. cit. Pág.849

¹⁰⁵ STS de 21 de noviembre de 2016: se trata de un asunto sobre el derecho de retracto pero es igual de válido porque se exigen los mismos criterios “*Aunque el arrendatario no ocupe físicamente el inmueble al tiempo de ejercitarse el derecho de retracto, ello no implica la pérdida de la condición de ocupante del mismo, pues detenta la posesión mediata y por ello tiene derecho a ejercer tal derecho como cualquier otro arrendatario...*

El motivo a de ser estimado ya que aun cuando el art. 47 de la LAU 1964 exigía la ocupación efectiva de la vivienda o local para poder ejercer el derecho de retracto, y así se reconoció por esta sala en otras sentencias, siempre en referencia a contratos celebrados bajo la vigencia de esa ley, no así a partir de la entrada en vigor de la LAU 1994 que no se refiere expresamente a la ocupación, como condición necesaria.”

*arrendatario ha tenido pleno y exacto conocimiento de la venta o transmisión y de sus condiciones. Este será el momento de inicio de cómputo del plazo de caducidad que establece el art. 25.3 LAU”.*¹⁰⁶

Estos derechos de adquisición preferente no tendrán lugar cuando la vivienda arrendada se venda conjuntamente con las restantes viviendas o locales que formen parte de un mismo inmueble, salvo que en este exista una sola vivienda, y, por otro lado, la venta conjunta por distintos propietarios a un mismo comprador de la totalidad de las viviendas o locales.

Novedad que fue introducida en las últimas reformas de la ley Real Decreto Ley 21/2018 y Real Decreto Ley 7/2019, en el art. 25.7 LAU.

En el apartado 5 del art. 25 de LAU, condiciona el acceso a los registros de la propiedad de aquellas enajenaciones de la vivienda arrendada en que no conste debidamente justificada la realización de las oportunas notificaciones. Es decir que para inscribir en el registro de la propiedad los títulos de venta de las viviendas arrendadas deberá justificarse que ha tenido lugar las notificaciones en ellos exigidos.

8. PACTOS NULOS.

El artículo 6 LAU confirma la imperatividad de las normas del Título II salvo que la propia norma permita lo contrario. Esta imperatividad opera de manera unilateral porque se refiere solo a favor del arrendatario, restringiéndose así la autonomía de la voluntad de las partes.

*“Las cláusulas contrarias a los derechos del arrendatario serán nulas cualesquiera que sea la forma, bien mediante fórmulas en las que se establezcan previsiones contrarias a sus derechos, bien mediante exclusión de la aplicación de los preceptos”.*¹⁰⁷ De manera general si se considerará válida la renuncia a posteriori, cuando se ha producido la integración del derecho al conjunto de derechos del arrendatario.

- Uso de la vivienda:

¹⁰⁶ Mismo sentido comparte la SAP de Madrid de 24 de abril de 2018.

¹⁰⁷ REGLERO CAMPOS, F y COSTAS RODAL, L.: “Comentario al art. 6” en ... Op. cit. Pág.221

Los destinos de los arrendamientos se encuentran regulados de forma imperativa, pero serán las partes en función de lo que pacten, las que determinen que uso le quieren dar.

- **Cesión y subarriendo:**

“Estas figuras están recogidas expresamente en la ley y su eficacia se condiciona a la autorización del arrendador. Si fuera una finca que se destina a una actividad empresarial, profesional, el arrendatario puede subarrendarla sin autorización del arrendador”¹⁰⁸.

La figura del subarrendatario va a tener los mismos derechos que el arrendatario, si que hay derechos específicos del subarrendatario, como el caso del precio del subarriendo que en ningún caso podrá ser mayor que el del arrendamiento considerándose nulo si así fuera.

- **Duración del contrato:**

“En principio hay libertad de pacto sobre la duración, pero la ley establece un plazo mínimo legal a voluntad del arrendatario. Plazo que ha ido cambiando con las reformas y que empieza a contar desde que se entrega la vivienda o se otorga el contrato.

Se considera nula la cláusula que limite ese derecho de prórroga en favor del arrendatario hasta el quinto o séptimo año, para que ese pacto tenga validez tendría que ser autorizado por la propia norma en el artículo 6 y no lo hace. Al igual que la cláusula que cambie el criterio del comienzo de plazo o le otorgue una duración diferente a la anual.

Con respecto a la prórroga forzosa, se puede decir que es obligatoria para el arrendador, pero por ley se permite una cláusula que excluye esa prórroga del contrato cuando haya transcurrido un año del contrato y el arrendador sea persona física. Dicha cláusula tiene que contener de forma expresa los motivos por los que el arrendador necesita la vivienda”¹⁰⁹. Introducido en la última reforma de 2019 ya que en la reforma por la Ley 4/ 2013 no había es obligatoriedad de expresar el motivo para excluir la prórroga.

Del mismo modo será nulo todo pacto por el que en el momento de celebrar el contrato, el arrendatario manifieste su voluntad de no prorrogarlo una vez vencido el plazo inicial ya que constituye una renuncia a la prórroga anual, siendo nula en virtud del art. 6 LAU.

¹⁰⁸ REGLERO CAMPOS, F y COSTAS RODAL, L.: “Comentario al art. 6” en ... Op. cit. Pág.223

¹⁰⁹ REGLERO CAMPOS, F y COSTAS RODAL, L.: “Comentario al art. 6” en ... Op. cit. Págs.224 y 225

“Es inválida la renuncia anticipada al derecho de prórroga, pero si es válido el hecho de que el arrendatario, una vez que le pertenece el derecho, no lo ejercite en el momento en que está facultado”¹¹⁰.

“Por todo ello será nula cualquier cláusula que prive al arrendatario o le limite los siguientes derechos:

- 1. Derecho a permanecer en la vivienda arrendada durante el primer año del contrato aun cuando durante ese plazo se produzca la necesidad de la vivienda arrendada por el arrendador.*
- 2. Derecho de retorno a la vivienda arrendada en caso de falta de ocupación de la misma por el arrendador como vivienda permanente. El derecho del arrendatario cederá si la ocupación no ocurrió por causa de fuerza mayor.*
- 3. No puede ampliarse el período de tiempo concedido por la ley para que el arrendador o los familiares ocupen la vivienda.*
- 4. Derecho de indemnización por los gastos que el desalojo hubiera supuesto al arrendatario hasta el momento de la reocupación.*
- 5. Derecho del arrendatario a optar en el plazo de 30 días a cualquiera de las soluciones del artículo 9.3 III LAU”.¹¹¹*
- 6. Aquel que priva al inquilino del ejercicio de dicha prórroga.*

Serán válidos los pactos que sobre prórrogas mejoren la posición del arrendatario.

- **Otras prórrogas:**

Se reconoce al arrendatario el derecho de prórroga tácita del contrato, prórroga voluntaria, el Real Decreto Ley de 2019 lo amplía a tres años ya que el Real Decreto Ley 2013 lo redujo a un año.

Sobre el pacto que altera la duración de la prórroga a la alta, no es válido porque se considera que menoscaba la libertad del arrendatario para decidir si la prórroga continúa o no el año siguiente, pero en un principio sí que se autoriza el pacto que las reduce.

“Se permite que en el momento en el que se celebra el contrato las partes excluyan la aplicación de la prórroga del art. 10 LAU, pacto que también puede celebrarse en cualquier momento posterior y no sería nulo en

¹¹⁰ MARÍN LÓPEZ, J y COLÁS ESCANDÓN, A.: “Comentario al art. 9” en...Op. cit. Pág.338

¹¹¹ REGLERO CAMPOS, F y COSTAS RODAL, L.: “Comentario al art. 6” en ...Op. cit. Pág.226

*virtud del art. 6 LAU*¹¹². Estas últimas afirmaciones sobre los pactos permitidos y nulos se extraen de la redacción de LAU 1994.

Con la reforma de la Ley 4/2013, no se altera el carácter imperativo del plazo por el que se prórroga el contrato, no pudiendo las partes pactar un plazo distinto. Ahora bien, se sigue permitiendo el pacto por el que las partes excluyen la aplicación de la prórroga al momento de celebrar el contrato o en un momento posterior.

Con la promulgación del Real Decreto Ley 7/2019; en los casos en el que ninguna de las partes proceda al preaviso señalado, que es de cuatro meses de antelación por el arrendador. Será nulo el pacto por el que se pactará en el contrato un plazo de preaviso menor ya que ese plazo de cuatro meses tiene carácter de mínimo, pero sí sería posible un pacto que fijará un plazo de preaviso mayor a cuatro meses¹¹³.

Y en caso del arrendatario sería con dos meses de antelación, que se consideraría nulo el pacto por el que el arrendatario tenga que presentar el preaviso un plazo superior a dos meses porque iría en contra del artículo 6 LAU. Al revés sí estaría permitido.

Se sigue autorizando la cláusula en el contrato en el que ambas partes renuncian en el momento de celebrarse el contrato, la posibilidad de aplicar la prórroga.

Otro derecho que se reconoce al arrendatario en relación con las prórrogas es el que aparece en el artículo 2 del Real decreto ley 11/ 2020 de medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente a la COVID-19, el cual otorga al arrendatario una prórroga extraordinaria del contrato de arrendamiento esta prórroga es obligatoria para el arrendador. Este derecho nace para el caso de que las prórrogas contenidas en el artículo 9 y 10 finalicen “dentro del periodo del de este Real Decreto hasta el día en que hayan transcurrido dos meses desde la finalización del Estado de alarma”.

- Plazos de preaviso:

“Los plazos para realizar notificaciones tienen carácter imperativo para el arrendador y solo podrán ser modificados si es en beneficio del arrendatario siendo nula toda cláusula contraria.

¹¹² MARÍN LÓPEZ, J y COLÁS ESCANDÓN, A.: *“Comentario al art. 10”*, en...Op. cit. Pág.388

¹¹³ MARÍN LÓPEZ, J y COLÁS ESCANDÓN, A.: *“Comentario al art. 10”*, en...Op. cit. Pág.402

Entonces serán nulas las cláusulas que:

- 1. Impongan al arrendatario un plazo superior al de 30 días antes del vencimiento de cada anualidad para notificar al arrendador su voluntad de no renovar.*
- 2. Impongan al arrendatario un plazo superior al de un mes antes del vencimiento de cada anualidad posterior a los 5 años de prórroga obligatoria para notificar al arrendador su voluntad de no renovar el contrato.*
- 3. Afecten derechos de terceros, los pactos que modifiquen en su perjuicio aquellos plazos.*
- 4. Fijen unos plazos de preaviso inferiores a los establecidos legalmente para el arrendador.’¹⁴*

- Derecho de subrogación:

“En la subrogación “Inter vivos”, son los derechos del cónyuge del arrendatario y personas asimiladas, aunque no tengan esa condición de arrendatario tiene derecho a continuar en el arrendamiento en los casos previstos en el artículo 12 y 15 de la LAU. Se consideran normas imperativas por lo que en principio serán nulos los pactos por los que se limiten o supriman los derechos del cónyuge, lo mismo se aplicará para las personas asimiladas.

En la subrogación “mortis causa”, se consideran nulos todos los pactos o cláusulas que limiten o supriman en cierto modo los derechos de las personas recogidas en el artículo 16.1 de la LAU, los derechos de estas personas se garantizan durante los primeros 5 o 7 años de prórroga obligatoria.

Sin embargo, se consideran válidos los pactos por los cuales se suprima el derecho de subrogación del cónyuge del arrendatario cuando éste haya fallecido en los primeros 5 o 7 años y se trate de un contrato de más de 5 o 7 años.

También se permitirá el pacto por el cual se extinga automáticamente el arrendamiento a los 5 años cuando el fallecimiento del arrendatario se hubiera producido con anterioridad.

La nulidad de estos pactos proviene de que se trata de derechos que no puede renunciar el arrendatario ni siquiera después, solo podrán renunciar las personas favorecidas por ellos y únicamente a posteriori.

¹⁴ REGLERO CAMPOS, F y COSTAS RODAL, L.: “Comentario al art. 6” en ... Op. cit. Pág.230

Abora bien, tras la reforma del Real decreto Ley 2019 no se podrá pactar la renuncia al derecho de subrogación para aquellas personas que puedan ejercerlo y se encuentren en situación de vulnerabilidad o afecte a menores, discapacitados o mayores de 65 años”¹¹⁵.

- **La renta:**

Sobre la renta inicial hay plena libertad de pactos para fijarla y también para fijar la periodicidad en el pago de la renta y el momento en el que ha de satisfacerse, así como lugar y modo de hacer el pago. Aunque la ley fija unas normas de carácter subsidiario para el caso de que en el contrato no fijen nada sobre estos aspectos.

Solo se permite que el arrendador exija al arrendatario el pago anticipado de una mensualidad siendo nulo cualquier pacto que imponga al arrendatario la obligación de pagar más de una mensualidad anticipadamente.

En cuanto a la forma de realizar el pago, *“aunque no se dijera nada antes de la reforma por la Ley 4/ 2013, sobre que el precio hay que pagarlo en dinero toda la regulación se basa en ello, en la actualidad se admite pacto en virtud del cual el pago de la renta puede quedar sustituida por una obligación de hacer por el arrendatario”*.¹¹⁶

Acerca de la prueba del pago de la renta se va a permitir el pacto por el que se autorice un pago diferente siempre que quede acreditado el pago si esto no fuera así, estará obligado el arrendador a entregar recibo del pago.

Sobre la actualización de la renta y tras la última reforma del Real Decreto Ley 2019 queda de la siguiente forma y es que en *“defecto de pacto expreso no se aplicará actualización de renta, sí que es verdad que la propia ley tiene un mecanismo de actualización de la renta para cuando haya un pacto favorable acerca de la actualización, pero no se detalle nada más.”*¹¹⁷

Sobre esta materia sí que se admiten pactos entre las partes sobre un sistema de actualización distinto al previsto en la ley, pero solo será admisible si su aplicación no supone un incremento superior de renta.

¹¹⁵ REGLERO CAMPOS, F y COSTAS RODAL, L.: *“Comentario al art. 6”* en ...Op. cit. Págs.231 y 232

¹¹⁶ REGLERO CAMPOS, F y COSTAS RODAL, L.: *“Comentario al art. 6”* en ...Op. cit. Pág.233

¹¹⁷REGLERO CAMPOS, F y COSTAS RODAL, L.: *“Comentario al art. 6”* en ...Op. cit. Pág.235

- **Obras de reparación, conservación y mejora de la vivienda:**

“Se va a considerar nulo el pacto por el que se prevea aumentar la renta cuando se realicen obras de reparación o necesarias para la conservación de la vivienda a las que está obligado el arrendador, diferencia que ocurre con las obras de mejora.

También será nulo todo pacto por el que se haga cargo al arrendatario de los gastos por la realización de las obras de reparación o conservación. Sin embargo, no será válido el pacto que estipule que no corresponde al arrendatario el pago de las obras de conservación o reparación cuando estas se deban a causas que se imputen a su persona.”¹¹⁸

“Se tendrán por nulas todas las estipulaciones que modifiquen las normas del Título II en relación con la facultad del arrendatario a exigir el cumplimiento por el arrendador de su obligación de ejecutar las reparaciones necesarias en la vivienda arrendada”¹¹⁹.

Quedará prohibido la renuncia previa o anticipada de los derechos que la ley reconoce a los arrendatarios de vivienda en el art. 21 LAU, pero no la posibilidad de renunciar a esos derechos en un momento posterior a la celebración del contrato.

Sí que es válido el acuerdo por el que le corresponda al arrendatario las obras de reparación o conservación cuando se deba a causas imputables a su utilización. Para estos casos en los que el arrendatario es el encargado de las obras tiene derecho a una disminución de la renta o un derecho a ser indemnizado, por tanto serán nulas todas aquellas cláusulas que le denieguen estas opciones.

“Será válido el pacto contractual por el que el arrendador autoriza durante toda la vida del contrato la realización por el arrendatario de cualquier clase de obras en el inmueble arrendado, incluso si las mismas modifican la configuración de este. En cambio, el pacto que provoca una disminución de la estabilidad de la edificación o de la seguridad de la vivienda sus accesorios son nulos de pleno derecho”¹²⁰.

Las partes podrán pactar posteriormente a la celebración del contrato qué si el arrendatario no asume la obligación relativa a poner la cosa en buen estado, se compromete a no reclamar

¹¹⁸ REGLERO CAMPOS, F y COSTAS RODAL, L.: *“Comentario al art. 6”* en ... Op. cit. Págs.238 y 239

¹¹⁹ RODRÍGUEZ MORATA, F.: *“Comentario al art. 21”* en ...Op. cit. Pág.716

¹²⁰ RODRÍGUEZ MORATA, F.: *“Comentario al art. 23”* en ...Op. cit. Pág.783

las reparaciones necesarias al arrendador. A juicio de RODRÍGUEZ MORATA¹²¹ *“si el pacto libera la obligación prevista del art. 21 LAU al arrendador pero tampoco la asume el arrendatario entiende que el pacto explica que serán a cargo del arrendatario las reparaciones que se deban a los deterioros por el uso ordinario de la vivienda o por deterioros causados por el arrendatario. Por lo que el arrendatario no puede exigir las reparaciones necesarias al arrendador, ahora bien, hay que estar a la naturaleza del pacto y la intención de las partes”*.

- **Derechos de adquisición preferente:**

Tras la reforma por la Ley 4/2013 se convirtió en válido el pacto por el cual el arrendatario renuncia a los derechos de adquisición preferente independientemente de lo que dure el contrato. Anteriormente *“en el derogado art. 25.8 LAU solo se admitía la renuncia a los derechos de tanteo y retracto en contratos superiores a 5 años”*¹²².

- **Suspensión, resolución, y desistimiento del contrato:**

Será nulo el pacto por el que se priva al arrendatario del derecho de retorno a la vivienda o se fije un régimen de suspensión del contrato diferente al establecido. Con respecto al desistimiento del contrato, *“no podrá excluirse por pacto el derecho de desistimiento ni podrá ampliarse la cuantía de la penalización, ni subordinarse al transcurso de un plazo superior al legal”*¹²³.

9. CONCLUSIÓN.

Una vez analizada la situación de los arrendatarios en los arrendamientos de viviendas tras todas las reformas legislativas se puede extraer las siguientes conclusiones:

1. La versión originaria de la LAU aprobada en 1994, se basaba en una regulación en gran medida imperativa, en beneficio de los arrendatarios. Su finalidad última era potenciar el mercado de los arrendamientos, como medio para garantizar el derecho que se reconoce a todos los españoles de disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

¹²¹ Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Castilla la Mancha.: *“Comentario al art. 21”* en ...Op. cit. Pág.719

¹²² RODRÍGUEZ MORATA, F.: *“Comentario al art. 25”* en...Op. cit. Pág.883

¹²³ CARRASCO PERERA, A.: *“Comentario al art. 11”* en...Op. cit. Pág.412

2. Con la Ley 4/2013, los contratos quedaron sujetos a un mayor margen de la autonomía de la voluntad, sobre todo en la actualización de la renta y la exclusión de los derechos de adquisición preferente.

Introduce reformas en los siguientes aspectos:

-Se refuerza la libertad de pactos, dando prioridad a la voluntad de las partes, en el marco de lo establecido en el Título II de la ley.

-La duración legal del contrato, se reduce de 5 a 3 años y de 3 a 1 la de la prórroga tácita, con objeto de fortalecer el mercado del alquiler y dotarlo de mayor flexibilidad. Hace que el arrendador y el arrendatario puedan adaptarse con mayor facilidad a cambios en aspectos personales.

Solo quedaría el arrendatario protegido ante las incidencias de la posición arrendadora, si había sido inscrito en el Registro de la Propiedad.

-La recuperación del inmueble por el arrendador para destinarlo a vivienda permanente requiere que haya transcurrido al menos el primer año de duración del contrato.

-El arrendatario puede desistir del contrato en cualquier momento una vez que hayan transcurrido los primeros seis meses y lo comunique con una antelación mínima de 30 días, pagando una penalidad mínima.

3. El Real Decreto Ley 21/2018, que solo estuvo en vigor 26 días, sigue estando marcado por la necesidad registral de la reforma de 2013. Lo que buscaba esta reforma era dotar de garantías mínimas de seguridad y estabilidad a los arrendamientos de viviendas, pero esto no podía alcanzarse sino reformaba preceptos, como el art. 7.2 o el 14 que garantizan protección. De hecho, se seguía manteniendo el apartado 2 del art. 7 (necesidad de inscribir el contrato para ser oponible frente a terceros) y mantienen su regulación los arts. 13 y 14 que hablan sobre la suerte del arrendamiento en caso de resolución del derecho del arrendador y de la enajenación de la vivienda.

Se impondrá la prórroga trianual una vez inscrito el contrato, en relación de terceros adquirentes.

4. El Real decreto ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, tiene como objetivo recuperar el sentido social de la Ley, paliar el aumento desproporcionado del precio del alquiler y con ello, intentar solucionar el problema que tienen muchas familias para pagar la renta. Y la solución fue desequilibrar la regulación arrendaticia a favor del inquilino, y por tanto desfavorece al propietario

Si se quisiera de verdad favorecer la oferta de inmuebles destinados a vivienda habitual, la regulación también debería proteger de manera adecuada al arrendador.

Como se ha visto esta reforma añade una serie de aspectos que atribuye mayor protección a los arrendatarios frente a la reforma de 2013:

- La duración mínima obligatoria se amplía, y sobre todo una mayor protección al arrendatario cuando su arrendador es persona jurídica, que tendrá que alcanzar los 7 años mínimo de duración, sin necesidad de inscribirlo.
- Limitación de los incrementos de la renta. La renta pactada se tiene que mantener durante el plazo mínimo que dure el contrato y solo se podrá incrementar en los doce meses anteriores a cada actualización.
Se requerirá además el pacto expreso en el contrato para la actualización de la renta.
- El derecho de adquisición preferente del arrendatario en caso de enajenación de la vivienda, se ha mantenido en 2019 tras su introducción en 2013. No se extingue el contrato si el propietario vende el piso, el nuevo propietario reemplazará al anterior durante la vigencia del contrato y si el contrato dura más, se le dará al arrendatario una indemnización.
- La no necesidad de inscribir el arrendamiento en el Registro de la Propiedad, para que así el arrendatario disfrute de toda la protección legal.
- Se van a recuperar las viviendas “suntuarias”, en donde la autonomía de la voluntad tiene menos límites que en el resto de los arrendamientos.

Recogerá también medidas económicas y fiscales en materia de vivienda y alquiler, se va a crear el sistema de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda, que servirá para garantizar la transparencia y el conocimiento de la evolución del mercado de los

arrendamientos. Esto último fue declarado constitucional por la STS 14/2020, de 28 de enero.

Sin haber entrado en detalle a toda la materia sobre los arrendamientos de vivienda, se ha observado las tendencias sobreprotectoras que se han adoptado en las reformas de la LAU. De por sí, la primera regulación de la LAU 1994 ya optaba por medidas que beneficiarán a los arrendatarios. La versión de 2013 supuso el paréntesis en la LAU más protectora a los arrendadores, ya que buscaba encontrar un equilibrio entre la oferta de la vivienda en alquiler y las garantías que se ofrecen a los arrendadores para que así estos se animen a poner a disposición del mercado las viviendas.

La última reforma que es además la vigente, por el contrario vuelve a esa sobreprotección de los arrendatarios. Los arrendadores no tienen medios para garantizar la solvencia del arrendatario y si a eso se une, que tiene como mínimo que garantizar el contrato por cinco años si es persona física o siete si es jurídica, tendrá que estar durante todo ese tiempo comprometido a ofrecer la vivienda en condiciones para su habitabilidad y que en caso de necesitar la vivienda tenga que demostrar esa necesidad con antelación.

Obviamente que cuando se trata de un arrendatario solvente, que cumple con sus deberes y obligaciones para con la vivienda, no será un gran problema para el arrendador que el contrato dure tanto. Pero en caso de que eso no sea así, al no existir medios para comprobar la solvencia y todas las garantías que se recogen en la Ley a favor del arrendatario, a el arrendador no le queda de otra que mantener la relación contractual con él.

10. BIBLIOGRAFÍA.

CARRASCO PERERA, Á:

- “Comentarios al proyecto de ley de reforma de los arrendamientos de viviendas”. *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, [online], N.º. 4, 2012, pp.118-134. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=4114385>.
- “Artículo 11: desistimiento del contrato” en *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. Coord. por BERCOVITZ RODRÍGUEZ – CANO, R. editorial Thomson Reuters – Aranzadi, 2020. Navarra. Págs. 408-414/418-420 y 422-423.
- “Artículo 16: muerte del arrendatario” en *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. Coord. por BERCOVITZ RODRÍGUEZ – CANO, R. editorial Thomson Reuters – Aranzadi, 2020. Navarra. Págs. 571-572/577-578/580-592.

CUENA CASAS, MATILDE. La desmesurada desprotección del arrendador de vivienda ante el riesgo de impago del arrendatario en la reciente reforma de la LAU. 2 de mayo de 2021, de El notario del siglo XXI (MARZO - ABRIL 2021). Sitio web: <https://www.elnotario.es/index.php/opinion/opinion/9392-la-desmesurada-desproteccion-del-arrendador-de-vivienda-ante-el-riesgo-de-impago-del-arrendatario-en-la-reciente-reforma-de-la-lau>.

DAVILA GONZALEZ, J.: “Artículo 8” en “*La nueva ley de arrendamientos urbanos*” dir. V. Guilarte Gutiérrez, editorial Lex Nova, 1994, Valladolid. Pág. 67-70

De ANDRÉS HERRERO, A.: “Artículo 14” en “*Ley de arrendamientos urbanos: comentada, con jurisprudencia sistematizada y concordancias*” Lefebvre-El Derecho. 3ª edición abril 2019, Madrid.

ECHEVARRIA ABOGADOS “*Nota para la ponencia sobre los arrendamientos urbanos*” [archivo PDF] (18 DE OCTUBRE DE 2019) <https://www.confer.es/982/activos/texto/7999-3.pdf>.

GARCIA CANTERO, G: “*Artículo 17*” en *Comentarios a la ley de arrendamientos*: (Ley 29/1994, de 24 de noviembre)” dir. X. O’Callaghan, editorial de derecho financiero, Edersa, 1995, Madrid. Págs. 183-192.

GONZÁLEZ CARRASCO, CARMEN: “El nuevo régimen de los arrendamientos de vivienda tras la ley de medidas de flexibilización y Fomento del mercado del alquiler”. En *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, [online], Nº 6/2013. Pág. 170-190.

<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=4329882>

GUILARTE GUTIÉRREZ, V. CRESPO ALLUE, F. GALLEGU MAÑUECO, M. “*Arrendamientos urbanos, estudio teórico-práctico*” Editorial Lex Nova. Núm. 86, 2017, Valladolid.

GUILARTE ZAPATERO. V. “*artículo 8*” en *Comentarios a la ley de arrendamientos*: (Ley 29/1994, de 24 de noviembre)” dir. X. O’Callaghan, editorial de derecho financiero Edersa, 1995, Madrid. Págs. 98-101

LÓPEZ MAZA, S:

- “*Artículo 17: determinación de la renta*” en *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. Coord. por BERCOVITZ RODRÍGUEZ – CANO, R. editorial Thomson Reuters – Aranzadi, 2020. Navarra. Págs. 598-612.
- “*Artículo 18: actualización de la renta*” en *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. Coord. por BERCOVITZ RODRÍGUEZ – CANO, R. editorial Thomson Reuters – Aranzadi, 2020. Navarra. Págs. 624-628.

LOSCERTALES FUERTES, D.: “*Arrendamientos urbanos: legislación y comentarios*”. Dykinson S.L. 2020. Madrid.

MARÍN LOPEZ, J y COLÁS ESCANDO, A:

- “*Artículo 9: plazo mínimo*” en *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. Coord. por BERCOVITZ RODRÍGUEZ – CANO, R. editorial Thomson Reuters – Aranzadi, 2020. Navarra. Págs. 287 y 298- 372.
- “*Artículo 10: prórroga del contrato*” en *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. Coord. por BERCOVITZ RODRÍGUEZ – CANO, R. editorial Thomson Reuters – Aranzadi, 2020. Navarra. Págs. 380-387/ 393-405.
- “*Artículo 14: enajenación de la vivienda arrendada*” en *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. Coord. por BERCOVITZ RODRÍGUEZ – CANO, R. editorial Thomson Reuters – Aranzadi, 2020. Navarra. Págs.525- 549.

MORENO QUESADA, R. “*La mejora de los bienes: supuestos legales y teoría general*”. editorial Montecorvo. 1990, Madrid.

QUICIOS MOLINA, S:

- “*Las reformas de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 2013 y 2019...*” en *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. Coord. por BERCOVITZ RODRÍGUEZ – CANO, R., editorial Thomson Reuters – Aranzadi, 2020. Navarra Págs. 24-33.
- “*La reforma de los arrendamientos urbanos, según el proyecto de ley de medidas de flexibilización y Fomento del mercado del alquiler de viviendas, de 31 de agosto de 2012*”, *Revista Aranzadi Civil-Mercantil*, núm. 8/2012, Pág. 31-74.

REGLERO CAMPO, F y COSTAS RODAL, L.

- “*Artículo 6: naturaleza de las normas*” en *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. Coord. por BERCOVITZ RODRÍGUEZ – CANO, R. editorial Thomson Reuters – Aranzadi, 2020. Navarra. Págs. 220-240.
- “*Artículo 8: cesión del contrato y subarriendo*” en *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. Coord. por BERCOVITZ RODRÍGUEZ – CANO, R. editorial Thomson Reuters – Aranzadi, 2020. Navarra. Págs. 252-256/266-277.

RODRÍGUEZ MORATA, F:

- “*Artículo 21: conservación de la vivienda*” en *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. Coord. por BERCOVITZ RODRÍGUEZ – CANO, R. editorial Thomson Reuters – Aranzadi, 2020. Navarra. Págs. 710-749.
- “*Artículo 22: obras de mejora*” en *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. Coord. por BERCOVITZ RODRÍGUEZ – CANO, R. editorial Thomson Reuters – Aranzadi, 2020. Navarra. Págs. 752-765
- “*Artículo 23: obras del arrendatario*” en *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. Coord. por BERCOVITZ RODRÍGUEZ – CANO, R. editorial Thomson Reuters – Aranzadi, 2020. Navarra. Págs. 781-788.
- “*Artículo 24: arrendatarios con discapacidad*” en *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. Coord. por BERCOVITZ RODRÍGUEZ – CANO, R. editorial Thomson Reuters – Aranzadi, 2020. Navarra. Págs. 818-820/ 823-825/828-831.
- “*Artículo 25: derecho de adquisición preferente*” en *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. Coord. por BERCOVITZ RODRÍGUEZ – CANO, R. editorial Thomson Reuters – Aranzadi, 2020. Navarra. Págs. 838-841/844-849/858-859/871-875 y 884-885.

VALLADARES RASCÓN, E y ORDÁS ALONSO, M.:

- “*Artículo 2: arrendamiento de vivienda*” en *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. Coord. por BERCOVITZ RODRÍGUEZ – CANO, R. editorial Thomson Reuters – Aranzadi, 2020. Navarra. Págs. 80-110.
- “*Artículo 4: régimen aplicable*” en *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. Coord. por BERCOVITZ RODRÍGUEZ – CANO, R. editorial Thomson Reuters – Aranzadi, 2020. Navarra. Págs. 137-145
- “*Artículo 5: arrendamientos excluidos*” en *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. Coord. por BERCOVITZ RODRÍGUEZ – CANO, R. editorial Thomson Reuters – Aranzadi, 2020. Navarra. Págs. 190-193.

11. JURISPRUDENCIA

STS de 12 de mayo de 1982: (RJ 1982, 3762)

STS de 13 de junio de 2002: (RJ 2002, 4893)

STS 3 de abril de 2009: (ROJ 2464/2009)

STS 16 de octubre de 2009: (ROJ 7109/2009)
STS de 10 de marzo de 2010 (ROJ 981/2010)
STS de 17 de diciembre de 2010 (ROJ 7352/2010)
STS de 24 de marzo de 2011 (ROJ 1491/2011)
STS de 30 de mayo 2011 (ROJ 3136/2011)
STS 22 de junio de 2011 (ROJ 4043/2011)
STS del 17 de noviembre 2011 (ROJ 7983/2011)
STS 9 de enero de 2013 (ROJ 660/2013)
STS de 21 de noviembre de 2016 (ROJ 5133/2016)
STS de 17 de noviembre de 2017 (ROJ 3921/2017)
STS de 18 de enero de 2018: (ROJ 11/2018)
STS. sala 1º 31 de marzo de 2021 (ROJ 1152/2021)

SAP de Navarra de 21 de mayo 1992: (AC 1992, 799)
SAP Santa Cruz de Tenerife 14 de julio 1993: (Ac 1993, 1523)
SAP de Córdoba de 5 de abril 2000 (ROJ 550/2000)
SAP de Murcia de 30 de mayo de 2000 (ROJ 1522/2000)
SAP de Castellón, de 16 de marzo de 2001: (ROJ 377/2001)
SAP de Valencia de 5 de junio 2006: (ROJ 2194/2006)
SAP de Cádiz 18 de julio 2007: (JUR 2007, 63427)
SAP de Barcelona 8 de mayo de 2008: (ROJ 4276/2008)
SAP de Barcelona 19 enero de 2017: (ROJ 1552/2017)
SAP de Salamanca de 24 de abril de 2018 (ROJ 223/2018)
SAP de Madrid de 24 de abril de 2018 (ROJ 7587/2018)
SAP de Barcelona 21 de septiembre 2018: (ROJ 7818/2018)
SAP de Islas Baleares 10 de enero de 2019 (ROJ 22/2019)
SAP de Madrid 28 de marzo 2019: (ROJ 2936/2019)
SAP de Valladolid 21 de mayo 2019: (ROJ 720/ 2019)
SAP de León 15 de noviembre 2019 (ROJ 1309/2019)
SAP de Barcelona 29 de julio 2020 (ROJ 6889/2020)
SAP de Málaga 10 de septiembre de 2020 (ROJ 950/2020)
SAP de Barcelona 19 de febrero de 2021 (ROJ 939/2021)
SAP de Lleida 12 de marzo de 2021 (ROJ 163/2021)

SAP de Barcelona 12 de marzo de 2021 (ROJ 2737/2021)

SAP de Barcelona 22 de marzo de 2021 (ROJ 2578/2021)

SAP de Melilla de 26 de marzo de 2021 (ROJ 52/2021)