

CRÓNICA JURISPRUDENCIAL SOBRE EL ARRENDAMIENTO
URBANO

JURISPRUDENTIAL CHRONICLE ON URBAN LEASING

Rev. boliv. de derecho n° 22, julio 2016, ISSN: 2070-8157, pp. 344-367



José Ramón
DEVERDA
y Pedro
CHAPARRO

ARTÍCULO RECIBIDO: 18 de marzo de 2016

ARTÍCULO APROBADO: 15 de abril de 2016

RESUMEN: El presente trabajo tiene por objeto analizar el nuevo régimen de arrendamientos urbanos en España tras las reformas introducidas por la Ley 4/2013, examinando las cuestiones principales mediante el recurso a ejemplos jurisprudenciales.

PALABRAS CLAVE: Arrendamientos urbanos; vivienda; prórroga; renta; obras; derechos de adquisición preferente.

ABSTRACT: This paper aims to analyze the new regime of urban leases in Spain after the reforms introduced by Law 4/2013, examining the main issues by the recourse to jurisprudential examples.

KEY WORDS: Urban leases; house; extension; income; works; first refusal rights.

SUMARIO.- I. La Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994.- II. Clases de arrendamientos.- 1. Arrendamiento de vivienda.- 2. Arrendamiento para uso distinto del de vivienda.- III. Disposiciones comunes a ambas clases de arrendamientos.- IV. Regulación legal del arrendamiento de vivienda.- 1. Cesión y subarriendo.- 2. Duración del contrato.- 3. La prórroga forzosa.- 4. Tácita reconducción.- 5. Desistimiento.- 6. Situaciones de crisis matrimonial del arrendatario.- 7. Subrogación mortis causa.- 8. La renta.- 9. Conservación de la vivienda.- 10. Obras en la vivienda arrendada.- 11. Derechos de adquisición preferente.- 12. Suspensión por falta de habitabilidad de la vivienda.- 13. Resolución del contrato.- 14. Extinción del contrato.

I. LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS DE 24 DE NOVIEMBRE DE 1994.

La materia de arrendamientos urbanos ha sido objeto desde antiguo de diversas leyes especiales.

En la actualidad la materia se rige por la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU, en adelante), de 24 de noviembre de 1994, que sustituye a la anterior Ley de 24 de diciembre de 1964, por la que se rigen los contratos celebrados bajo su vigencia.

Una de las diferencias fundamentales entre ambas Leyes es que en la antigua se reconocía al inquilino el derecho a prórroga forzosa indefinida por todo el tiempo en que viviera (art. 57 LAU de 1964), mientras que en la de 1994 la prórroga forzosa tuvo, inicialmente, un límite máximo de 5 años y, actualmente, tras reforma operada por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de 3 años.

Por lo tanto, para determinar la legislación aplicable a un contrato de arrendamiento urbano habrá que fijarse en su fecha, ya que según sea anterior o

• José Ramón de Verda y Beamonte

Catedrático de Derecho Civil en la Universidad de Valencia, en la que se graduó, obteniendo el Premio Extraordinario de Licenciatura. Doctor en Derecho por las Universidades de Bolonia y de Valencia, encontrándose en posesión del Premio Extraordinario de Doctorado de esta última. Director Académico de la Revista Boliviana de Derecho (rBD); Director de la Revista "Actualidad Jurídica Iberoamericana"; Director del Proyecto de Investigación "DER2013-47577-R. Impacto social de las crisis familiares" del Ministerio de Economía y Competitividad y Director del Grupo de Investigación de la Universidad de Valencia "Research Group Person and Family" (GIUV 2013-101).

• Pedro Chaparro Matamoros

Licenciado en Derecho (2011) y en A.D.E. (2011) por la Universidad de Valencia, y Máster en Derecho, Empresa y Justicia (2012) por dicha universidad. Es becario de investigación F.P.U. en el Dpto. de Derecho Civil de la Universidad de Valencia, y Secretario de la Revista Boliviana de Derecho y de la Revista "Actualidad Jurídica Iberoamericana". Ha centrado sus líneas de investigación en el Derecho de Familia, en la propiedad industrial e intelectual, y en las distintas intromisiones que pueden efectuarse en los derechos al honor, a la intimidad y a la propia imagen. Obtuvo el Accésit en la modalidad "Derecho Civil y Mercantil" del Premio "Estudios Financieros" 2013.

posterior al 1 de enero de 1995 regirá la LAU de 1964 o la LAU de 1994, según resulta de la Disposición Final Segunda de esta última¹.

Recientemente, la LAU de 1994 ha sido objeto de importantes reformas por parte de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas, la cual entró en vigor el 6 de junio de 2013, aplicándose, pues, las modificaciones en ella contenidas a los arrendamientos de viviendas que se celebren con posterioridad a esta fecha, ya que dicha ley, según se desprende de su Disposición Transitoria Primera, no tiene eficacia retroactiva.

En su Preámbulo, se dice que la “Ley tiene [...] el objetivo fundamental de flexibilizar el mercado del alquiler para lograr la necesaria dinamización del mismo, por medio de la búsqueda del necesario equilibrio entre las necesidades de vivienda en alquiler y las garantías que deben ofrecerse a los arrendadores para su puesta a disposición del mercado arrendaticio”; y ello, pretender conseguirlo, mediante unas reformas que, inciden, entre otros, sobre los siguientes aspectos: 1º. “El régimen jurídico aplicable, reforzando la libertad de pactos y dando prioridad a la voluntad de las partes, en el marco de lo establecido en el título II de la Ley”. 2º. “La duración del arrendamiento, reduciéndose de cinco a tres años la prórroga obligatoria y de tres a uno la prórroga tácita”. 3º. “La recuperación del inmueble por el arrendador, para destinarlo a vivienda permanente en determinados supuestos [...] sin necesidad de previsión expresa en el mismo, dotando de mayor flexibilidad al arrendamiento”. 4º. “La previsión de que el arrendatario pueda desistir del contrato en cualquier momento, una vez que hayan transcurrido al menos seis meses y lo comunique al arrendador con una antelación mínima de treinta días”. 5º. La “seguridad del tráfico jurídico inmobiliario”, de modo que “el tercero adquirente de una vivienda que

1 También habrá que tener en cuenta el Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, sobre medidas de política económica (conocido como “Decreto Boyer”), cuyo art. 9 suprimió la prórroga forzosa en los contratos de arrendamientos urbanos. Los contratos celebrados bajo su vigencia tienen, pues, una duración limitada al tiempo que libremente hubiesen estipulado las partes contratantes. La promulgación del RD 2/1985 dio lugar a problemas de interpretación de la voluntad de las partes respecto del alcance de los actos de novación de contratos existentes con anterioridad a su entrada en vigor; y, por lo tanto, sujetos al art. 57 LAU 1964, que establecía la prórroga forzosa indefinida. La STS 12 marzo 2009 (Tol 1466721) ha precisado que la novación consistente en sustituir la vivienda arrendada, situada en una planta baja, por otra, ubicada en la primera planta del mismo edificio, por necesitar el arrendador la primera de dichas viviendas para ampliar su negocio, era meramente modificativa, al haberse mantenido las cláusulas del contrato originario de manera idéntica a como se habían pactado hacía más de 50 años. Dice, así, que no puede considerarse que la firma, en 1991, del documento de sustitución del objeto arrendado “suponga una renuncia del arrendatario a su derecho de prórroga, pues no existe en el contrato escrito una manifestación expresa de renuncia [...] ni se puede entender que una simple modificación de la planta arrendada en tanto y cuanto se hace a solicitud y conveniencia del arrendador, en una relación arrendaticia de amplia duración y con una regulación convencional inalterada pueda aceptarse como un acto concluyente de renuncia, no siendo posible declarar la existencia de novación extintiva”. También se planteó el alcance que había que atribuir a la expresión “duración indefinida”, contenida en contratos celebrados con posterioridad al 9 de mayo de 1985, en los que se fijaba una renta anual. La STS 18 diciembre 2009 (Tol 1757033) afirma que en los contratos celebrados bajo la vigencia del RD 2/1985 “es necesario que el pacto de prórroga forzosa conste con toda claridad y sin ninguna duda”, por lo que “se necesita examinar cuál es la intención de las partes”, considerando que, en el caso juzgado, tras calificar la duración del contrato como “indefinida”, “no hace ninguna referencia a una supuesta prórroga forzosa, sin que sea lo mismo la tácita reconducción”.

reúna los requisitos exigidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, no pueda resultar perjudicado por la existencia de un arrendamiento no inscrito”.

El art. 1 LAU dispone que “La presente Ley establece el régimen jurídico aplicable a los arrendamientos de fincas urbanas que se destinen a vivienda o a usos distintos del de vivienda”.

El precepto debe leerse en el sentido de que cualquier contrato de arrendamiento sobre finca urbana se regula por la LAU, siendo las normas del Código civil sobre la materia meramente supletorias de aquélla.

No obstante, a tenor de lo dispuesto en el art. 5 LAU, quedan excluidos del ámbito de aplicación de la misma una serie de contratos, que están sujetos a una normativa específica (laboral o administrativa), como son los relativos al uso de las viviendas que los porteros, guardas, asalariados, empleados y funcionarios, tengan asignadas por razón del cargo que desempeñen o del servicio que presten²; o al uso de las viviendas militares o universitarias; así mismo, los contratos en que, arrendándose una finca con casa-habitación, sea el aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal del predio la finalidad primordial del arrendamiento (los cuales se regirán por la LAR).

Así mismo, tras la reforma de 2013, también quedan excluidos del ámbito de aplicación de la LAU, por disposición del art. 5 e) de la misma, los denominados arrendamientos turísticos, esto es, “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, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial”.

II. CLASES DE ARRENDAMIENTOS.

En atención sobre la finca sobre la que recaen los arrendamientos, éstos pueden ser de vivienda o de uso distinto al de vivienda.

I. Arrendamiento de vivienda.

Según el art. 2 LAU, “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”, aplicándose también sus normas “al mobiliario, los trasteros, las plazas de garaje y cualesquiera otras dependencias, espacios arrendados o servicios cedidos como accesorios de la finca por el mismo arrendador”.

2 La SAP La Rioja 7 marzo 2001 (JUR 2001, 165960) declaró resuelto el contrato de arrendamiento de vivienda a un policía, por encontrarse excluido de la LAU.

En el caso de que lo arrendado sea una plaza de garaje, como finca independiente, y no, como anejo de una vivienda, la jurisprudencia más reciente parece ser favorable a considerar aplicable el Código civil, en vez de la LAU³.

Por lo tanto, el hecho de que el arrendatario realice alguna actividad profesional en su casa, como, por ejemplo, el ejercicio de la abogacía o de la medicina, no excluye la calificación del contrato como arrendamiento de vivienda, siempre que ésta sea el destino primordial de la finca⁴.

A tenor del art. 4.2 LAU, “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”.

Ahora bien, la voluntad de las partes ha de respetar los numerosos preceptos de la LAU, que, a pesar de la reforma de 2013, siguen teniendo carácter imperativo, es decir: por un lado, las normas comunes a los dos tipos de arrendamientos en ella regulados, contenidos en los Títulos I y IV, a las que posteriormente, nos referiremos; y, por otro, las específicas normas relativas a los arrendamientos de vivienda, contenidas en el Título II.

El art. 6 LAU, con el que se inicia el Título II, dice, así, que “Son nulas, y se tendrán por no puestas, las estipulaciones que modifiquen en perjuicio del arrendatario o subarrendatario las normas del presente Título, salvo los casos en que la propia norma expresamente lo autorice”.

Los pactos contrarios a la Ley darían lugar a la nulidad parcial del contrato, sustituyéndose los pactos inválidos por la norma infringida.

Del precepto se deduce que la primera fuente de reglamentación contractual es el Título II de la LAU (arts. 6 a 28), que contiene una serie de normas relativas a la duración del contrato, a la renta, a los derechos y obligaciones de las partes y a la extinción del contrato, que tienen un marcado carácter imperativo, ya que tratan de evitar que las partes puedan llegar a pactos contrarios al inquilino, al que se le supone la parte débil del contrato.

Tras la reforma de 2013, se ha suprimido el anterior párrafo segundo del art. 4.2 LAU, que excluía de la regulación del arrendamiento de vivienda el que tuviera por objeto las denominadas viviendas suntuarias.

3 V. en este sentido SSAP Madrid 1 febrero 2010 (Tol 1818986) y Murcia 8 junio 2010 (Tol 1905183).

4 La SAP Alicante 12 abril 2000 (AC 2000, 1743) precisa que la cláusula en la que se diga que “la vivienda ha de destinarse exclusivamente a hogar familiar no pudiéndose destinar a cualquier otra actividad, no podrá contradecir a la norma imperativa referida en el sentido de que pueda destinarse el inmueble arrendado a una actividad accesoria o secundaria distinta de la finalidad propia de la vivienda”.

2. Arrendamiento para uso distinto del de vivienda.

Conforme al art. 3 de la LAU, "Se considera arrendamiento para uso distinto del de vivienda aquel arrendamiento que, recayendo sobre una edificación, tenga como destino primordial uno distinto del establecido en el artículo anterior". "En especial, tendrán esta consideración los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra, y los celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, cualquiera que sean las personas que los celebren".

Por lo tanto, serán arrendamientos para uso distinto al de vivienda los que en la antigua legislación se llamaban arrendamientos de local de negocios, así como los arrendamientos de temporada, como, por ejemplo, los apartamentos que se alquilan para el período vacacional.

Este tipo de arrendamiento recae siempre sobre una edificación, razón por la cual no incluye los que tienen por objeto un solar⁵; por la misma razón, los arrendamientos de industria o negocio están excluidos del ámbito de aplicación de la LAU y se rigen por el Código civil⁶.

El principio del que se parte en este tipo de arrendamientos es justamente el contrario, que el que preside la regulación de los arrendamientos de vivienda, ya que, con la salvedad al respecto a las Disposiciones comunes, "los arrendamientos para uso distinto del de vivienda se rigen por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el Título III de la presente Ley y, supletoriamente, por lo dispuesto el Código civil" (art. 4.3 LAU).

Por lo tanto, las normas que se dedican al arrendamiento para uso distinto al de vivienda (arts. 29 a 35 LAU) tienen carácter dispositivo, por lo que pueden ser modificadas por la voluntad de las partes, si bien, como establece el art. 4.4 LAU, "La exclusión de la aplicación de los preceptos de esta Ley, cuando ello sea posible [y, en este caso, lo es], deberá hacerse de forma expresa respecto de cada uno de ellos".

III. DISPOSICIONES COMUNES A AMBAS CLASES DE ARRENDAMIENTOS.

Existen una serie de disposiciones comunes a todos los arrendamientos sujetos a la LAU, las cuales tienen carácter imperativo, de manera que no pueden ser

5 V. en este sentido SSAPValencia 17 abril 2002 (JUR 2002, 166258), Barcelona 11 julio 2002 (JUR 2003, 191987) y Almería 21 abril 2003 (JUR 2003, 138504).

6 La STS 25 marzo 2011 (Tol 2092252) explica que "no cabe confundir el arrendamiento de un local de negocio para que el arrendatario establezca su propio negocio, con el arrendamiento de industria en funcionamiento, pues aquí se alquilan una serie de elementos -la empresa, las instalaciones, la clientela, etc.-, entre los que se encuentra el local, que ha de quedar fuera de la Ley arrendaticia". V. en este sentido, respecto de un arrendamiento de fonda y un surtidor de gasolina, SAP Guipúzcoa 30 mayo 2005 (Tol 690641).

excluidas por la voluntad de las partes. El pacto en contra de tales disposiciones ha de entenderse nulo de pleno derecho, por aplicación del art. 6.3 CC.

El art. 4.1 LAU dispone que “Los arrendamientos regulados en la presente Ley se someterán de forma imperativa a lo dispuesto en los Títulos I y IV de la misma”.

Dichas disposiciones comunes son las contenidas en los arts. 36 y 37 LAU, los cuales, respectivamente, establecen la obligación del arrendatario de prestar fianza en metálico (una mensualidad de renta, en el arrendamiento de vivienda, y dos, en el arrendamiento para uso distinto del de vivienda⁷) y la facultad de las partes de compelerse recíprocamente a redactar el contrato por escrito (que habrá de ser un documento público, si se quiere que el arrendamiento acceda al Registro de la Propiedad)⁸.

Lo que el art. 36 LAU llama “fianza”, en realidad, es una prenda irregular; es decir, un mecanismo de autoliquidación de un derecho de crédito eventual, sin necesidad de acudir a un procedimiento de ejecución forzosa. Con ella se garantiza el cumplimiento por parte del arrendatario de sus obligaciones, como la de pagar las rentas o la de conservar el inmueble arrendado con la diligencia propia de un buen padre de familia y de devolverlo en el mismo estado en el que se recibió. Si cumple estas obligaciones, al extinguirse el contrato, el arrendador deberá devolverle una cantidad de dinero equivalente a la entregada⁹; en otro caso, podrá imputar la “fianza” directamente al pago de los desperfectos causados en el inmueble, produciéndose pues, una compensación de créditos¹⁰: de un lado, el del arrendador a que se le pague el importe de los desperfectos o las rentas adeudadas; de otro lado, el del arrendatario a la devolución de la cantidad dada en “fianza”¹¹.

IV. REGULACIÓN LEGAL DEL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA.

Estudiaremos, especialmente, el arrendamiento de vivienda.

7 No se puede exigir, en el arrendamiento de viviendas, una fianza equivalente a dos mensualidades. V. en este sentido SAP Las Palmas 17 octubre 2000 (JUR 2001, 91644).

8 Hay que tener en cuenta que, a tenor del art. 36.5 LAU, las partes podrán pactar cualquier tipo de garantía del cumplimiento por el arrendatario de sus obligaciones arrendaticias adicional a la fianza en metálico, por ejemplo, un aval bancario, una fianza personal o una cláusula penal, que no tenga carácter abusivo. La SAP Cádiz 27 noviembre 2002 (JUR 2003, 72938) consideró que el pacto de pagar, en concepto de daños y perjuicios, un interés del 10% mensual, acumulable a la cantidad debida por rentas, tenía la condición de usuario, al equivaler a un 120% anual.

9 V. en este sentido SAP Burgos 15 marzo 2010 (Tol 1841180).

10 En particular, respecto del importe de las rentas pendientes de pago, la compensación sólo será posible una vez extinguido el contrato, pues, mientras está vigente, el arrendador no sabe si en el inmueble hay otros desperfectos, que deban ser reparados (además de lo debido por rentas no pagadas). Por ello, el mero hecho de haberse prestado la fianza o un aval a primer requerimiento no impide al arrendador resolver por falta de pago de la renta e instar un juicio de desahucio. V. en este sentido SSAP Navarra 1 diciembre 1998 (AC 1998, 2603), Málaga 12 marzo 2008 (Tol 1350053) y Alicante 3 junio 2009 (Tol 1456096).

11 V. en este sentido SSAP Barcelona 19 junio 2008 (Tol 1373928) y 20 enero 2009 (Tol 1487185).

1. Cesión y subarriendo.

El precio del subarriendo no podrá exceder, en ningún caso, del que corresponda al arrendamiento". En caso contrario, podrá procederse a la resolución del contrato de arrendamiento. V. en este sentido SAP Madrid 24 octubre 2005 (Tol 771782).

2. Duración del contrato.

El art. 9 L.A.U., en su número 1, afirma que "La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes", precisando en su número 2, que "Se entenderán celebrados por un año los arrendamientos para los que no se haya estipulado plazo de duración o éste sea indeterminado". La temporalidad es una característica esencial del arrendamiento es algo constantemente reiterado por la jurisprudencia. V. en este sentido SSTS 9 diciembre 1985 (Tol 1736149), 25 noviembre 2008 (Tol 1408465) y 18 diciembre 2009 (Tol 1757033).

3. La prórroga forzosa.

Deben considerarse nulos los pactos de prórroga forzosa de duración indefinida. V. en este sentido, STS 9 septiembre 2009 (Tol 1602564).

No obstante, a tenor del art. 9.3 LAU, "No procederá la prórroga obligatoria del contrato si, una vez transcurrido el primer año de duración del mismo, el arrendador comunica al arrendatario que tiene necesidad de la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial". La necesidad ha de ser real. La SAP Madrid 2 marzo 2010 (Tol 1851386) desestimó la pretendida necesidad de ocupación, al haber sido ésta buscada de forma intencional, mediante una operación conjunta del actor, su padre y hermanos dirigida, mediante contratos lícitos (donaciones), a un resultado antijurídico en perjuicio de la arrendataria.

El art. 9.3 LAU (reformado en 2013) precisa, en su párrafo segundo, que "Si transcurridos tres meses a contar de la extinción del contrato o, en su caso, del efectivo desalojo de la vivienda, no hubieran procedido el arrendador o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial a ocupar ésta por sí, según los casos, el arrendatario podrá optar, en el plazo de treinta días, entre ser repuesto en el uso y disfrute de la vivienda arrendada por un nuevo período de hasta tres años, respetando, en lo demás, las condiciones contractuales existentes al tiempo de la extinción, con indemnización de los gastos que el desalojo de la vivienda le hubiera supuesto hasta el momento de la reocupación, o ser indemnizado por una cantidad equivalente a una mensualidad por cada año que quedara por cumplir

hasta completar tres, salvo que la ocupación no hubiera tenido lugar por causa de fuerza mayor”.

El plazo de tres meses no se interpreta estrictamente por la jurisprudencia, en caso de apreciarse la voluntad de residir en la vivienda. Así, la SAP León 30 marzo 2006 (JUR 2006, 254672) entendió que la falta de ocupación era debida a la realización de obras de acondicionamiento necesario de la vivienda, y que existía una voluntad constatada de residir en la vivienda. Del mismo modo, la SAP Almería 30 marzo 2006 (JUR 2006, 280299) consideró que, aunque las obras de reconstrucción de la vivienda fueron iniciadas tras el transcurso de los tres meses, una operación de gran envergadura, consistente en derribar un inmueble y construir otro en su lugar “no se improvisa ni surge sin la superación de los correspondientes pasos previos y necesarios, entre ellos los que cita la parte demandada consistente en la obtención de asesoramiento técnico fiable en torno a la opción entre realizar obras de reforma o reedificar y la elección de un presupuesto de interés para el dueño de la obra”.

4. Prórroga por tácita reconducción.

El art. 10.1 y 3 LAU afirma que “Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo tres años de duración de aquel, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con treinta días de antelación a aquella fecha, su voluntad de no renovarlo [v. en este sentido SSAP Islas Baleares 5 octubre 2001 (JUR 2001, 323282), 31 octubre 2002 (JUR 2003, 102363), 30 marzo 2004 (JUR 2004, 121951), 30 marzo 2011 (Tol 2123998) y 21 septiembre 2012 (Tol 2698100)], el contrato se prorrogará necesariamente durante un año más”.

“Al contrato prorrogado, le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviera sometido”. Una vez expirada la prórroga por tácita reconducción, se plantean problemas en torno al régimen aplicable al arrendamiento. La SAP Las Palmas 25 septiembre 2006 (AC 2006, 2224) se inclina por entender que ya no caben más prórrogas conforme a la LAU y entender aplicable el plazo del art. 1581 CC.

5. Desistimiento.

La facultad de desistimiento del inquilino, esto es, de desvincularse unilateralmente del contrato, es prevista, por el art. 11 LAU (reformado en 2013). La STS 9 junio 2004 (Tol 449271) admite que el desistimiento puede tener lugar mediante la entrega de llaves y de una carta, haciendo constar la decisión de extinguir el contrato, seguido del silencio del arrendador, que implica su consentimiento tácito, máxime, cuando

posteriormente procedió a poner nuevamente la vivienda en alquiler; pidiendo permiso para que la misma pudiera ser visitada por los posibles futuros inquilinos.

Las partes pueden, pues, pactar una cláusula penal, con función sustitutiva de los daños y perjuicios (art. 1152 CC), que el desistimiento haya causado al arrendador; cuya cuantía viene limitada legalmente. La norma, sin duda, está pensada para el caso de desistimiento legítimo, que tenga lugar una vez transcurridos seis meses desde la celebración del contrato. Es, pues, dudoso que dicha limitación cuantitativa opere en los casos en que el desistimiento tenga lugar con anterioridad, en cuyo caso cabría pensar en la reparación integral del daño [v. en este sentido SAP Barcelona 24 marzo 2006 (*Tol 1002457*)], a no ser, quizás, que el desistimiento tuviera lugar inmediatamente después de la conclusión del contrato [v. a este respecto STS 20 mayo 2004 (*Tol 434234*)].

6. Situaciones de crisis matrimonial del arrendatario.

A tenor del art. 15.1 LAU, si el derecho de uso de la vivienda se atribuye al cónyuge no arrendatario por un período de tiempo inferior al de la duración del contrato de arrendamiento, aquél podrá continuar en la misma, pero sin adquirir, por ello, la condición de arrendatario, la cual seguirá recayendo en el titular originario, que, por ello mismo, seguirá obligado a pagar la renta. No habrá, pues, subrogación en el contrato de arrendamiento. Ésta es la interpretación que la jurisprudencia más reciente venía dando al art. 15.1 LAU en su redacción anterior a la reforma de 2013.V. en este sentido SSAP La Coruña 27 septiembre 2003 (JUR 2003, 14466), Barcelona 8 marzo 2004 (JUR 2004, 122474), Madrid 12 julio 2007 (JUR 2007, 336667), Asturias 22 octubre 2010 (*Tol 2016414*) y Pontevedra 3 diciembre 2012 (*Tol 3009932*).

Conforme al art. 15.2 LAU, "La voluntad del cónyuge de continuar en el uso de la vivienda deberá ser comunicada al arrendador en el plazo de dos meses desde que fue notificada la resolución judicial correspondiente, acompañando copia de dicha resolución judicial o de la parte de la misma que afecte al uso de la vivienda".

La SAP Álava 20 septiembre 2000 (AC 2000, 4631) precisa, no obstante, que esa falta de comunicación no comporta la extinción del derecho a continuar en el uso de la vivienda arrendada, pero el cónyuge no titular con derecho a ello deberá sufrir los efectos adversos de una sentencia, recaída en un juicio de desahucio, aunque no hubiera sido demandado en el mismo.

La SAP Asturias 22 octubre 2010 (*Tol 2016414*), revocando la sentencia recurrida, afirma, rotundamente, que lo que el art. 15 LAU "recoge es un derecho de uso que no afecta ni modifica la titularidad de la relación arrendaticia"; en consecuencia, niega la posibilidad de que la arrendadora pudiera resolver el contrato, por falta

de comunicación de la voluntad de continuar en el uso de la vivienda, por parte de una mujer a quien en el proceso de separación se había atribuido dicho derecho de uso. Dice, así, que los domicilios de las litigantes “están pegados el uno al otro” y que, desde fecha de la sentencia de separación “no consta impago de la renta ni promoción de juicio de desahucio por esta causa, circunstancias que dan pie a la lógica presunción de que la actora conoció y conoce la salida de la vivienda del arrendatario contratante y la continuidad de la demandada en su ocupación y uso”.

7. Subrogación *mortis causa*.

El art. 16 LAU, prevé que, en caso de muerte del inquilino, el cónyuge o persona con la que mantenga análoga relación de afectividad, así como ciertos parientes, siempre que todos ellos convivan con él en el momento de su fallecimiento, puedan subrogarse en su posición contractual, en cuyo caso la relación arrendaticia continuará entre el arrendador y la persona subrogada en los mismos términos en que fue constituida; en caso contrario, se extinguirá.

El requisito de la convivencia con el inquilino es imprescindible al objeto de poder subrogarse en el arrendamiento, por lo que no basta la mera existencia de una relación de parentesco. Entre otras muchas, las SSAP Barcelona 8 junio 2004 (JUR 2004, 208759) y Cádiz 2 septiembre 2005 (AC 2005, 2062), afirman que la convivencia ha de ser “habitual y necesariamente ha de darse en la vivienda arrendada, a los efectos de la subrogación, viniendo referida a una vida en común, con mutua asistencia, como comunidad de vida y habitación en forma estable, efectiva y no esporádica o provisional, o a los solos efectos administrativos o fiscales”.

No obstante, la SAP Barcelona 3 febrero 2005 (JUR 2005, 81147), observa que la exigencia de convivencia es “compatible con ausencias pasajeras motivadas por exigencias profesionales, de estudio, o de enfermedad, aunque no con otras, más prolongadas que obedeciendo a razones de oportunidad duradera, rompen aquella vinculación con la vivienda, sustituyéndola por otra en función del hogar personal”. Concretamente, admitió la subrogación a favor de la hija del inquilino, que tuvo que ser ingresado en una residencia, debido a que necesitaba atención permanente, que aquélla no podía darle durante su jornada laboral, por sufrir problemas de desorientación temporal y espacial, siendo recogido todos los días festivos y fines de semana por su hija, viviendo con ella, durante estos períodos de tiempo, en la vivienda arrendada.

La regulación tiene carácter imperativo en relación con los tres primeros años de vigencia del contrato (antes de la reforma de 2013 eran cinco), siendo, en consecuencia, nulo el pacto que excluya el derecho de subrogación *mortis causa* en dicho período. Sin embargo, el art. 16.4 LAU dispone que “En arrendamientos cuya duración inicial sea superior a tres años, las partes podrán pactar que no haya

derecho de subrogación en caso de fallecimiento del arrendatario, cuando éste tenga lugar transcurridos los tres primeros años de duración del arrendamiento, o que el arrendamiento se extinga a los tres años cuando el fallecimiento se hubiera producido con anterioridad”.

La jurisprudencia ha precisado que el hecho de que el inquilino esté casado al tiempo de celebrarse el contrato de arrendamiento no atribuye al derecho arrendaticio carácter ganancial, por lo que su cónyuge carece de la cualidad de arrendatario, por lo que, si éste, a la muerte del inquilino, quiere continuar en la relación arrendaticia, deberá subrogarse expresamente en el contrato de arrendamiento. V. en este sentido SSTS 3 abril 2009 (*Tol 1955400*), 9 julio 2010 (*Tol 1900077*), 22 noviembre 2010 (*Tol 2003962*) y 24 marzo 2011 (*Tol 2073426*).

Por tanto, es necesaria la notificación al arrendador y que éste la reciba. Por ello, no se cumple con el requisito de la notificación, si ésta se hace a través de un burofax dirigido a una dirección incorrecta. V. en este sentido SAP Valencia 26 abril 2004 (*JUR 2004, 162175*). Igualmente, si se realiza a través de una carta, que se extravía y no llega a su destino, circunstancia ésta que la persona que pretende subrogarse podía sospechar, al no haberle sido devuelto el acuse de recibo.

Sin embargo, no es preciso que la notificación sea aceptada por el arrendador. Cuestión distinta es que si la acepta tácitamente, puede deducirse la existencia de notificación. La jurisprudencia considera, así, probado que el arrendador ha recibido una comunicación de la voluntad de subrogarse y la ha consentido, por ejemplo, si emite recibos de pago a nombre de la subrogada, que los paga durante años. V. en este sentido SAP Barcelona 27 abril 2004 (*JUR 2005, 60008*). También, si el arrendador no protesta por el cambio del número de cuenta corriente en la que se abona el importe de las rentas, hasta que decide formular la demanda. V. en este sentido SAP Castellón 30 junio 2005 (*JUR 2005, 205521*).

En consecuencia, a tenor del art. 16.3 LAU, “El arrendamiento se extinguirá si en el plazo de tres meses desde la muerte del arrendatario el arrendador no recibe notificación por escrito del hecho del fallecimiento, con certificado registral de defunción, y de la identidad del subrogado, indicando su parentesco con el fallecido y ofreciendo, en su caso, un principio de prueba de que cumple los requisitos legales para subrogarse”. No obstante, la SAP Alicante 17 julio 2003 (*JUR 2003, 213499*) interpreta con flexibilidad la exigencia de que consten en la notificación todos los extremos previstos en el art. 16.3 LAU, cuando existe una relación de amistad y de vecindad entre las familias del arrendador y arrendatario, que permiten conocer a aquél que quien quiere subrogarse era hijo de la inquilina y convivía con ella, habiendo, además, aceptado el pago de siete mensualidades de renta a nombre del subrogado.

Por lo demás, la jurisprudencia tiende a flexibilizar el requisito de que la comunicación se haga por escrito. Así, la SAP Barcelona 30 junio 2006 (JUR 2007, 40913) admite la eficacia de la “comunicación oral siempre que ésta quede cumplidamente probada”, resaltando que “no basta a efectos de que opere la subrogación el simple conocimiento por parte del arrendador —o de su administrador— del fallecimiento del arrendatario y de la concurrencia de los presupuestos legales de carácter material exigidos por la ley, sino que es preciso que quien se considere con derecho a la subrogación manifieste de manera clara y explícita su voluntad de devenir, con tal causa, titular arrendatario”. V. en el mismo sentido SSAP Barcelona 1 junio 2005 (JUR 2005, 178881), Asturias 6 octubre 2005 (JUR 2006, 29717), y Burgos 3 noviembre 2005 (JUR 2006, 42941).

8. La renta.

La fijación de la renta se rige por el principio de autonomía privada: arrendador y arrendatario pueden pactar la renta que tengan por conveniente. Ha de tratarse de una renta fijada en dinero, considerando la jurisprudencia que los arrendamientos en los que la contraprestación consiste en la realización, por parte del arrendatario, de obras en la vivienda arrendada no se rigen por la LAU, sino por el CC. V. en este sentido SSAP Huesca 27 abril 2000 (AC 2000, 3230) y Baleares 27 octubre 2000 (JUR 2001, 27151). No obstante, la SAP Tarragona 24 enero 2005 (JUR 2005, 81951) consideró admisible el pacto de pago parcial en especie, consistente en la limpieza de la escalera.

La SAP Madrid 13 mayo 2005 (JUR 2005, 163256) afirmó que “la fijación y determinación de la renta en los contratos de arrendamiento, no viene atribuida a una sola de las partes, sino que debe producirse por acuerdo de arrendador y arrendatario, y en tanto en cuanto no se produzca el referido acuerdo, no puede tener validez la renta pretendida por el arrendador”.

Así, conforme al art. 17 LAU, “La renta será la que libremente estipulen las partes”. No obstante, en el caso de arrendamientos de viviendas de protección oficial, existe un tope máximo de renta, fijado por la legislación administrativa, aunque la SAP Vizcaya 9 mayo 2001 (JUR 2001, 244510) entendió que, desde el punto de vista estrictamente civil, era válido el pacto de pagar una renta superior, sin perjuicio de las sanciones administrativas a que ello pudiera dar lugar:

En cuanto a la revisión de la renta estipulada en el contrato, el último inciso del art. 18.1 LAU dispone ahora, tras la redacción dada por el apartado uno de la disposición final primera de la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española, que aquélla no tendrá lugar “en defecto de pacto expreso”.

Según resulta del art. 18.2 LAU, la actualización de la renta no es automática, sino que sólo tiene lugar a instancia del arrendador; quien, normalmente, la realizará el último mes en el que expire la anualidad anterior, notificándola al inquilino en el recibo correspondiente a dicho mes. Si el arrendador se retrasa al realizar la notificación, pierde el derecho a aplicar la actualización a las rentas correspondientes a los meses de la anualidad corriente ya transcurridos antes de realizar la notificación [v. en este sentido STS 5 marzo 2009 (*Tol 1466724*)].

9. Conservación de la vivienda.

El arrendador “está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido” (art. 21.1 LAU). La SAP Barcelona 1 junio 2005 (*Tol 681667*) considera reparaciones necesarias, “aquellas que deben realizarse ineludiblemente y no aumentan el valor ni la productividad de la cosa arrendada. En definitiva, el concepto de reparación hace referencia a aquel gasto u obra sin la cual quedaría la cosa arrendada inservible para su uso, e incluso llegaría a destruirse”. Por su parte, la SAP Barcelona 24 marzo 2006 (JUR 2006, 246661) condenó al arrendador a sustituir la caldera, “sin derecho a elevación de la renta”.

La citada norma es imperativa, por lo que no cabe pacto en contrario. Así, la SAP Lérida 3 febrero 2005 (*Tol 619408*) tiene por no puesta una cláusula en la que se imponía al arrendatario la obligación de soportar los desperfectos que afectaran a la habitabilidad de la vivienda.

El inquilino debe notificar al arrendador la necesidad de realizar dichas reparaciones, “en el plazo más breve posible” y, así mismo, deberá facilitarle “la verificación directa, por sí mismo o por los técnicos que designe, del estado de la vivienda”. En este sentido, la STS 28 septiembre 2001 (*Tol 66556*) absuelve al arrendador de la pretensión deducida en su contra (relativa al resarcimiento al actor-arrendatario por la declaración de ruina del inmueble), por no haber quedado probado que la ruina se debiera a un comportamiento negligente de aquél, sino que, más bien, parece ser que el arrendatario no le requirió para que realizara las reparaciones que eran necesarias.

No obstante, el inquilino, “previa comunicación 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” (art. 21.3 LAU). Esta posibilidad del arrendatario no permite al arrendador, como afirma la SAP Cantabria 27 febrero 2007 (JUR 2007, 265269), “desatender sus obligaciones”.

La obligación de conservación del arrendador tiene los siguientes límites:

1º. El arrendador no está obligado a realizar “las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda”, las cuales son de cargo del arrendatario (art. 21.4 LAU).

La SAP Madrid 25 octubre 2010 (*Tol 2018364*) señaló la obligación de la arrendataria de soportar los gastos de reparación de una caldera y de una lavadora, porque “se trata de elementos de uso muy frecuente en la casa sea para la higiene de sus habitantes sea para el lavado de la ropa y que, en consecuencia, sufren un desgaste especial que, de vez en cuando, se traduce en pequeñas reparaciones o tareas de mantenimiento (limpieza de filtros, sustituciones piezas u otros elementos...)”. “Cosa distinta —añade la Audiencia— sería la “sustitución” de un elemento incorporado a la vivienda (calentador, frigorífico, cocina, lavadora, etc.)”.

2º. La obligación de conservación cesa, en el caso “de destrucción de la vivienda por causa no imputable al arrendador” (art. 21.1 LAU), en cuyo caso tendrá lugar la extinción del contrato de arrendamiento en virtud del art. 28 LAU.

10. Obras en la vivienda arrendada.

Según resulta del art. 23 LAU, “El arrendatario no podrá realizar sin el consentimiento del arrendador, expresado por escrito, obras que modifiquen la configuración de la vivienda o de los accesorios” (en los términos del art. 2.2 LAU), o “que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad de la misma”. En caso contrario, procederá la resolución del contrato. V. en este sentido STS 6 noviembre 2009 (*Tol 1649738*).

El precepto exige que el consentimiento se dé por escrito. Sin embargo, parece que hay que flexibilizar este requisito, siempre que el arrendatario pruebe de manera indubitada la existencia de un consentimiento del arrendador a la realización de las obras, aunque no lo hubiera expresado en forma escrita. Es a él, a quien como afirma la SAP Baleares 23 enero 2001 (JUR 2001, I 32626), corresponde la prueba de que el arrendador consintió las obras.

La jurisprudencia considera que las obras que modifican la configuración de la vivienda son, exclusivamente, las fijas o de fábrica. V. en este sentido STS 14 diciembre 1990 (*Tol 1729495*).

Se excluyen, pues, las obras de carácter mueble que puedan separarse sin menoscabo o deterioro del edificio, como, por ejemplo, un tabique de madera, puramente provisional, divisorio del local arrendado y fácilmente desmontable [v. en este sentido STS 30 enero 1991 (*Tol 1727527*)]; la sustitución de pavimentos, falsos techos de escayola fácilmente susceptibles de reversión, revestimientos de madera, placas de mármol o similar que no afectan a la construcción del local, es

decir, a su estructura, así como la instalación eléctrica [v. en este sentido STS 8 octubre 1993 (*Tol 1656419*)]; el simple alicatado, que, por u propia naturaleza, no cabe entenderlo más que de embellecimiento [v. en este sentido STS 20 diciembre 1988 (*Tol 1734400*)]; o la colocación de una uralita [v. en este sentido STS 18 diciembre 2008 (*Tol 1432676*)].

También se excluyen las obras llevadas a cabo por el arrendatario para evitar un daño inminente o incomodidad grave, por no tratarse de obras realizadas por su voluntad, sino impuestas por causas o circunstancias no queridas, como, por ejemplo, sucede cuando se tabica una puerta o ventana, "como medida expedita y rápida de protección", ante el riesgo de volver a sufrir un robo [v. en este sentido SSTS 5 febrero 1960 (RAJ 1960, 461) y 19 septiembre 1987 (RAJ 1987, 6068)].

Las obras que afectan a la configuración del edificio pueden afectar a:

1º) la distribución de la vivienda. Por ejemplo, se hacen habitaciones donde no las había [v. en este sentido SSTS 17 febrero 1993 (RAJ 1993, 1238) y 10 diciembre 1996 (*Tol 1658883*)], o se construye, derriba o corre un tabique [v. en este sentido, SSTS 8 marzo 1993 (*Tol 1664498*), 14 febrero 1994 (*Tol 1664902*) y 10 diciembre 1996 (*Tol 1658883*)];

2º) a los huecos de los muros. Por ejemplo, se abre o cierra una ventana o una puerta [v. en este sentido SSTS 30 enero 1991 (*Tol 1727527*), 11 febrero 1993 (*Tol 1664701*), 22 julio 1997 (*Tol 215378*), 27 septiembre 1993 (*Tol 1663440*) y 20 abril 1998 (*Tol 170100*)]; o

3º) a los elementos arquitectónicos. Por ejemplo, se elimina un pilar [v. en este sentido STS 14 octubre 1992 (*Tol 1660069*)] o se convierte una ventana en puerta, lo que afecta a la estructura de base y vertical del edificio [v. en este sentido STS 10 marzo 1995 (*Tol 1668343*)].

I I. Derechos de adquisición preferente.

El derecho de tanteo no se extingue por el hecho de que los posibles adquirentes renuncien a la compra. V. en este sentido STS 19 diciembre 1991 (*Tol 1728463*).

El derecho de retracto caducará a los treinta días naturales, contados desde el siguiente a la notificación que en forma fehaciente deberá hacer el adquirente al arrendatario de las condiciones esenciales en que se efectuó la compraventa, mediante entrega de copia de la escritura o documento en que fuere formalizada" (art. 25.3 LAU). La STS 29 abril 2009 (*Tol 1514755*) ha entendido que, en el caso de expediente por ruina, el conocimiento de la transmisión tiene lugar cuando se notifica el expediente de demolición de la finca instada por el nuevo propietario, sin

que pueda alegar el arrendatario que no conoció los términos en que tuvo lugar la transmisión, pues una vez notificado dicho expediente, pudo “haberse enterado con una mínima diligencia de cuál era el contenido del título de adquisición, incluso accediendo al Registro de la Propiedad”.

12. Suspensión por falta de habitabilidad de la vivienda.

El art. 26.1 LAU se refiere a obras que hagan la casa totalmente inhabitable; por ejemplo, como consecuencia de goteras y humedades [v. en este sentido SSAP Guipúzcoa 19 julio 1999 (AC 1999, 6344) y Valencia 12 septiembre 2002 (JUR 2002, 263619)], por un cierto período de tiempo, pues, si sólo afectan a una parte de la misma, el arrendador deberá soportarlas, aunque tendrá derecho a pedir una reducción de la renta en proporción a la parte de la vivienda de que se vea privado durante las obras, en el caso de que éstas duren más de veinte días (art. 21.2 LAU).

En el caso de que el inquilino opte por la suspensión del contrato se paralizarán sus efectos hasta el momento de conclusión de las obras, en particular, el pago de la renta [lógicamente, el arrendatario no puede pedir la suspensión del pago de la renta y, al mismo tiempo, pretender continuar disfrutando de la vivienda. V. en este sentido SAP Cádiz 26 marzo 1999 (AC 1999, 7246)] y, así mismo, se paralizará el cómputo del plazo de duración del arrendamiento (art. 26.2 LAU) [en consecuencia, la paralización del plazo de duración del contrato como consecuencia de la suspensión impide la extinción del arrendamiento por expiración del plazo pactado. V. en este sentido SAP Asturias 11 diciembre 2002 (JUR 2003, 66278)].

13. Resolución del contrato.

El art. 27.2 LAU se refiere a supuestos de incumplimiento por parte del arrendatario.

Son los siguientes:

a) La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario.

El desahucio presupone que no hay duda acerca del importe de la renta, pues, en caso de discrepancia, será necesaria su previa determinación, acudiendo al procedimiento declarativo correspondiente. V. en este sentido SSTS 25 noviembre 1940 (RAJ 1940, 1015), 19 junio 1944 (RAJ 1944, 819), 14 mayo 1955 (RAJ 1955, 1701), 23 junio 1960 (RAJ 1960, 2593), 25 junio 1964 (RAJ 1964, 3291) y 31 mayo 1991 (Tol 1727112).

Se contempla aquí, tanto el impago de la renta, como el de aquellos gastos que corresponda satisfacer al arrendatario, por ejemplo, según el art. 20.3 LAU, los derivados de los servicios de la vivienda, individualizados mediante aparatos contadores (luz, agua o teléfono), así como aquellos otros, que, sin ser legalmente de cargo del inquilino, sin embargo éste haya asumido pagar voluntariamente en el contrato, por ejemplo, gastos de comunidad o de pago del IBI, pero siempre, en este último caso, que el arrendador le hubiese comunicado previamente su importe o le hubiera presentado los recibos para el cobro [v. en este sentido SSAP Segovia 11 diciembre 1995 (AC 1995, 2383), Cuenca 4 noviembre 1997 (AC 1997, 2289), Pontevedra 18 octubre 1999 (AC 1999, 6468) y Soria 24 febrero 2001 (JUR 2001, 126830)].

b) La falta de pago del importe de la fianza o de su actualización. Indudablemente, no cabe resolver por el impago de la fianza que el arrendador no quiso exigir [v. en este sentido SAP Gerona 3 mayo 2002 (JUR 2002, 175564)], pero corresponde al arrendatario la prueba de que aquél renunció a la constitución de la garantía [v. en este sentido SAP Alicante 10 abril 2001 (AC 2001, 831)].

c) El subarriendo o la cesión no consentidos por el acreedor; a quien, sin embargo, le puede resultar muy difícil probar la existencia de un subarriendo o cesión no consentidos, porque el arrendatario, normalmente, tendrá interés en ocultarlo, para evitar la resolución del contrato. Por ello, la jurisprudencia admite, con cierta flexibilidad, la prueba del subarriendo o cesión por medio de presunciones, por ejemplo, que en la puerta o fachada del edificio haya una placa o rótulo con el nombre de una persona distinta al arrendatario, así como la designación del inmueble arrendado como domicilio de un tercero [v. en este sentido STS 12 noviembre 1993 (Tol 1663618), respecto de un arrendamiento para uso distinto al de vivienda].

d) La realización de daños causados dolosamente en la finca [v. en este sentido SAP La Coruña 11 febrero 2000 (JUR 2000, 200443)] o de obras no consentidas por el arrendador, cuando el consentimiento de éste sea necesario. Por ejemplo, se hacen habitaciones donde no las había o se sustituye su función originaria, convirtiéndose una habitación en baño [v. en este sentido SSTS 17 febrero 1993 (RAJ 1993, 1238) y 10 diciembre 1996 (Tol 1658883)]; se cierra una puerta y una ventana o se abre una puerta para comunicarse con el inmueble contiguo [v. en este sentido STS 30 junio 1982 (RAJ 1982, 3450)]; se construye o se suprime una escalera [v. en este sentido SSTS 11 febrero 1993 (Tol 1664701), 13 julio 1993 (Tol 1663302) y 27 septiembre 1993 (Tol 1663440)].

e) Cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas. La jurisprudencia ha admitido la resolución, por ejemplo, en el caso de una arrendadora, que, como consecuencia de su comportamiento (ruidos nocturnos, música alta, altercados, insultos, amenazas y vejaciones a distintos

vecinos), provocaba una situación de alarma, perturbando, de modo notable, la pacífica convivencia en el inmueble [v. en este sentido SAP Barcelona 16 mayo 2000 (JUR 2000, 238092)]; por acumulación de basura en el interior de la vivienda, lo que constituía un posible foco de infección para todos los vecinos y un posible riesgo de incendio [v. en este sentido SAP Navarra 17 octubre 2001 (AC 2002, 340)]; por la tenencia de, al menos, seis perros, algunos de ellos, pertenecientes a una raza de presa, los cuales “ocasionan graves molestias a los habitantes del entorno, que afectan a su tranquilidad y descanso, pudiendo generar algún riesgo para la salud a raíz de la acumulación de excrementos y proliferación de parásitos detectada” [v. en este sentido SAP Murcia 2 enero 2003 (JUR 2003 I 13919)]; o por el ejercicio en la vivienda arrendada de una actividad de prostitución, al generar ésta “múltiples incomodidades a los vecinos del inmueble, que exceden los límites de lo tolerable y hacen concurrir la causa resolutoria del contrato alegada, como resulta del ejercicio de dicha actividad mañana, tarde y noche, por al menos cuatro mujeres, con el consiguiente trasiego de personas, llamadas y otras molestias consustanciales a aquella actividad” [v. en este sentido SAP Madrid 9 junio 2009 (Tol 1924030)].

f) Cuando la vivienda deje de estar destinada de forma primordial a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario o de quien efectivamente la viniera ocupando de acuerdo con lo dispuesto en el art. 7 LAU, es decir, el cónyuge, no separado legalmente o de hecho, o sus hijos dependientes.

Se contemplan dos casos.

El primero de ellos es el de que la vivienda permanezca deshabitada, a no ser que exista una causa razonable para ello (por ejemplo, tener que atender a un familiar enfermo o dependiente), sin que ello impida al inquilino ausentarse de ella ocasionalmente (por ejemplo, en el período vacacional). La prueba de que la vivienda no está habitada puede realizarse mediante recibos que manifiesten una importante reducción del consumo de electricidad y agua [v. en este sentido SSAP Valencia 24 noviembre 2000 (JUR 2000, 52476) y 31 marzo 2005 (JUR 2005, 158386)].

El segundo tiene lugar, cuando el inmueble, aun siendo utilizado, deje de estar destinado de forma primordial a satisfacer la necesidad de vivienda del arrendatario, usándolo éste para una finalidad distinta, sin el consentimiento del arrendador, por ejemplo, el ejercicio de la prostitución [v. en este sentido SAP Madrid 3 febrero 2001 (JUR 2001, 104634)] o la venta de materiales de construcción [v. en este sentido SAP Santa Cruz de Tenerife 29 abril 2002 (JUR 2002, 168453)].

El arrendador ha de acreditar la transformación o cambio de destino de la vivienda arrendada. Así, la SAP Barcelona 10 marzo 2003 (JUR 2003, 245445) no concedió la resolución del contrato de arrendamiento por esta causa, al no haber

quedado acreditado el supuesto cambio de destino de vivienda permanente a local de negocio destinado a trabajos de pintura.

La SAP Alicante 12 abril 2000 (AC 2000, 1743) desestimó la resolución del contrato, instada por el arrendador, al entender que la actividad de la sociedad, de la que los demandados eran socio y administrador, respectivamente, dedicada a la construcción, instalación y comercialización de maquetas de precisión con efectos multimedia, era desarrollada en la vivienda arrendada de manera secundaria. Afirmó que no parecía posible que “la actividad fundamental” de la sociedad pudiera tener lugar en la vivienda “habida cuenta de su configuración física y, sí en el local” arrendado por la misma; que, aunque en las varias dependencias de la vivienda se habían encontrado tres monitores y tres impresoras, no existían “signos en la parte exterior ni en el interior de la misma”, de los que se pudiera deducir que se estaba utilizando con fines comerciales; y que el consumo de energía eléctrica era muy similar al del inicio del arrendamiento. Consideró que el hecho de que en la vivienda se hubieran concertado reuniones comerciales, se hubiese instalado una centralita telefónica y un fax a nombre de la sociedad y de que el número de teléfono del piso figurara en la publicidad de la empresa sólo manifestaban que la vivienda también se utilizaba por los arrendatarios, “con carácter secundario, para poder contactar con clientes o con personas interesadas en la actividad de la mercantil”.

Si el arrendador consiente el cambio de destino, no puede lógicamente pedir la resolución del contrato por esta causa. V. en este sentido SAP Lérida 26 enero 1998 (AC 1998, 103).

Por su parte, el art. 27.3 LAU se refiere a los supuestos de incumplimiento grave del arrendador:

a) La no realización por el arrendador de las reparaciones a que se refiere el art. 21 LAU.

Se trata de las obras necesarias para mantener la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, que son de cargo del arrendador, a no ser que sean imputables al comportamiento del arrendatario o de las personas de su familia, o se trate de pequeñas reparaciones exigidas por el desgaste propio del uso ordinario de la vivienda, que son de cargo del inquilino (art. 21.1, 2 y 4 LAU).

Por ejemplo, la SAP Albacete 11 marzo 2002 (AC 2002, 722) concedió la resolución del contrato de arrendamiento instada por el arrendatario, al no realizar el arrendador la reparación requerida, consistente en solucionar una avería que había dejado a la vivienda arrendada sin agua caliente en pleno invierno.

Si el arrendador realizó las obras de manera rápida y efectiva, no procederá esta causa de resolución, aunque las hubiera hecho sin licencia administrativa. V. en este sentido SAP Cantabria 19 marzo 2005 (JUR 2005, 96566).

b) La perturbación de hecho o de derecho que realice el arrendador en la utilización de la vivienda. La conducta más clara consistirá en privar de la posesión del inmueble al arrendador; pero no es necesario llegar a estos extremos.

Así, la SAP Córdoba 7 abril 2003 (JUR 2003, 142845) consideró que constituía una perturbación en el goce pacífico de la vivienda la actitud de la arrendadora, la cual, en su ansia por expulsar de ella a la arrendataria y a sus hijos, "ha ido generando un clima, en donde la convivencia era ya poco más que imposible", con actos como la negativa a que se encendiera el foco que se encontraba en el patio o a que aquélla y su familia salieran a él en las noches de verano para poder refrescarse y una serie de actos por los que la arrendadora fue condenada como autora de una falta de injurias.

14. Extinción del contrato.

El art. 28 LAU se refiere a dos causas específicas de extinción del arrendamiento.

a) La primera de las causas es la pérdida de la finca arrendada por causa no imputable al arrendador. Si la cosa se pierde por causa imputable al arrendador, que no hizo las obras de conservación necesarias, procederá la resolución del contrato, en virtud del art. 27.3.a) LAU, pudiendo el arrendador pedir, además, la reparación de daños y perjuicios, pero no podrá exigir la reconstrucción de la vivienda, según resulta del art. 21.1.II LAU. V. en este sentido SSAP Segovia 10 noviembre 2000 (JUR 2001, 48584) y Sevilla 22 julio 2004 (JUR 2004, 256030).

La pérdida puede ser material o jurídica (por ejemplo, como consecuencia de un procedimiento de expropiación forzosa).

El art. 118.2 LAU 1964 equiparaba a la destrucción del inmueble, la denominada ruina económica, que tenía lugar cuando la reconstrucción de la vivienda o del local de negocio hiciera precisa "la ejecución de obras cuyo costo exceda del 50 por 100 de su valor real al tiempo de ocurrir aquél, sin que para esta valoración se tenga en cuenta la del suelo".

La vigente LAU nada dice al respecto, pero no nos parece que quepa excluir la posibilidad de que pueda pedirse la resolución del contrato por ruina económica, cuando el coste de las obras necesarias para conseguir la adecuada habitabilidad de la vivienda sea desproporcionado, para lo cual podría tenerse en cuenta, como criterio orientativo, el contenido en el precepto derogado [v. en este sentido SSAP

Gerona 26 junio 2001 (JUR 2001, 249756), Madrid 12 abril 2004 (JUR 2004, 248033) y Sevilla 22 julio 2004 (JUR 2004, 256030)].

b) La segunda de las causas de extinción del contrato es la declaración firme de ruina acordada por la autoridad competente. El art. 228.2 del RD 1346/1976, por el que, en su día, se aprobó la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, que permanece en vigor, con carácter supletorio, respecto de la legislación de las Comunidades Autónomas, establece que la declaración administrativa de ruina procederá en los siguientes casos: "Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50 por 100 del valor actual del edificio o planta afectadas, excluido el valor del terreno"; "Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales"; "Cuando se requiera la realización de obras que no pueden autorizarse por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación".