

Trabajo de Fin de Máster de Abogacía

DICTAMEN JURÍDICO SOBRE ARRENDAMIENTOS URBANOS

Caso núm. 13, posición de parte B

Alumno: Mateo Castilla Álvarez

NIUB: 16493470

Tutora: Dra. Profa. Elena Palomares Balaguer

Materia: Arrendamientos urbanos

Curso: 2017-2018

Fecha: 23 de noviembre de 2018

ÍNDICE

1.	Descripción de los antecedentes	3
1.1.	Hechos y datos en los que se basa el problema	3
1.2.	Ordenación cronológica de los antecedentes de hecho expuestos	4
1.2.1.	<i>Cliente peticionario</i>	5
1.3.	Documentación	5
1.3.1.	<i>Documentación de la cual disponemos</i>	5
1.3.2.	<i>Documentación a requerir</i>	5
1.4.	Cuestiones sustantivas y procesales que se nos plantean	8
1.4.1.	<i>Cuestiones sustantivas</i>	8
1.4.2.	<i>Cuestiones procesales</i>	8
2.	Análisis jurídico	8
2.1.	Fuentes aplicables al caso	8
2.1.1.	<i>Normativa aplicable</i>	8
2.1.2.	<i>Jurisprudencia aplicable</i>	9
2.2.	Análisis del caso	11
2.2.1.	Régimen jurídico aplicable y momento actual de la relación arrendaticia ..	11
2.2.2.	Cambio de titularidad o subrogación en el contrato de arrendamiento ..	16
2.2.2.1.	<i>La subrogación del Sr. Lluís Font en el lugar de su madre, la Sra. María Prats Valles</i>	16
2.2.2.2.	<i>La subrogación de la Sra. Alba Alonso Martí en lugar de su tío el Sr. Mariano Alonso Vázquez</i>	20
2.2.2.3.	<i>La subrogación que se produce entre la Sra. Marta Vizueta Prats y el Sr. Lluís Font</i>	21
2.2.3.	Reclamación sobre las obras realizadas	23
2.2.3.1.	<i>Cambio de mobiliario de cocina, sustitución del alicatado de la pared e instalación de interruptores</i>	23
2.2.3.2.	<i>Instalación de parquet en el suelo del comedor y de las habitaciones</i>	27
2.2.3.3.	<i>Cambio de ventanas de madera por unas de aluminio</i>	28
2.2.3.4.	<i>Modificación de un tabique para aumentar el tamaño del comedor</i>	29
2.2.4.	Reclamación de aumentos en la renta	30
2.2.4.1.	<i>El impacto que hayan podido tener las obras sobre la renta</i>	30

2.2.4.2.	<i>La posibilidad de reclamar las cantidades resultantes de la actualización de la renta.....</i>	30
2.2.5.	Procedimiento de reclamación.....	33
2.2.5.1.	<i>Desahucio por expiración de plazo contractual.....</i>	33
2.2.5.2.	<i>Desahucio en precario.....</i>	34
2.2.5.3.	<i>Declarativo ordinario de resolución contractual por incumplimiento y procedimiento ejecutivo de sentencia</i>	35
2.2.5.4.	<i>Opciones para el caso de desahucio</i>	35
2.2.6.	Sujetos activos y pasivos.....	36
2.2.7.	Tribunales competentes para conocer de las acciones.....	37
	Conclusiones.....	37
	Emisión del dictamen	40
	Bibliografía.....	42

1. Descripción de los antecedentes

1.1. Hechos y datos en los que se basa el problema

La controversia jurídica, objeto del presente dictamen, tiene su origen en los siguientes hechos:

Marta Vizueta y Lluís Font son pareja de hecho y viven juntos desde 2015 en un piso de 3 habitaciones en el barrio de Gracia, piso que alquiló la madre de Lluís el 10 de septiembre de 1992, finalizadas las olimpiadas a D. Mariano Alonso Vázquez. Lluís apenas tenía 6 años y sus padres acababan de separarse.

El contrato de alquiler se realizó siguiendo un modelo estándar de los que se vendían en los Estancos; pero, además, contenía un anexo con las siguientes cláusulas en su redactado:

- i) “La duración del contrato será indefinida”.
- ii) “La renta mensual será 15.000 pesetas (quince mil pesetas)”.
- iii) “Se autoriza a Dña. María Prats Valles (la madre de Luís) a realizar las obras de mantenimiento necesarias para mantener la vivienda en un estado idóneo para su uso”.
- iv) “No se permite el subarriendo ni total ni parcial, salvo autorización por escrito de la propiedad”.

Lluís quedó subrogado en el contrato el 15 de marzo de 2010 cuando su madre falleció repentinamente de un accidente de tráfico. La notificación de dicha situación se realizó mediante un telegrama al propietario de la vivienda, D. Mariano Alonso Vázquez, la renta de la vivienda en ese momento ascendía a 250€.

En enero de 2018, D. Mariano Alonso Vázquez falleció, heredando todos sus bienes, su única sobrina, Alba Alonso Martí, que vive en la calle del Pilar, 5 de Zaragoza. Una vez heredada la vivienda, y tras comprobar que quien a ella le constaba en el contrato no era la persona que vivía en el mismo, Alba hizo llegar, mediante sus gestores habituales, una carta certificada a la vivienda donde notificaba su intención de presentar demanda de desahucio por incumplimiento contractual, carta fechada el 6 de junio de 2018.

En la carta reclama:

- i) el cambio de titular o existencia de una subrogación,
- ii) la realización de unas obras no consentidas en:
 - a. la cocina,
 - b. instalación de parquet en todas las habitaciones y el comedor,
 - c. cambio de las ventanas de madera por aluminio y
 - d. modificación de un tabique para aumentar el tamaño del comedor (obras que ha tenido conocimiento al ponerse en contacto con el presidente de la comunidad);
- iii) el aumento de la renta que no se había realizado desde 2010.

De manera coincidente a esta situación, la Sra. Marta Vizueta Prats y Lluís Font rompieron su relación a finales de mayo, marchando inmediatamente Lluís a vivir a casa de unos amigos en Corbera del Llobregat, Barcelona, empadronándose allí, para poder marchar con una asociación del pueblo como voluntario en una ONG a África.

Marta, que ve el riesgo de verse en la calle y sin vivienda, decide presentarse en un despacho de abogados para consultar esta situación.

1.2. Ordenación cronológica de los antecedentes de hecho expuestos

A los efectos de organizar la información anteriormente expuesta, a continuación, se relacionan cronológicamente todos los acontecimientos relevantes del caso.

10 de septiembre de 1992

La madre del Sr. Lluís Font celebra el contrato de arrendamiento de la finca en el barrio de Gracia con el Sr. Mariano Alonso Vázquez (propietario del inmueble).

15 de marzo de 2010

Se produce la subrogación de Lluís Font en el contrato de arrendamiento a raíz del fallecimiento de su madre (la Sra. María Prats Valles) en un accidente de tráfico, pasando a ser el arrendatario. A dichos efectos, Lluís le envió un telegrama al arrendador.

Enero de 2018

Tiene lugar la subrogación de la Sra. Alba Alonso Martí (sobrina del arrendador) a razón del fallecimiento Sr. Mariano Alonso Vázquez, convirtiéndose en arrendadora desde el momento de la aceptación y adjudicación de la herencia.

Mayo de 2018

Ruptura de la relación de la pareja de hecho formada por la Sra. Marta Vizueta Prats y el Sr. Lluís Font –que llevan conviviendo juntos desde el año 2015–. El Sr. Lluís Font se va a vivir a casa de unos amigos en Corbera del Llobregat (Barcelona) y se empadrona allí, puesto que desea irse de voluntariado a África.

6 de junio de 2018

La Sra. Alba Alonso Martí, parte arrendadora en el contrato, ordena la emisión, a través de sus gestores, de una carta certificada a la vivienda arrendada para notificar su intención de interponer demanda de desahucio por incumplimiento contractual, y a su vez, para comunicar su intención de reclamar en relación con el cambio de titularidad del contrato, la realización de obras no consentidas y el aumento de la renta.

1.2.1. Cliente peticionario

El presente dictamen se realiza a petición de la Sra. Marta Vizueta Prats, pareja de hecho de la parte arrendataria que vivía en la finca, en aras de analizar su situación actual y de evitar el riesgo de quedarse sin vivienda, pues su mayor interés es permanecer en la misma.

1.3. Documentación

1.3.1. Documentación de la cual disponemos

Doña Marta Vizueta Prats, nuestra clienta, se dirige a nosotros sin ningún documento para explicarnos detalladamente su situación y el problema que tiene.

1.3.2. Documentación a requerir

Una vez planteado el caso que nos ocupa, a fin de poder estudiarlo con la precisión que requiere y lograr un análisis legal adecuado, se procede a requerir a la clienta la siguiente documentación que obra en su poder, ya que la documentación relativa al arrendamiento sigue en la vivienda, tal y como nos ha confirmado:

- En primer término, hay que señalar que, pese a que se trata de un contrato estandarizado ofrecido en los estancos de aquellos años, sería prudente, a la par que conveniente, pedir a la clienta que nos trajera el

contrato de arrendamiento para asegurarnos de que la fecha de inicio de dicha relación jurídica es, efectivamente, el 10 de septiembre de 1992 y cerciorarse del contenido del mismo.

- En segundo término, le solicitaré a mi clienta los recibos los pagos de las rentas para acreditar el cumplimiento de la obligación principal, ya sean extractos bancarios, si el pago se realiza por transferencia, o un recibo en papel, si el mismo se hace en efectivo.
- En tercer término, pediré una nota informativa el Registro de la Propiedad en aras de corroborar que la Sra. Alba Alonso Martí es propietaria de la finca, tras haber inscrito su derecho con la escritura pública de aceptación de herencia.
- En cuarto término, es necesario solicitarle que aporte el telegrama que se envió el mes de marzo de 2010 comunicándole a la propiedad que la arrendataria había fallecido y que el Sr. Lluís Font se subrogaría en la posición de la misma. Ello es pertinente a efectos de analizar correctamente la figura de la subrogación por muerte del arrendatario.
- En quinto término, se ha de requerir a la Sra. Marta Vizueta Prats para que nos traiga la carta fechada el 6 de junio de 2018 enviada por órdenes de la Sra. Alba Alonso Martí para examinar de manera minuciosa las obras que pretende atacar la actual propietaria y, en definitiva, para analizar mejor todas sus pretensiones.
- En sexto término, le requerimos, por un lado, la comunicación de la ejecución de obras a la presidencia de la comunidad de propietarios a la que pertenece el inmueble; y por otro, la correspondiente comunicación de obras menores del Ayuntamiento de Barcelona.
- En séptimo término, solicitaremos que aporte los correos electrónicos del Sr. Lluís Font con el Sr. Mariano Alonso Vázquez, en febrero 2010, en los que se comentaba que la obra del cambio de posición del tabique de pladur no configuraba las estancias de la vivienda y que, simplemente, se movía algo menos de un metro para ganar más espacio útil en la zona del comedor. En uno de los correos se adjuntaba la documentación relativa al estudio que llevó a cabo un aparejador sobre el tabique en aras de acreditar que la obra no comprometía la seguridad del edificio y que, precisamente, dicha obra no configuraba la vivienda ni su estructura.

- En octavo término, le rogamos que nos dé traslado de los reportajes fotográficos del inmueble correspondientes al período anterior a la realización de la obra de la cocina, en enero de 2010, y posterior a la misma y, por otro lado, los relativos al período temporal anterior a febrero de 2012 y al posterior a ese mes, al ser la fecha en la que se realizaron las demás obras. Tal y como nos comenta la clienta, dispone de multitud de fotografías de las estancias del piso que nos servirían como referencia material para determinar el verdadero carácter de las mencionadas obras.
- En noveno término, le requerimos la factura que guardó en su día el Sr. Lluís Font de la reforma de la cocina (dado que el mobiliario de la cocina por encargo tiene garantía) y que puede conseguirla porque se encuentra en la vivienda. La factura es de fecha de enero de 2010 y el importe del encargo de la cocina es de 11.500 euros.
- En décimo y último término, se le pide la nómina a modo de acreditar su nivel de ingresos de cara a estudiar la cuestión relativa a la actualización de la renta.

A mayor abundamiento, es conveniente destacar otros documentos para la efectiva defensa de los intereses de mi clienta en caso de que debamos litigar, estos serían:

- i. Un acta notarial que certifique el estado de la vivienda y su mobiliario, para el caso de que tenga lugar la resolución del contrato de arrendamiento, a fin de evitar posibles reclamaciones;
- ii. Un informe pericial de un arquitecto, para el caso de que la Sra. Alba Alonso Martí interponga la correspondiente demanda, por lo que se debería contemplar la procedencia de la solicitud de designación de perito judicial de conformidad con el art. 339.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (en adelante, “LEC”), o bien de perito de parte a tenor de lo dispuesto en el art. 336 de la LEC.
- iii. Un informe pericial informático, para acreditar la veracidad y la exactitud de los correos electrónicos entre el Sr. Lluís Font y el Sr. Mariano Alonso Vázquez.

1.4. Cuestiones sustantivas y procesales que se nos plantean

1.4.1. Cuestiones sustantivas

En atención al supuesto de hecho, las cuestiones sustantivas a analizar versan sobre los siguientes extremos:

- i. Régimen jurídico aplicable y momento actual de la relación arrendaticia
- ii. Cambio de la titularidad o subrogación en el contrato de arrendamiento
- iii. Reclamación sobre las obras realizadas
- iv. Reclamación de aumentos en la renta

1.4.2. Cuestiones procesales

En atención al supuesto de hecho, las cuestiones procesales a analizar versan sobre los siguientes extremos:

- i. Procedimiento de reclamación
- ii. Sujetos pasivos y activos
- iii. Tribunales competentes

2. Análisis jurídico

2.1. Fuentes aplicables al caso

2.1.1. Normativa aplicable

- Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos.
- Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.
- Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril, sobre medidas de política económica.
- Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española.
- Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.
- Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código civil de Cataluña, relativo a los derechos reales.

- Real Decreto de 24 de julio de 1889, texto de la edición del Código Civil mandada publicar en cumplimiento de la Ley de 26 de mayo último.
- Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.
- Decreto 141/2012, de 30 de octubre, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas y la cédula de habitabilidad.

2.1.2. *Jurisprudencia aplicable*

- Sentencia del Tribunal Supremo de (Sala Civil) de 20 de julio de 2018 (RJ 2018/2834).
- Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Civil) de 26 de octubre de 2017 (RJ 1844/2015).
- Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Civil) de 19 de febrero de 2016 RJ (2016/707).
- Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Civil) de 10 de febrero de 2015 (RJ 1490/2010).
- Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Civil) de 23 de octubre de 2014 (RJ 2014/5090).
- Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Civil) de 20 marzo de 2013 (RJ 2013/3258)
- Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Civil) de 16 de abril de 2013 (RJ 2013/4600).
- Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Civil) de 16 de octubre de 2013 (RJ 2013/6967).
- Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Civil) de 29 de junio de 2012 (RJ 2012/104804).
- Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Civil) de 11 de julio de 2011 (RJ 2011/5971).
- Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Civil) de 7 de julio de 2010 (RJ 2010/5709)
- Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Civil) de 17 de septiembre de 2010 (RJ 2010/7132).
- Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Civil) de 29 de diciembre de 2010 (RJ 2010/405).
- Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Civil) de 31 de octubre de 2008 (RJ 2008/5809)
- Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Civil) de 10 de febrero de 2001 (RJ 2001/432).
- Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Civil) de 20 de noviembre de 1997 (RJ 1997/21644).
- Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Civil) de 11 febrero de 1993 (RJ 1993/1462)

- Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Civil) de 18 abril de 1990 (RJ 1990/2724).
- Sentencia Tribunal Supremo (Sala Civil) de 10 de febrero de 1965 (RJ 1965/584).
- Sentencia Tribunal Supremo (Sala Civil) de 23 de mayo de 1962 (RJ 1962/2520).
- Sentencia del Tribunal Constitucional de 4 de junio de 1998 (RJ 345/1998).
- Sentencia del Tribunal Constitucional de 11 de diciembre de 1992 (RJ 222/1992).
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona (Sección 13ª) de 26 de abril de 2017 (RJ 2017/197259)
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona (Sección 13ª) de 16 de noviembre de 2015 (RJ 2015/2644).
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona (Sección 13ª) de 11 de abril de 2012 (RJ 2012/167819).
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, (Sección 4ª) de 10 de diciembre de 2009 (RJ 2010\117540)
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona (Sección 4ª) de 12 abril de 2000 (RJ 2001/1965).
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona (Sección 4ª) de 10 de octubre de 1996 (RJ 1996/856)
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona (Sección 4ª) de 29 de mayo de 1990 (RJ 1990/399).
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Granada (Sección 3ª) de 18 de abril de 2017 (RJ 2017/218555).
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante (Sección 7ª) de 17 de septiembre de 2007 (RJ 2008/15640).
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Albacete (Sección 2ª) de 16 de junio de 2006 (RJ 2006/219080)
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 18ª) de 24 marzo de 2003 (RJ 2004/165878).
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Asturias (Sección 2ª) de 20 de noviembre de 1997 (RJ 1997/567).
- Sentencia de Audiencia Provincial de las Islas Baleares (Sección 3ª) de 16 de noviembre de 1995 (RJ 1995/2042).

2.2. Análisis del caso

2.2.1. Régimen jurídico aplicable y momento actual de la relación arrendaticia

Nos encontramos frente a un contrato de arrendamiento de vivienda de fecha 10 de septiembre de 1992, debemos acudir al régimen transitorio de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante, “LAU de 1994”). De conformidad con la Disposición Transitoria Primera, los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados a partir del 9 de mayo de 1985 y subsistentes a fecha de 1 de enero de 1995 (fecha de entrada en vigor de la Ley de Arrendamientos urbanos), continuarán rigiéndose por lo dispuesto en el art. 9 del Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril sobre medidas de política económica y por lo dispuesto para el contrato de inquilinato en el Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre (en adelante, “LAU de 1964”).

Asimismo, en virtud de dicha Disposición Transitoria Primera (en adelante, “DT1^a”) también le son de aplicación, a los contratos de tal fecha, lo dispuesto en los apartados 2 y 3 de la Disposición Transitoria Segunda de la LAU de 1994 (en adelante, “DT2^a”). Ello supone que deberá atenderse a lo previsto en los arts. 12 (desistimiento y vencimiento en caso de matrimonio o convivencia del arrendatario), 15 (separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario) y 24 (arrendatarios con discapacidad) de la LAU de 1994 y dejará de regir lo dispuesto en el apartado primero del art. 24 del Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre; además, no procederán los derechos de tanteo y retracto, regulados en el capítulo VI del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos urbanos de 1964 en los casos de adjudicación de vivienda por consecuencia de división de cosa común cuando los contratos de arrendamiento hayan sido otorgados con posterioridad a la constitución de la comunidad sobre la cosa, ni tampoco en los casos de división y adjudicación de cosa común adquirida por herencia o legado.

De igual modo, se pronuncia la mencionada DT1^a sobre la posibilidad de la tácita reconducción consagrada en el art. 1566 del Código Civil (norma de aplicación supletoria a la LAU de 1994 *ex* apartados primero y segundo del art. 4 de la LAU de 1994). Como se expondrá más adelante, dicha posibilidad no se materializa, en nuestro caso, puesto que el contrato de arrendamiento continua en vigor con una duración indefinida al que se subrogó el Sr. Lluís Font.

No debemos perder de vista que la entrada en vigor del Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril sobre medidas de política económica (en adelante, “RDL Boyer”) supuso un antes y un después en esta materia porque, en un espíritu de máxima liberalización, la duración de los contratos de arrendamiento pasaría a ser la que libremente acordaran las partes, sin que les fuera aplicable forzosamente el régimen de prórroga establecido por

el artículo 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, texto refundido aprobado por Real Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre.

A tenor de esto último, el contrato que se celebró por la Sra. María Prats Valles (en su día, arrendataria) y el Sr. Mariano Alonso Vázquez (en su día, arrendador) incluía una cláusula que fijaba como indefinida la duración del contrato de arrendamiento de vivienda, lo que nos lleva a analizar la voluntad de las partes y si esa cláusula es válida de conformidad con la jurisprudencia consolidada del Tribunal Supremo¹ y la doctrina científica. Se trata de una cuestión importante porque marcará tanto la duración del contrato como la ley aplicable al mismo; para ello, hay que hacer especial mención a la duración indefinida en contraposición con la prórroga forzosa, para saber cuándo tiene lugar una u otra y cuáles son sus efectos. Tal y como sostiene FINEZ, el criterio fundamental del régimen de transitoriedad dependerá del sometimiento o no al régimen de la prórroga forzosa².

La doctrina científica, así como la jurisprudencia del Tribunal Supremo, parten de la base de que es necesario el pacto expreso de prórroga forzosa o que se pueda interpretar que las partes querían someterse a esa prórroga, tanto por el tenor de la cláusula como por los actos coetáneos y posteriores de las partes.

Todo ello, generó mucho debate entre los operadores jurídicos pues antes de que la jurisprudencia asentara unas bases interpretativas de lo dispuesto en la norma; había autores que ya preveían la necesidad de no aplicar la tácita reconducción a aquellos contratos de arrendamiento en los que podía interpretarse un sometimiento a la prórroga forzosa. Es el caso de FINEZ, que en el ínterin de la elaboración del Proyecto de Ley del año 1992 y la tramitación parlamentaria de la DT1ª defendió que había de hacerse una interpretación correctora de la DT1ª con el objeto de delimitar el ámbito de aplicación de la norma para aquellos contratos que se deban prorrogarse indefinidamente por la expresa voluntad de las partes³.

Aunque no corresponde la aplicación de la tácita reconducción en el presente caso, es conveniente matizar qué efectos traería para la relación contractual. Para MANRESA, la tácita reconducción supone que el contrato de alquiler se ha terminado y lo que tiene

¹ Se ha de matizar que en torno a este extremo la jurisprudencia de las Audiencias Provinciales ha sido muchas veces contradictoria, lo cual ha dado lugar a una jurisprudencia prolija y no unánime. La parte recurrente, en conexión con el motivo primero, mantiene la existencia de discrepancias entre Audiencias Provinciales en materia de sumisión o no al régimen de prórroga forzosa. De un lado cita las sentencias de la Audiencia Provincial de Barcelona, Sección 4.ª, de 28 de abril de 2000, 16 de febrero de 2007 y la propia sentencia recurrida, las cuales declaran que el empleo del término "indefinido" en cuanto a la duración de los contratos de fecha posterior al R.D.L. 2/1985, supone la sumisión de los mismos al régimen de prórroga forzosa. Contrapuestas a las anteriores enumera las sentencias de la Audiencia Provincial de Barcelona, Sección 13.ª, de 22 de octubre de 1991 y 31 de octubre de 1991, las cuales consideran que la expresión "indefinido" ha de significar exclusivamente que la duración del contrato no está determinada o concretada.

² CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL. *Los arrendamientos urbanos*. 1ªed. Barcelona: Studia Iuridica. 1998, pág. 79.

³ *Ibidem*, pág. 50.

lugar es un nuevo contrato, aunque sujeto a las mismas condiciones y a la misma renta que el anterior. Este nuevo contrato de alquiler se forma mediante las voluntades presuntas de arrendador y arrendatario y se rige por lo dispuesto en la LAU de 1994⁴. Si, al terminar el contrato, permanece el arrendatario disfrutando quince días de la cosa arrendada con aquiescencia del arrendador (asenso o consentimiento), se entiende que hay tácita reconducción por el tiempo que establece el art. 1.581 del CC, a menos que haya precedido requerimiento⁵.

De igual modo, FUENTES LOJO considera que la tácita reconducción no será de aplicación a los contratos formalizados a partir del 9 de mayo de 1985 en los cuales las partes hubieran pactado de forma expresa el sometimiento del contrato a la prórroga forzosa, ni a aquellos en los que se pueda interpretar que las partes se sometieron voluntariamente a la mencionada prórroga⁶.

VENTOSO ESCRIBANO, critica la forma en la que se regulan los contratos de arrendamiento celebrados a partir de mayo de 1985 y antes de la entrada en vigor de la LAU de 1994, pues la situación planteada por la DT1ª no afronta realmente la situación de esos contratos, sino que los abandona a su suerte, pero incluso se pueden revitalizar cuestiones discutibles como la expresión “tiempo indefinido” de lo que podría resultar que al no haber regulado expresamente surjan cuestiones sobre si ha de aplicarse la tácita reconducción y acotar la duración del contrato de conformidad con el art. 1543 del Código Civil (en adelante, “CC”) que exige un plazo y un precio⁷.

Llegados a este punto, es necesario citar jurisprudencia relacionada con la duración ilimitada y la prórroga forzosa para luego entrar a valorar nuestro caso y determinar la situación actual de la relación arrendaticia.

En este sentido, la línea jurisprudencial consolidada por el Tribunal Supremo en torno a la apreciación de la duración indefinida se puede ver en multitud de sentencias⁸, entre ellas, ha de traerse a colación la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala del Civil) de 19 de febrero de 2016⁹ que señala que debe abstraerse palmariamente que la voluntad de las partes contratantes era la de someterse al régimen de la prórroga forzosa, es decir,

⁴ MARTÍNEZ VELA, J.A. La institución de la tácita reconducción en el Código Civil español. *Revista de Derecho UNED*, Madrid: Universidad Nacional de Educación a Distancia, 2010, núm. 7, pág. 440-441.

⁵ La carta de la Sra. Alonso Martí y produciría efectos en la tácita reconducción mensual. No solo lo dice el propio art. 1566 del CC, hay jurisprudencia de la Audiencia Provincial de Barcelona que contempla que un requerimiento de la parte arrendadora solicitando la entrega de la posesión del inmueble termina con la aquiescencia del arrendador y supone el fin de la tácita reconducción pues se exterioriza por tal medio la voluntad de no renovar el contrato [*cfr.* Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona (Sección 4ª) de 29 de mayo de 1990 (RJ 1990/399)].

⁶ MARTÍNEZ VELA, J.A. “La institución...” *op. cit.* pág. 78.

⁷ VENTOSO ESCRIBANO, A., *Nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*. 1ª ed. Madrid: Civitas, 1996, pág. 48.

⁸ *Cfr.* Sentencias del Tribunal Supremo (Sala Civil) de 23 de octubre de 2014 (RJ 2014/5090), de 16 de abril de 2013 (RJ 2013/4600), de 11 de julio de 2011 (RJ 2011/5971), de 7 de julio de 2010 (RJ 2010/5709) y 29 de diciembre de 2010 (RJ 2010/405).

⁹ RJ 2016/707.

que se concluya de forma clara y terminante que las partes la querían. De no ocurrir esto último, se entiende que tiene lugar una cláusula de duración indefinida que ha de ser considerada nula de conformidad con la naturaleza del contrato de arrendamiento (*ex art. 1543 del CC*), dado que se exige la existencia expresa de plazo. Ello se puede ver con en el siguiente extracto de la mencionada sentencia:

“La doctrina sentada en la sentencia de esta Sala de 30 de mayo de 2011 (RJ 2011, 3993), según la cual ‘los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados bajo la vigencia del Real Decreto Ley 2/1985 (RCL 1985, 1064) están sometidos al régimen de prórroga forzosa previsto en el artículo 57 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, cuando así lo han establecido las partes de modo expreso o implícito, que no tácito, siempre que la deducción de duración y sometimiento a la prórroga forzosa sea clara y terminante [...] o existan otros elementos que permitan concluir palmariamente que esa era la voluntad de los contratantes”.

A tenor de lo expuesto, debe aclararse cuándo podría interpretarse que la voluntad de las partes era la de pactar la prórroga del contrato y la duración indefinida, qué tipo de cláusula permitiría dicha interpretación. Entre otras muchas resoluciones, merece ser citada la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Civil) de 16 de octubre de 2013¹⁰ en la que se analiza una cláusula que rezaba así: “El contrato será por tiempo indefinido, prorrogable en la forma prevista en la vigente LAU o en las futuras”. La referida sentencia considera que con base a la doctrina que fija la Sala se puede concluir que la voluntad de las partes se expresó de tal forma que es perfectamente aplicable el régimen de la prórroga forzosa y que el contrato de arrendamiento debía seguir rigiéndose por la LAU de 1964, sin que hiciera falta interpretar las demás cláusulas del contrato para determinar que la voluntad de las partes era la de prorrogar el contrato indefinidamente (*in claris non fit interpretatio*), según el art. 1281 CC.

FAJARDO FERNÁNDEZ, añade que la jurisprudencia del Tribunal Supremo ha venido reseñando la necesidad de establecer unos límites temporales a esos contratos de arrendamiento celebrados bajo el RDL Boyer que resultan de las reglas establecidas en las DT 2ª y 3ª de la LAU de 1994. En el caso de los arrendamientos de vivienda se reducen (pero también se conservan) las subrogaciones a favor del cónyuge, conviviente, hijos o ascendientes del arrendatario fallecido reguladas por el artículo 58 de la LAU de 1964¹¹.

También la doctrina científica ha criticado la jurisprudencia del más Alto Tribunal anteriormente reseñada. LOSCERTALES FUERTES, defensor de que no se puede desnaturalizar el contrato de arrendamiento sin que exista una duración determinada, opina que la diferencia entre unos y otros arrendamientos nunca se ha justificado debidamente, pero, que hay que aceptarla y respetarla, aunque no se entienda la diferencia de trato de los conceptos de "duración ilimitada" y "prórroga forzosa". Y todavía menos en estos últimos, que, dependiendo de la fecha del arrendamiento, se les

¹⁰ RJ 2013/6967.

¹¹ FAJARDO FERNÁNDEZ, J. Arrendamientos con prórroga forzosa convencional. En: *Anuario de Derecho Civil*, Madrid: Ministerio de Justicia, octubre de 2016, número LXIX-IV, pág. 1362-1363.

aplique una solución u otra cuando en ambos (RDL 2/1985 y LAU 29/1994), la libertad de pactos era total en cuanto a la duración de los arrendamientos, añadiendo a este respecto que es verdad que el art. 1.543 del CC impide ese concepto, pero la solución debería ser igual para ambos supuestos. Además, añade que en cuanto a la divergencia de tratamiento en la jurisprudencia entre "duración ilimitada" y "prórroga forzosa" es casi seguro que para los firmantes del arrendamiento los dos supuestos tenían el mismo sentido y que siendo así, no lo ha tenido en cuenta como regla general el Tribunal Supremo, salvo casos muy especiales en que la intención de las partes era muy clara, sin soslayar la importancia de examinar los actos posteriores de las partes¹².

En este sentido, hay que traer a colación la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Civil) de 31 de octubre de 2008¹³, en la que se explicita que la cláusula de duración indefinida no es incompatible con el carácter temporal consustancial a los arrendamientos, puesto que su vigencia es la propia de un contrato celebrado al amparo de un sistema normativamente previsto y jurisprudencialmente aceptado en el que lo que se pacta es la prórroga forzosa, lo cual no supone "perpetuidad" sino sujeción a un periodo cierto condicionado a las causas de resolución legalmente previstas y al cumplimiento de las obligaciones que a cada parte contratante compete, en un sistema que el propio legislador ha respetado y que toma como referencia la unidad del contrato de arrendamiento y la consideración de la totalidad de los derechos y obligaciones que las partes voluntariamente asumieron.

Una vez vista las diferencias entre la duración indefinida y la prórroga forzosa se ha de analizar nuestro caso en cuestión.

Se trata de un contrato de arrendamiento de vivienda celebrado en fecha 10 de septiembre de 1992, que incluía como cláusula la duración indefinida del contrato. La cláusula era clara y precisa, y se explicitaba de la siguiente manera: "La duración del contrato será indefinida". A este contrato le es de aplicación la DT1ª de la LAU de 1994; sin embargo, no ha de contemplarse la aplicación de la tácita reconducción prevista en el artículo 1.566 del CC y el plazo de tres años y la renovación mensual de conformidad con el art. 1581 del CC. Este arrendamiento no se ha renovado, sino que sigue en vigor, rigiéndose por la LAU de 1994 puesto que la cláusula es clara y del conjunto de actos coetáneos y posteriores se puede comprobar que la voluntad real de las partes era la duración indefinida del contrato de vivienda *ex art.* 1282 del CC.

La Sentencia del Tribunal Supremo (Sala del Civil) de 20 marzo de 2013¹⁴ establece que una cláusula de duración indefinida incorporada de forma automática es

¹² LOSCERTALES FUERTES, D. *La diferencia entre duración indefinida y prórroga forzosa. Notas y comentarios*, [en línea], Madrid: Editorial jurídica Sepín, abril de 2016, [consulta en fecha 12/11/2018], https://www.sepin.es/administrador-de-finques/VerDoc.asp?referencia=SP%2FDOCT%2F20217&cod=0010f801q0GB0Le1jK0FG01g1zr0GB03C2AB0H601g1ig0G-0Li0%2FM09Q01e1iV0810FU00d08U2MO1zk07Q07p01a08K2JJ29_0JP1S_1DV06_1%2Fn1zf

¹³ RJ 2008/5809

¹⁴ RJ 2013/3258

completamente válida e implica el sometimiento a la prórroga y a la duración indefinida del contrato puesto que si atendemos a la realidad social en que se utiliza el término duración indefinida y al entorno contractual en que surge (contrato de arrendamiento urbano, con posterioridad a la entrada en vigor del RDL Boyer de 1985) junto a la circunstancia del carácter lego de los contratantes, todos estaremos de acuerdo en que la real voluntad de las partes era acordar una prórroga que permitiera la mencionada duración indefinida. Además, esta última sentencia también focaliza en la importancia de los actos posteriores al contrato de arrendamiento, a la naturaleza y al coste económico de las obras que se realizaron en el inmueble, que revelaba una voluntad de que el arrendamiento fuera indefinido.

A mayor abundamiento, es necesario citar la reciente Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona (Sección 13ª) de 26 de abril de 2017¹⁵ que sostiene la existencia de una prórroga forzosa implícita fruto de los actos inequívocos y concluyentes de las partes, concretamente, hace referencia al coste de las obras que se pretenden llevar a cabo. Dicha resolución recoge lo siguiente en relación con este extremo:

“[...] debido a que la firma del contrato se realiza una vez se halla vigente el Decreto Boyer" (sic), existiendo cláusulas estabilizadoras de revisión de rentas, de renunciaciones a derechos, de posibilidad de obras con importantes inversiones, que no se entenderían sin la existencia de la indicada prórroga voluntaria implícita”.

La Sra. María Prats Valles, en el mes de enero, antes de fallecer repentinamente en un accidente de tráfico, en fecha 15 de marzo de 2010, llevó a cabo una obra de mejora en la cocina –tal y como se expondrá debidamente en el epígrafe relacionado con las obras– que suponía una inversión importante de dinero (11.500 euros), pues se trataba de la sustitución del mobiliario completo de la cocina para hacerse una cocina de diseño y a medida.

2.2.2. Cambio de titularidad o subrogación en el contrato de arrendamiento

En torno a esta cuestión analizaremos las tres subrogaciones o cambios de titularidad que tienen lugar en el contrato de arrendamiento.

2.2.2.1. La subrogación del Sr. Lluís Font en el lugar de su madre, la Sra. María Prats Valles

La subrogación por fallecimiento de la arrendataria se produce el 15 de marzo de 2010, de conformidad con el art. 58 de la LAU de 1964. La ley permite que se subroguen en contrato los descendientes del arrendatario que en el momento de su fallecimiento estuvieran sujetos a su patria potestad o tutela sin necesidad de convivencia, y si no

¹⁵ RJ 2017/197259

están sujetos a la misma, los que hubieran convivido habitualmente con la arrendataria durante los dos años precedentes.

En nuestro caso, el Sr. Lluís Font estaba legitimado como descendiente por consanguinidad (sin que exista diferencia con la adopción¹⁶), bajo patria potestad puesto que él, el día 15 de marzo de 2010, seguía siendo menor de edad con 17 años (cumplía los 18 años el 22 de diciembre, así lo refleja el certificado de nacimiento expedido por el Registro Civil, que aún permanece en la vivienda arrendada junto con más documentación, tal y como nos cuenta la Sra. Marta Vizueta Prats) y habiendo convivido toda la vida con su madre quien ostentaba la guarda y custodia.

Para llevar a cabo la subrogación se ha de notificar por escrito al arrendador en un plazo de noventa días y por un medio fehaciente; algo que aquí se hizo, se notificó por medio de telegrama de fecha 29 de abril de 2010, exponiendo el fallecimiento de la parte arrendataria y el parentesco, la voluntad de subrogarse. Con todo ello, se constituye un principio de prueba evidente y más, si tenemos en cuenta que el Sr. Lluís Font explicitó en el telegrama que disponía de certificado de defunción, de una certificación del Registro Civil donde figura la filiación, de una Sentencia del Juzgado de Primera Instancia de Barcelona número 12 que atribuyó la guarda y custodia a la madre, de testigos, y de un certificado de empadronamiento en aras de acreditar la convivencia¹⁷, y que podría servir de prueba suficiente por si la parte arrendadora (en su momento, el Sr. Mariano Alonso Vázquez) lo llegara a cuestionar¹⁸.

A pesar de que hay doctrina que entiende que la exigencia de un principio de prueba de estas circunstancias es un tanto excesiva, pues el principio de prueba no corresponde valorarlo al arrendador, sino más bien al juez, pues podría suceder que el arrendador rechazase sin más la subrogación en atención a su valoración de las pruebas presentadas en relación con la convivencia que haya tenido o no lugar. Por tanto, es más conveniente considerar que si se aporta certificación de fallecimiento y acreditación del

¹⁶ Ello en obediencia a la doctrina constitucional y al principio de no discriminación (*cfr.* Sentencia del Tribunal Constitucional de 11 de diciembre de 1992 [RJ 1992/222]).

¹⁷ Existe un sector jurisprudencial que entiende que la certificación padronal no es prueba suficiente para acreditar el extremo de la convivencia, por cuanto el empadronamiento es un acto voluntario que depende exclusivamente de quien lo realiza y solicita, sin que exista comprobación alguna de la realidad de ese extremo por parte del Organismo Municipal, tal y como contempla PÉREZ UREÑA, en su obra. PÉREZ UREÑA, A.A., *El arrendamiento de vivienda: subrogación mortis causa*. 1ªed. Granada: Comares, 1999, pág. 231.

¹⁸ Se podrá emplear cualquier otro medio de prueba válido, lo que ocurrirá cuando las estipulaciones hayan sido convenidas verbalmente, cuya falta de constancia documental exigirá del interesado en oponerlas a la otra parte (ya sea arrendador o arrendatario, subrogado o parte originaria) su prueba por los demás medios admitidos en Derecho (primordialmente a través de la prueba testifical). DÍAZ VALÉS, F. *La subrogación legal en la Ley de Arrendamientos Urbanos* [en línea]. 1ª ed. Madrid: Editorial Montecorbo, 2007, [consulta en fecha 09/10/2018], pág. 16. <http://vlex.com/vid/3-extension-general-subrogacion-legal-389275>.

parentesco, será suficiente para que se produzca la subrogación, sin que se entre a valorar si la convivencia en los casos en los que sea requerida ha tenido lugar¹⁹.

Dicho lo cual, merece la pena exponer la opinión de la doctrina científica en relación con la subrogación mortis causa del art. 58 de la LAU de 1964. Para CARRASCO PERERA, el derecho de subrogación es un derecho potestativo de adquisición, intransferible a terceros que no pertenezcan al círculo de personas beneficiadas por la norma. Se trata de un derecho de adquisición unilateral y de carácter recepticio, que se rige por las reglas generales en materia de capacidad. El mencionado derecho nace con la muerte del arrendatario, por lo que no puede disponerse en vida, ni tan siquiera entre los legitimados²⁰.

En lo relativo al término descendiente, es conveniente citar a PRATS ALBENTOSA, porque matiza que la norma debe comprender a los descendientes [los hijos, en el sentido más amplio] menores de edad o incapacitados y mayores de edad, con el requisito de convivencia de los dos años en el caso de estos últimos²¹.

Por lo que respecta a la notificación, debe destacarse que en cuanto a la persona que tiene que recibir la notificación, GONZÁLEZ PORRAS ha considerado que será plenamente válida y eficaz si se realiza bien al arrendador, bien al administrador de fincas que actúa en nombre de éste, bien al cónyuge del arrendador, siempre y cuando estén sometidos al régimen de gananciales, bien al cotitular de la cuenta corriente donde habitualmente se ingresan las rentas²².

En lo relativo a la forma de la notificación se ha pronunciado la doctrina científica sin que haya unanimidad. Se ha cuestionado si sería suficiente con que fuera por escrito, pero siempre y cuando se pueda acreditar tal notificación. SERRANO ALONSO considera que es posible que se realice la notificación por carta, telegrama, fax, etc., es decir, a su juicio existe libertad de forma, pero debe ser escrita para así poder acreditarla. Y para GUILARTE GUTIERREZ la exigencia de notificación escrita es un requisito *ad probationem, no ad substantiam*, por lo que será válida la notificación verbal, de la que exista acuse de recibo por parte del arrendador²³.

La Audiencia Provincial de Barcelona se pronunció, desde un inicio, aclarando que la literalidad del precepto no puede llevar sin más a un automatismo extintivo sin que habrá que ver en cada caso si se cumplió la exigencia de la notificación, examinar la trascendencia de su inobservancia y causa que la genera, no pudiendo descartarse que aun cuando se concrete una forma determinada, nada impide que las partes o personas

¹⁹ ÁLVAREZ ÁLVAREZ, H. La subrogación del arrendatario de vivienda en la Ley de Arrendamientos Urbanos. En: *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad, julio-agosto 2006, núm. 696, pág. 1351.

²⁰ BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R. *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. 6ªed. Navarra: Thomson Reuters, 2013, pág. 543.

²¹ PÉREZ UREÑA, A.A. "El arrendamiento..." *op. cit.* Pág. 202.

²² ÁLVAREZ ÁLVAREZ, H. "La subrogación..." *op. cit.* Pág. 1349.

²³ *Ibidem*, pág. 1349.

que las representen acepten otra diferente o establezcan otros efectos distintos en caso de contravención, incluida la posibilidad de subsistencia del arriendo²⁴.

Además, el Tribunal Supremo ha llegado a pronunciarse sobre esta cuestión, más concretamente, sobre el consentimiento tácito en la subrogación. La Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Civil) de 10 de febrero de 2015²⁵ se erige sobre doctrina consolidada y reiterada de la Sala y dice lo siguiente:

“La doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo, porque de las sentencias de esta Sala citadas en el motivo, la de 20 de junio de 1994 se limita a declarar que la sucesión arrendaticia es ilegítima si no existe consentimiento expreso o tácito, doctrina coincidente con el criterio jurídico de la sentencia impugnada; la de 30 de junio de 1992 aprecia consentimiento tácito por el pago de la renta durante casi tres años; y en fin, la de 7 de mayo de 1985 versa sobre un caso de ocupación durante más de diez años pagando los recibos de renta así como los de luz, gas y teléfono domiciliados en el piso”.

Con base en la misma, es factible defender que podría contemplarse un consentimiento tácito de la subrogación, pues el Sr. Lluís Font subrogado en la parte arrendataria lleva pagando la renta y cumpliendo con sus obligaciones durante más de ocho años; a lo que es también extrapolable la doctrina de los actos propios, y las exigencias de la buena fe.

La reciente Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de julio de 2018²⁶ ha flexibilizado el criterio de la notificación de la subrogación en el arrendamiento de vivienda, al considerar que deber ser atendidas las exigencias que imponga la buena fe y debe producir efectos la subrogación cuando la voluntad de ser parte arrendataria sea conocida por la parte arrendadora, sin que pueda ser esgrimida la falta de notificación para extinguir el contrato.

El libre ejercicio de un derecho puede verse limitado cuando va en contra de la propia conducta de su titular, actuando de forma incoherente, esto es, de mala fe. En consecuencia, la conducta observada por una persona en un determinado momento puede vincularle, restringiendo sus posibles actuaciones posteriores, que serán inadmisibles cuando pretenda hacer valer un derecho en contra de su propia conducta previamente realizada, traicionando así la confianza que los terceros hayan podido depositar en él. Por ello -como destacan PUIG BRUTAU y DÍEZ-PICAZO el fundamento de la regla según la cual nadie puede ir contra sus propios actos, reside precisamente en el principio general de la buena fe, como así lo admite unánimemente la doctrina jurisprudencial²⁷.

²⁴ Cfr. Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona (Sección 4ª) de 10 de octubre de 1996 (RJ 1996/856) recogida sabiamente por PÉREZ UREÑA, A.A. “El arrendamiento...” *op. cit.* Pág. 230.

²⁵ RJ 1490/2010.

²⁶ RJ 2018/2834.

²⁷ PICÓ Y JUNOY, J. *El principio de la buena fe procesal* [en línea]. 2ª ed. Barcelona: J.M. Bosch, 2013, [consulta en fecha 06/11/2018], pág. 125-126. <http://vlex.com/vid/procesal-abuso-derecho-doctrina-actos-41711667>.

La Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Civil) de 17 de septiembre de 2010²⁸ destaca que se infringe la buena fe quien con el ejercicio de un derecho se pone en desacuerdo con su propia conducta anterior, en la cual confían los demás.

Una vez analizada la primera de todas, pasamos a la siguiente.

2.2.2.2. *La subrogación de la Sra. Alba Alonso Martí en lugar de su tío el Sr. Mariano Alonso Vázquez*

Con el fallecimiento del Sr. Alonso Vázquez, la heredera que adquiere la propiedad del inmueble tras la aceptación de herencia (seguramente habrá inscrito su derecho de propiedad en el Registro de la Propiedad con la escritura pública de aceptación de herencia). Así pues, la Sra. Alonso Martí se subroga en la posición del arrendador, por lo que deberá cumplir con todas sus obligaciones, siguiendo con el contrato de arrendamiento de vivienda vigente en los mismos términos y con las mismas condiciones.

La LAU de 1964 no prevé expresamente el fallecimiento del arrendador, se ha estar a lo establecido por el Código Civil, en sus arts. 657 y 661. La muerte del arrendador no extingue el arrendamiento, sino que el heredero (a título universal) continúa en la posición del arrendador, en las mismas condiciones que tenía éste. Por ende, adquiere la propiedad y posesión de todos los bienes de la herencia y también carga con todas las obligaciones del de *cuius*.

ALBADALEJO, al comentar el artículo pone de relieve la tesis romanista por la que el heredero sucede al causante no por el solo hecho de la muerte de éste, sino cuando acepta. Entonces se produce la adquisición de la herencia por el llamado, si bien con efecto retroactivo hasta la muerte. De modo que, después de haber aceptado es como si el heredero hubiese sucedido cuando el causante murió (art. 989 CC); pero la sola muerte de este no hace heredero al llamado, sino que le confiere el *ius delationis* o derecho a aceptar y convertirse así en heredero, o repudiar²⁹.

Por último, debo comentar que esta subrogación no va ser discutida por ninguna de las partes, es decir, no es una cuestión controvertida; si bien es cierto, que aun cuando la ley no obliga a ello, es aconsejable que el nuevo propietario-arrendador comunique al arrendatario el fallecimiento del anterior titular, así como su propia identidad y dirección a los efectos de posibilitar todas las comunicaciones propias de la relación de alquiler. Ello no lo hizo la Sra. Alonso Martí, molestándose a mandar una carta mediante sus gestores habituales a la vivienda arrendada, seis meses después,

²⁸ RJ 2010/7132.

²⁹ GONZÁLEZ PORRAS, J.M., ALBALADEJO GARCÍA, M. *Comentarios al Código Civil 2004. Tomo IX, Vol 1º-A: Artículos 657 a 693 del Código Civil* [en línea]. 1ª ed. Madrid: Endersa, 2004, [consulta en fecha 06/10/2018], pág. 3. <http://vlex.com/vid/articulo-661-231173>.

notificando su intención de interponer una demanda de desahucio por incumplimiento contractual contra nuestra clienta, la Sra. Vizueta Prats.

Dicho lo cual, se procede a examinar la última subrogación.

2.2.2.3. *La subrogación que se produce entre la Sra. Marta Vizueta Prats y el Sr. Lluís Font*

La DT1^a de la LAU de 1994 prevé que será de aplicación a los contratos de arrendamiento posteriores al 9 de mayo de 1985, lo dispuesto en el apartado segundo y tercero de la DT2^a. El segundo de dichos apartados se remite al art. 12 de la LAU de 1994. Si atendemos al art. 12, apartados 3 y 4, existe la posibilidad de que la pareja de hecho (mi clienta, la Sra. Marta Vizueta Prats) se subrogue en la posición de la parte arrendataria que ha abandonado la vivienda (hasta entonces, el Sr. Lluís Font), siempre que hubiera convivido durante, al menos, los dos años anteriores al mencionado abandono y notifique a la parte arrendadora, por escrito, en plazo de un mes. El apartado tercero menciona al cónyuge, sin embargo, el apartado cuarto complementa y matiza especificando que también resulta aplicable a la pareja de hecho que hubiera venido conviviendo de forma permanente con el arrendatario durante los dos años anteriores al abandono³⁰.

Este plazo de dos años de convivencia podría parecer excesivo, pero conviene tener presente que en el Proyecto de Ley de diciembre de 1992 se exigía un tiempo de convivencia de tres años, que a lo largo de la tramitación parlamentaria se redujo a dos. Es por ello que no tiene mucho sentido para un sector de la doctrina el requisito de la convivencia de dos años anteriores al tiempo del fallecimiento en los casos en los que no exista descendencia en común, y se ha considerado que puede plantear ciertas dudas acerca de su constitucionalidad, puesto que los dos años de convivencia no constituyen una prueba de la convivencia *more uxorio*³¹, sino que realmente se produce una diferencia respecto al matrimonio, lo cual constitucionalmente no es correcto³². La doctrina científica considera que la jurisprudencia terminará suscitando la modificación de la norma puesto que la única interpretación conforme a la Constitución Española es la de contemplar como presunción *iuris et de iure* que las personas en cuestión conviven

³⁰ La ley ha recogido la doctrina constitucional dimanante de la Sentencia del Tribunal Constitucional de 11 de diciembre de 1992 (RJ 222/1992).

³¹ La convivencia *more uxorio* concebida como una comunidad de vida que supone una vida sentimental estable y duradera en la que los convivientes se comportan como si de un verdadero matrimonio se tratara (v. Sentencia del Tribunal Constitucional de 4 de junio de 1998 [RJ 345/1998]), lo que supone, indudablemente un paralelismo con el matrimonio, que muchas de las leyes autonómicas incluyen, bajo una u otra denominación. Las notas que caracterizan esta convivencia y la diferencian del matrimonio son: la estabilidad, la continuidad, la exclusividad, la publicidad y notoriedad; y la comunidad de vida. LLEDÓ YAGÜE F., MONJE BALMASEDA, O. *Cuaderno Teórico Bolonia I. Derecho de Familia* [en línea]. 1^a ed. Madrid: Dykinson, 2012, [consulta 09/11/2018], pág. 19-20. <http://vlex.com/vid/convivencia-more-uxorio-476186186>.

³² ÁLVAREZ ÁLVAREZ, H. “La subrogación...” *op. cit.* Pág. 1342.

en análoga relación de afectividad a la del cónyuge³³ [y que, por ende, debemos considerar, por el momento, como presunción *iuris tantum*³⁴], sin ninguna distinción o discriminación, pues se ha de tener en cuenta que la excepción a esta exigencia de la convivencia de dos años en los convivientes de hecho, tiene lugar con la descendencia común pues si la tienen, no es preciso que dicha convivencia haya durado ese tiempo, pues la descendencia en común se considera prueba inequívoca o presunción *iuris et de iure* de la convivencia; lo que termina resaltando un trato diferente en ambas figuras o situaciones convivenciales.

La existencia de una unión de hecho no implica que haya transcurrido ningún plazo de tiempo, puesto que existe unión de hecho con independencia del tiempo de convivencia que lleve la pareja.

La convivencia exigida al conviviente durante dos años, para computarla no servirán los plazos de convivencia cuando ésta se haya interrumpido, es decir, debe tratarse de una convivencia continuada en el tiempo y sin interrupciones, como mínimo, de dos años. Hay autores que considera que la ley es clara en ese aspecto, dado que añadir algún calificativo a la convivencia encierra un pleonasma porque la convivencia o es habitual o no es convivencia, no dejando de haber convivencia, aunque la vida en común se interrumpa por alguno o varios días como consecuencia de la vida profesional (viajes profesionales), por vacaciones u otros motivos análogos³⁵.

En estos supuestos en los que al conviviente que pretende subrogarse la ley le exige un mínimo de convivencia, la carga de la prueba de esa convivencia recaerá sobre el que quiere subrogarse en el contrato. En nuestro caso, la Sra. Marta Vizueta Prats tiene en su poder el certificado de la inscripción registral de pareja estable del Registro de parejas estables de Cataluña, lo que es un elemento probatorio a tener en cuenta³⁶, además de otros como podrían ser los testigos que acreditan que ha convivido durante más de 2 años con el arrendatario.

Una cuestión que HIDALGO GARCÍA ha planteado es la de si es posible que pueda beneficiarse de la subrogación, otras personas que compartan vivienda por un período de tiempo prolongado; él considera que sin que exista entre ellas una relación sexual ni de constitución de un núcleo familiar, basada en una mera relación de amistad, de economía, por motivos laborales, etc., si llevan conviviendo al menos dos años pueden subrogarse³⁷. Para ÁLVAREZ ÁLVAREZ, la interpretación no deja margen a las relaciones

³³ BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, “Comentarios...” *op. cit.* Pág. 427.

³⁴ QUESADA GONZÁLEZ M^a.C. *La vivienda familiar arrendada*. 1^a ed. Barcelona: Cedecs, 1998, pág.67

³⁵ PAU PEDRÓN, A. *El nuevo arrendamiento urbano. Régimen civil y registral*. 1^aed. Madrid: Civitas, 1996, pág. 151.

³⁶ Ha de advertirse que los Registros Autonómicos de parejas no gozan de presunción de veracidad, y su existencia se valorará como un hecho más sometido a la libre valoración de la prueba.

³⁷ ÁLVAREZ ÁLVAREZ, H. “La subrogación...” *op. cit.* Pág. 1343.

de amistad o de otro tipo que no sea propiamente la de una relación afectiva análoga a la del cónyuge³⁸.

De igual modo, hay que remarcar que la subrogación no comporta una novación extintiva del contrato. El nuevo contrato está sujeto a las condiciones del contrato anterior y le vinculan el tiempo y las vicisitudes transcurridas. Y solo podrá resolverse el contrato por los incumplimientos anteriores a la subrogación cuando los efectos de los mismos efectos aun subsistan, proyectándose sobre la vivienda³⁹.

Dicha subrogación no se produce de manera automática, sino que es configurada como una facultad de ese cónyuge o conviviente *more uxorio* que ha de ejercitar en los plazos de tiempo fijados por la Ley (un mes desde el abandono de la vivienda por parte del arrendatario).

La Sra. Marta Vizueta Prats, aún está a tiempo de notificar a la parte arrendadora en plazo, pues el abandono de su pareja se produjo a finales de mayo y la carta de la Sra. Alba Alonso Martí que transmitía la voluntad de desahuciar por incumplimiento contractual –algo que, a todas luces, no es posible– es de fecha 6 de junio de 2018. Lo que debemos hacer, de manera preventiva, es mandar un burofax conforme la pareja de hecho del Sr. Lluís Font quiere subrogarse en su posición, habiendo cumplido los requisitos para ello.

2.2.3. Reclamación sobre las obras realizadas

En el presente epígrafe se estudiará se puede resolver el contrato de arrendamiento por alguna de las obras realizadas en la vivienda, cabe recordar que se trata de un régimen imperativo en los contratos de arrendamiento de vivienda ex arts. 6 y 9 de la LAU de 1964.

2.2.3.1. Cambio de mobiliario de cocina, sustitución del alicatado de la pared e instalación de interruptores

La Sra. María Prats Valles, antes de fallecer, encargo realizar una cocina de diseño con muebles a medida lo que supuso una inversión de 11.500 euros. La intención clara que dimanaba de dicho acto posterior era la de que el contrato durara indefinidamente.

Nos encontramos ante una obra de mejora voluntaria y útil de 1964, que supuso un coste económico importante para la parte arrendataria y esta última no es susceptible de configurar la forma y la estructura *ex arts. 112 y 114.7ª* de la LAU, tal y como ha venido estableciendo la jurisprudencia, por lo que no procede resolver el contrato.

³⁸ ÁLVAREZ ÁLVAREZ, H. “La subrogación...” *op. cit.* Pág. 1343.

³⁹ BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, “Comentarios...” *op. cit.* Pág. 422.

Las obras de mejora no disponen de una definición en la Ley y, ello, nos exige acudir a la doctrina y a la jurisprudencia. En ese sentido, la doctrina sostiene que serán obras de mejora, como su propio nombre indica, las que suponen innovación, mejora, progreso, en suma, respecto de la estática contemplación del objeto arrendado al tiempo en que se pactó su entrega en uso y reciproca compensación pecuniaria. En palabras de COSSÍO Y RUBIO, son aquellas que no siendo necesarias para la finalidad a que está destinada la cosa, contribuyen a su comodidad o embellecimiento (*ad pompam vel ostentationem*), las que no son requeridas para la adecuada conservación y habitabilidad del inmueble⁴⁰.

Para RODRÍGUEZ MORATA, las obras de mejora son aquellas que, no siendo indispensables para la conservación de la cosa arrendada, tienden a aumentar su valor o aprovechamiento, su embellecimiento o la comodidad del arrendatario. Deberíamos distinguir entre mejoras útiles y mejoras suntuarias. Las primeras aumentan la utilidad o el valor real o de mercado de la vivienda o de sus accesorios. Las segundas, de mero recreo, que ofrecen una ventaja estimable mayormente desde un punto de vista subjetivo y en términos de estética y placer⁴¹.

Por su razón de origen, podrían distinguirse entre mejoras voluntarias u obligatorias o forzosas, estas últimas serían el resultado de mejoras útiles impuestas por la ley, o por una resolución judicial o administrativa no pudiéndose diferir al vencimiento del término del contrato.

Si procedemos a observar cómo se contemplan las obras de mejora en la ley, esta contempla bajo la rúbrica “obras de mejora” los supuestos en los que quien impulsa la realización de dichas obras es el arrendador, quizás ello responde al hecho de que por ser propietario del inmueble que arrienda tiene más sentido en la *mens legis* facilitarle las cosas para que las pueda llevar a cabo. Sin embargo, en la práctica pocos son los casos en los que el arrendador decida introducir mejoras que no puedan diferirse a la conclusión del arriendo puesto que, mayoritariamente, se espera a que venza el término del contrato para realizarlas (v. gr., pintar las paredes de la vivienda ya que contaban con pequeñas manchas negras no agradables a la vista y que dificultarían el volverlo a arrendar, por cuestiones estéticas).

De otro modo, debo decir que existen muchos contratos de arrendamientos de larga duración y baja renta respecto de los cuales, no hay un interés del arrendador de introducir mejoras en la vivienda arrendada.

Es conveniente señalar que el arrendatario también puede hacer mejoras –hay más probabilidad de que las llegue a hacer él durante el arrendamiento–, aunque la LAU de 1964, expresamente, no se refiera a ellas. Lo cierto es que si hiciéramos una interpretación sistemática y teleológica del art. 114.7ª se podría abstraer la posibilidad de realizar las obras de mejora por el arrendatario. Pero, solo aquellas obras de mejora que supongan una modificación en la configuración del inmueble y que requerirán

⁴⁰ GUILARTE GUTIÉRREZ, V., *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos* (dir. Crespo Aullé, F.), 1ª ed. Valladolid: Thomson Reuters, 2014, pág. 775.

⁴¹ BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, “Comentarios...” *op. cit.* 598.

consentimiento por escrito –pensemos, en el supuesto de que en el arrendatario quiera techar el balcón para que este forme parte del espacio interior de la casa-. El legislador ya contemplaba la posibilidad de que el arrendatario hiciera mejoras a pesar de la parquedad de la Ley, en ese aspecto, hay que mirar el art. 1573 CC.

De esta manera, cabe decir que en cuanto la determinación del régimen de la mejora habrá que estar a lo establecido por la jurisprudencia, la doctrina y a lo contemplado para el usufructo dado que el art. 1573 CC prevé que el arrendatario tendrá, respecto de las mejoras útiles y voluntarias, el mismo derecho que se le concede al usufructuario.

Aquí, en Cataluña, por lo que acontece a la regulación de la mejora en el derecho real limitado de usufructo, se determina que el usufructuario mientras posee tiene derecho a mejorar el bien objeto del usufructo; y que, por otro lado, el nudo propietario tiene derecho a hacer suyas las mejoras que no se puedan retirar sin deteriorar la cosa (*ex art. 561-6.4 CCCat*).

A modo de suma, debo decir que hay poca casuística referente a los problemas relacionados con la identificación de las obras de mejora y de ejecución de las mismas en el arrendamiento, parece ser que está claro que las que no son obras conservativas necesarias o urgentes pueden ser calificadas como obras de mejora, y que ello, no suscita desavenencias entre las partes⁴². Aún hay menos casuística relativa a las vicisitudes que puedan surgir a raíz de la realización de obras de mejora por el arrendador.

Por otro lado, las obras que configuran la vivienda son aquellas obras desconocidas por el arrendador que puedan alterar la configuración de la vivienda y que realiza el arrendatario, pudiendo estas llegar a comprometer la forma y la estructura de la vivienda e incluso la seguridad de la misma, y la facultad de resolver el contrato por incumplimiento de las obligaciones de la parte arrendataria.

La Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona (Sección 13ª) de 16 de noviembre de 2015⁴³ que señala que bajo la mención “modificación de la configuración de la vivienda” caben variadísimas interpretaciones y que hay que examinar, en cada caso concreto, las circunstancias concurrentes para determinar si, dada la naturaleza de la casa arrendada y sus particulares características, tal variación se ha producido o no.

Por ello, se ha de destacar que es muy importante la doctrina de la circunstancialidad del concepto, que significa que se ha de analizar si la obra produce un cambio esencial que

⁴² La Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona (Sección 13ª) de 11 de abril de 2012 (RJ 2012/167819) contempla como obra de mejora en la vivienda la instalación individualizada del termostato del agua, el calefactor y el contador de luz, puesto que la vivienda ya contaba con dichas instalaciones pero eran de carácter colectivo, para todo el edificio.

⁴³ RJ 2015/2644.

permita considerar la modificación de la configuración⁴⁴. En el presente caso, se ha de tener en cuenta que la obra de mejora no altera el destino pactado ni afecta a la utilidad de la estancia de la vivienda, por lo que no se requería consentimiento expreso de la parte arrendadora.

A su vez, en la mencionada resolución, la Sala se pronuncia sobre el consentimiento tácito que puede darse cuando el arrendatario no informó por escrito y a tiempo al arrendador, pese a ello, tras conocer un mes más tarde de la obra, ni requirió la demolición ni instó la resolución.

De todos modos, cuando la obra haya implicado una modificación de la forma y la estructura de gran magnitud, el arrendador podrá optar, según le convenga, por su conservación a favor de la finca o por la reposición de las cosas al estado anterior (como dice el art. 114.7ª de la LAU de 1964), el plazo de prescripción de la acción será de cinco años, conforme el art. 1964 CC y según lo dispuesto en la Disposición Adicional Décima de la LAU de 1994, desde que tuvo conocimiento de las obras no consentidas o necesarias pues, estamos ante una acción personal. La posibilidad de resolver el contrato por esta obra no es viable si atendemos a: i) que no se necesitaba el consentimiento de la propiedad; ii) que la parte arrendataria era otra y que la parte arrendadora también era otra y; iii) que está más que prescrita dicha posibilidad si el Sr. Mariano Alonso Vázquez pudo tener conocimiento de la obra a razón de los correos electrónicos que se le enviaron explicándole las obras.

Además, se ha de destacar el encaje de la realización de una obra modificativa de la configuración por parte del arrendatario con la obligación de este último de devolver la cosa en el estado en que se encontraba al celebrar el contrato y la similitud del principio *salva rerum substantia* del usufructo, mediante la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Civil) de 11 febrero de 1993⁴⁵. En ella, se observa lo siguiente:

“(…) la obligación que tiene el arrendatario de mantener y devolver la cosa arrendada en el estado en la que la recibió conforme al art. 1561 CC que funciona como norma general en la ‘locatio rei’ o en la ‘locatio conductio’ (en Derecho romano), limitándose a usarla sin alterar su forma ni sustancia pues esta última pertenece a la soberanía del propietario.

No obstante, resulta muy difícil imaginar que el Sr. Mariano Alonso Vázquez, tras conocer de la obra tuviera intención de exigir la reposición de la vivienda al estado anterior, pues al ser una cocina de diseño, nueva, hecha a medida y que aporta valor, querría mantenerla.

A mayor abundamiento, la jurisprudencia del Tribunal Supremo se ha decantado por recalcar el hecho de que este tipo de obras por si solas no modifican la configuración⁴⁶,

⁴⁴ La Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona (Sección 13ª) de 16 de noviembre de 2015 (RJ 2015/2564), antes citada, recoge la jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre los requisitos para contemplar la pretensión resolutoria.

⁴⁵ RJ 1993/1462

⁴⁶ V. Sentencia Tribunal Supremo (Sala Civil) de 23 de mayo de 1962 (RJ 1962/2520).

se trata de sustituir elementos por otros⁴⁷. Y la Audiencias Provinciales han seguido ese criterio para determinar que no son causa de resolución el cambio de cocina y sus accesorios⁴⁸. A mayor abundamiento, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, (Sección 4ª) de 10 de diciembre de 2009⁴⁹ prevé lo siguiente:

“Es doctrina consolidada la de que cuando las obras se encaminan simplemente a la sustitución de elementos accesorios, y aun de los principales por otros con motivo de reparación, en principio no podrán dar lugar a una acción resolutoria, porque esta radica en los conceptos de debilitación de la estructura y cambio de configuración”.

2.2.3.2. *Instalación de parquet en el suelo del comedor y de las habitaciones*

Respecto de la instalación de parquet debemos distinguir el parquet desmontable del encolado. Uno es más agresivo por cuanto a la configuración de la forma y estructura que el otro. Si hablamos de parquet desmontable o flotante debería poderse calificar como obra inocua a efectos de configuración del inmueble para la que no necesitaríamos consentimiento del arrendador y podríamos llevarnos el parquet con nosotros al fin del término del arrendamiento en ejercicio del *ius tollendi* (art. 522-4 CCCat), siendo, por ende, obra de mejora voluntaria de mero recreo y sustraible.

Creo que es conveniente hacer una breve mención a la liquidación del concepto posesorio. A tenor de lo expuesto, conviene destacar que el concepto posesorio se encuentra citado en los arts. 521-4.1, 521-6.2; 521-8. a); 522-1; 522-8.1 CCCat), pese a ello, no hay una definición legal (el art. 432 CC, también, se refiere a él, pero no lo define). De este modo, he de decir que el concepto posesorio, como consecuencia de que la posesión es un poder de hecho sobre la cosa, identifica el derecho personal el contenido del cual se ejerce de facto sobre el objeto (del arrendamiento). Dicho de otra forma, es el reflejo del derecho que se ejerce de hecho sobre la cosa, en el arrendamiento, el arrendatario en virtud de un derecho de carácter obligacional posee la cosa objeto del contrato para usarla (aunque a dichos efectos, también pueda mejorarla pues, aunque el art. 1561 del CC establece que deberá entregar la cosa, al fin del arriendo, “tal y como la recibió”, ello debe ser interpretado teleológicamente como “en un estado equivalente”). Además, hay que tener presente que el art. 1573 CC, nos

⁴⁷ Cfr. Sentencia Tribunal Supremo (Sala Civil) de 10 de febrero de 1965 (RJ 1965/584).

⁴⁸ V. Sentencia de la Audiencia Provincial de Asturias (Sección 2ª) de 20 de noviembre de 1997 (RJ 1997/567); y también la Sentencia de la Audiencia Provincial de Granada (Sección 3ª) de 18 de abril de 2017 (RJ 2017\218555) que sostiene que de conformidad con la doctrina del Tribunal Supremo, las obras consistentes en: a) solado de baldosa de gres y rodapié; b) alicatado de baño y lavadero; c) sustitución de sanitarios y grifería; d) sustitución de la puerta de entrada por otra blindada; d) modificación de la instalación eléctrica; e) colocación de reja en la ventana de la cocina; f) instalación de aire acondicionado; no alteran la configuración esencial de la vivienda, ni entrañan un aumento o merma de su volumen, por lo que no pueden constituir causa para la resolución del arrendamiento por obras incontestadas.

⁴⁹ RJ 2010\117540

remite al usufructo en relación con las mejoras que pueda realizar el arrendatario [de ahí, que hayamos contemplado la posibilidad del *ius tollendi*].

De otro modo, habría que contemplar el parquet encolado que implica cierto anclaje y fijación y que habría de discutirse si es susceptible de configurar la estructura y la forma de la vivienda⁵⁰. Si fuera simplemente una obra de mejora voluntaria que revistiera cierto anclaje y que no fuera comunicada a la parte arrendadora, al no poder ser sustraída al fin del término del arriendo, cabría exigir la reposición de la vivienda al estado anterior o mantener la obra, a elección del arrendador (*ex art. 117.4ª de la LAU de 1964*).

2.2.3.3. *Cambio de ventanas de madera por unas de aluminio*

Es importante matizar, en torno a esta obra, que la misma no supone la apertura de un hueco en la fachada para adaptar dicho cambio de ventana⁵¹, ni tampoco que habla de ningún cerramiento⁵². Se trata de una mera sustitución de una ventana de un material por otro, no implica una configuración tal que permita la resolución del contrato de conformidad con la doctrina del Tribunal Supremo⁵³. De igual manera, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, (Sección 4ª) de 10 de diciembre de 2009⁵⁴ prevé que las obras de sustitución de elementos necesarios no alteran la configuración y no dan lugar a la resolución.

El Sr. Lluís Font, tras la subrogación en la posición de arrendatario, realizó un sencillo cambio de ventanas de madera porque estaban antiguas y con un aspecto deteriorado que desmerecía la enorme inversión que hizo su madre en la cocina. Por tanto, nos encontramos ante una obra de mejora de recreo voluntaria que no podrá ser sustraída, pero que no debió ser consentida por la propiedad, al no modificar la configuración ni comprometer la seguridad del inmueble.

⁵⁰ Encontramos jurisprudencia de la Audiencia Provincial de Barcelona que nos dice que, si la sustitución del suelo tiene lugar para mantener las condiciones de habitabilidad de la vivienda, la obra es preceptiva y ha de ser asumida por el arrendador de conformidad con el art. 107 de la LAU de 1994, no pudiéndose resolver el contrato por razón de dicha obra al servir a la conservación de la vivienda para el uso convenido [*cf.* Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona (Sección 4ª) de 12 abril 2000 (RJ 2001/1965) y, a su vez, las Sentencias del Tribunal Supremo (Sala Civil) de 10 de febrero de 2001 (RJ 2001/432) y de 20 de noviembre de 1997 (RJ 1997/21644)].

⁵¹ Lo que podría suponer un problema de configuración de la vivienda, tal y como se refleja en la Sentencia de Audiencia Provincial de las Islas Baleares (Sección 3ª) de 16 de noviembre de 1995 (RJ 1995/2042).

⁵² *Cfr.* Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona (Sección 4ª) de 12 abril 2000 (RJ 2001/1965).

⁵³ V. Sentencias del Tribunal Supremo (Sala Civil) de 10 de febrero de 2001 (RJ 2001/432) y de 20 de noviembre de 1997 (RJ 1997/21644).

⁵⁴ RJ 2010\117540

2.2.3.4. *Modificación de un tabique para aumentar el tamaño del comedor*

No nos referimos a modificaciones en muros de la finca, o paredes maestras, sino a un simple tabique de pladur que no implica ningún movimiento de vigas que pueda afectar a la estructura y ni debe dar lugar la resolución del contrato de arrendamiento. El Sr. Lluís Font comunicó debidamente las obras a la presidencia de la comunidad de propietarios de su edificio (de conformidad con los arts. 553-36.2 y 3, y 553-16.1.d) del CCCat) y solicitó realizó los trámites oportunos en el Ayuntamiento, consistentes en una comunicación de obra menor. Y, a su vez, recurrió a un aparejador para que supervisara la obra y de su informe se puede abstraer que no se trata de una obra configuradora de la vivienda, que todos los espacios de la vivienda ni se desvirtúan ni sea alteran y que siguen conservando su configuración. Dicho informe fue enviado al Sr. Mariano Alonso Vázquez para que estuviera al corriente de la obra, por medio de correo electrónico.

De igual modo, debo decir que la obra puede clasificarse como una obra de mejora voluntaria de mero recreo, que no necesariamente se traduce en un aumento del valor de la vivienda, y que consistía en desplazar un tabique menos de un metro para ganar espacio en el comedor, sin afectar a la utilidad de las estancias.

La jurisprudencia establece que la extracción de un tabique de pladur no puede considerarse causa de resolución del contrato⁵⁵. La Sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante (Sección 7ª) de 17 de septiembre de 2007⁵⁶ se refiere a la construcción del tabique, y siguiendo con la doctrina del Tribunal Supremo que defiende que no podrá entenderse que existe configuración si no se produce una variación sustancial de la misma, establece que:

“[...] las obras consistieron en construir un tabique puramente provisional, divisorio, sin emplear obra de albañilería alguna y por tanto sin alteración de las paredes y muros, debe concluirse que, como dice la sentencia de apelación, no se ha modificado la estructura, y no procede entender que, por ser las aludidas obras modificativas de la configuración haya de acordarse la resolución del contrato de arrendamiento. [...] ha de estarse a las circunstancias que en cada caso concurran, [...] únicamente podrá entenderse modificada la configuración cuando se altere el espacio comprendido provocando una variación sustancial en su distribución”.

En el mismo sentido, se pronuncia la Sentencia de la Audiencia Provincial de Albacete (Sección 2.ª) de 16 de junio de 2006⁵⁷.

Nuestra clienta posee un amplio reportaje fotográfico del antes y después de las obras que hizo el Sr. Lluís Font junto un informe de un arquitecto-aparejador en aras de acreditar los extremos anteriormente señalados.

⁵⁵ Si bien es cierto que la jurisprudencia no es unánime sino disímil.

⁵⁶ RJ 2008/15640.

⁵⁷ RJ 2006\219080

El arrendador frente a la obra de desplazamiento de tabique puede exigir la reposición de la vivienda al estado anterior o mantener la obra (*ex art. 114.7ª de la LAU de 1964*). El plazo de prescripción de la acción será de cinco años, conforme el art. 1964 CC y según lo dispuesto en la Disposición Adicional Décima de la LAU de 1994, desde que tuvo conocimiento de las obras no consentidas o necesarias pues, estamos ante una acción personal.

2.2.4. Reclamación de aumentos en la renta

Esta cuestión comprenderá un examen de los siguientes extremos:

2.2.4.1. El impacto que hayan podido tener las obras sobre la renta

Las obras de mejora a las que se refiere el artículo 112 de la LAU de 1964, son facultad del arrendador y a su cargo, y existe la facultad de elevar la renta cuando las efectúa de acuerdo con el inquilino. En este caso, no existe obra de mejora que haya realizado el arrendador.

Respecto de las obras de modificación de la configuración del art. 114.7ª de la LAU de 1964 que son facultad del inquilino y a su cargo, en determinadas condiciones, con el consentimiento del arrendador o autorización judicial, puede exigirse la elevar la renta por el arrendador (*ex art. 99.1.4ª de la LAU de 1964*) y el aumento será el que determine la autoridad judicial.

2.2.4.2. La posibilidad de reclamar las cantidades resultantes de la actualización de la renta

La Sra. Alba Alonso Martí podrá actualizar la renta, a día de hoy, puesto que el contrato se encuentra en vigor con una duración indefinida, tal y como han querido las partes, y no le es de aplicación la exigencia de pacto expreso que trajo consigo la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española. Este último texto legal, que entró en vigor en fecha 1 de abril de 2015, no es de aplicación a los contratos prorrogados con duración indefinida en virtud de la Disposición Transitoria, apartado cuarto.

De conformidad con lo dispuesto en la DT2ª.D) de la LAU de 1994, la renta del contrato podrá ser actualizada a instancia del arrendador previo requerimiento fehaciente. Este requerimiento podrá ser realizado en la fecha en que, a partir de la entrada en vigor de la ley, se cumpla una anualidad de vigencia del contrato. También deberá notificar a la parte arrendataria importe de la actualización, acompañando

certificación del Instituto Nacional de Estadística expresiva de los índices determinantes de la cantidad notificada.

La renta pactada inicialmente en el contrato (250 euros) deberá mantener, durante cada una de las anualidades en que se desarrolle la actualización, con la renta actualizada, la misma proporción que el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo o que el Índice General Nacional o Índice General Urbano del Sistema de Índices de Costes de la Vida del mes anterior a la fecha del contrato con respecto al índice correspondiente al mes anterior a la fecha de actualización.

No procederá la actualización de renta cuando la suma de los ingresos totales que perciba el arrendatario y las personas que con él convivan habitualmente en la vivienda arrendada, no excedan de los límites siguientes: 2,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional (en adelante, “SMI”) cuando convivan habitualmente en la vivienda 1 o 2 personas. En tales supuestos, la renta que viniese abonando el inquilino, incrementada en las cantidades asimiladas a ella, sólo podrá actualizarse anualmente a tenor de la variación experimentada por el Índice General de Precios al Consumo en los doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización.

Si ello no fuera así, procederá la actualización, que se efectuará en diez años, cuando la suma de los ingresos totales percibidos por el arrendatario y las personas que con él convivan habitualmente en la vivienda arrendada no exceda de 5,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional, aplicándose anualmente un diez por ciento de la actualización, hasta llegar al 100% en la décima anualidad.

Además, la DT2ª de la LAU de 1994 prevé la posibilidad de que, en caso de actualización de la renta, el inquilino pueda negarse a la misma, si bien en este supuesto, el contrato de arrendamiento se extinguirá transcurridos ocho años desde la fecha de solicitud de la actualización.

En cuanto al derecho a la actualización de la renta, aún en el caso de no haberse ejercitado a la entrada en vigor de la LAU 1994, podrá exigirse por el propietario en cualquier momento de la vigencia del contrato, si bien carecerá en todo caso de efectos retroactivos.

Por todo lo expuesto, podemos afirmar que el Sr. Lluís Font, actual arrendatario, es estudiante y trabaja a media jornada y sus ingresos no superan el límite de 2,5 veces el SMI ($735,90 \text{ euros} \times 2,5 = 1839,75 \text{ euros}$), debiéndose actualizar conforme al IPC en los doce meses anteriores a la fecha de cada actualización. Sin soslayar el hecho de que debe requerida la voluntad de actualizar la renta por la parte arrendadora (algo que no ha tenido lugar aún). Del mismo modo, se ha de añadir que la Sra. Marta Vizueta Prats también es estudiante y trabaja a media jornada, por lo que sus ingresos no rebasan dicho límite, como se puede acreditar. *A priori*, si lleváramos a cabo un cálculo basado en la variación porcentual del IPC de los doce meses anteriores a la fecha de la actualización de la renta (del IPC de junio de 2017 al de junio de 2018) obtendríamos

una variación porcentual del 2,3%, que arrojaría una renta de 255,75 euros, tal y como refleja el aplicativo habilitado del Instituto Nacional de Estadística.

Por otro lado, debe destacarse que es factible que el arrendador ejercite su derecho a actualizar la renta, pese que no lo haya hecho en años. Se trata de un ejercicio de un derecho que no resulta antisocial, ni abusivo, ni se falta a la buena fe, debemos partir de la base de que el no actualizar la renta beneficia a la parte arrendataria que no ha visto incrementada la su renta, así lo dice la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Civil) de 18 de abril de 1990, dicha revisión de la renta se hará siempre sin efectos retroactivos⁵⁸.

Otra cuestión controvertida y muy diferente, en torno a la actualización de la renta y, que podría resaltarse a nivel ilustrativo, es la acumulación de los índices, el Tribunal Supremo admite que se acumulen las variaciones de los años anteriores, para determinar la renta que en el futuro deba pagar la parte arrendataria, o, en su caso, renta base sobre la que aplicar el índice del periodo inmediatamente anterior a la reclamación del arrendador⁵⁹.

A su vez, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 18ª) de 24 marzo 2003⁶⁰ determina que es posible aplicar de manera acumulada los índices en la actualización [esta sí será retroactiva, cosa bien distinta es la exigibilidad de las rentas anteriores a la notificación que manifieste la voluntad de actualizar la renta], así lo concibe, tal y como se puede observar del siguiente extracto de la resolución:

“En el presente caso así sería si el arrendador se hubiera limitado a hacer dejación de su derecho a actualizar la renta de manera que si bien no podría reclamar las cantidades actualizadas desde septiembre de 1995 dada la prohibición de exigibilidad retroactiva sí podría ir acumulando los sucesivos índices para determinar la renta a abonar desde 1999, es decir que es retroactiva la acumulación de índices pero no lo es la exigibilidad de las cantidades determinadas las cuales sólo podrán reclamarse desde que ese índice nuevo resultado de la acumulación ha sido notificado”.

De igual modo, no se puede soslayar el hecho de solo se van a poder acumular los IPC de los 3 años anteriores a la notificación, en virtud del art. 121-21.a) CCCat⁶¹.

Ello no implica que puedan recuperarse por el arrendador las cantidades dejadas de percibir por rentas durante estos años, sino que lo que podrá es notificar al arrendatario de forma fehaciente la acumulación de varios IPC, que aplicará de forma conjunta a la renta que se estuviese pagando, teniendo como referencia el índice que corresponda al año de la notificación que realice la arrendadora, fecha que determinará la renta base sobre la que se aplicarán de conjunta los IPC.

⁵⁸ RJ 1990/2724.

⁵⁹ BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R. “Comentarios...” *op. cit.* Pág. 619.

⁶⁰ RJ 2004/165878.

⁶¹ COSTAS, B. *Revisión de rentas de alquiler: reducción del plazo de prescripción a 5 años*. Madrid: Editorial jurídica Sepín, 2015, [consulta en fecha 25/10/2018]. <https://blog.sepin.es/2015/11/revisión-rentas-alquiler-prescripción-5-años/>.

Finalmente, debo señalar que, a lo que hay que atender es a la regla octava de la DT2ª.D) de la LAU de 1994, por lo que deberá tenerse en consideración la variación experimentada por el IPC en los doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización. El cálculo exacto de la actualización de la renta no tendría mucho sentido realizarlo ahora, porque en caso de que el juez falle en contra de nuestros intereses –que puede ser una probabilidad alta-, entendiendo que el contrato se encuentra en tácita reconducción y que la Sra. Alba Alonso Martí puede no renovarlo, se tratará de llegar a un acuerdo para negociar un nuevo contrato de arrendamiento por medio de la negociación o la mediación como medios alternativos de resolución de conflictos adecuados para solucionar la situación, asegurando los intereses de mi clienta (principalmente, lo que la Sra. Marta Vizqueta Prats quiere es permanecer en esa vivienda); y si se llega a celebrar un nuevo contrato de arrendamiento sometido, esta vez, al régimen jurídico de la LAU de 1994, el cálculo de la actualización de la renta que se hubiera llevado a cabo, carecería de toda utilidad.

2.2.5. Procedimiento de reclamación

Como es lógico, merece la pena intentar negociar un contrato de arrendamiento de renta moderada que interese a ambas partes, impulsando la mediación si las partes quieren voluntariamente someterse a ella para llegar a un acuerdo que les beneficie a ambas. Esto último es importante porque es posible que la estrategia de defensa más beneficiosa para nuestra cliente pueda no ser respaldada por el juez y, por ello, es primordial velar por una celebración del contrato con una renta que se adapte a las posibilidades y capacidad económica de la Sra. Marta Vizquetas Prats.

Si tras intentarlo, no es posible llegar a un acuerdo, habrá que contemplar la litigación como único modo de satisfacer los intereses de mi patrocinada.

Así pues, de conformidad con el supuesto fáctico y las pretensiones de las partes, las cuestiones procesales a contemplar son las que se exponen a continuación:

2.2.5.1. Desahucio por expiración de plazo contractual

En primer lugar, debo decir que resulta curioso que la Sra. Alba Alonso Martí haga llegar una carta certificada que evidencia una discordancia entre el nombre que figura en el contrato y la persona que está poseyendo en la vivienda. No coincide por el simple hecho de la subrogación, el Sr. Lluís Font se subrogó en la posición de su madre; tampoco coincidiría si se subroga la Sra. Marta Vizqueta Prats.

Si la Sra. Alba Alonso Martí interpone una demanda de juicio verbal de desahucio por expiración del plazo contractual, la misma no va a poder estar dirigida a mi representada porque aún no se ha subrogado. La demanda de desahucio por expiración de plazo contractual debe ser interpuesta contra la parte contractual.

A mayor abundamiento, se ha de destacar que se trata de un proceso por razón de la materia, que seguirá los cauces del juicio verbal cualquiera que sea la cuantía pactada por el arrendamiento. La finalidad pretendida, como el propio art. 250.1.1º de la LEC refleja, no es otra que el dueño de la finca urbana dada en arrendamiento, recupere la posesión de dicha finca, con fundamento en la expiración del plazo establecido (en este caso, legalmente). En realidad, no se establece ninguna peculiaridad procedimental dentro de la LEC, debiendo ajustarse la tramitación a los cauces ordinarios del juicio verbal, sin especialidad alguna, con la salvedad de que la sentencia que se dicte carecerá de efectos de cosa juzgada (*cfr.* art. 447.2 LEC), lo que permitirá a las partes de nuevo su controversia a través de los cauces de un declarativo plenario.

2.2.5.2. *Desahucio en precario*

Si la parte arrendadora opta por interponer demanda de juicio verbal de desahucio en precario contra mi clienta, puede encontrarse con el problema de que esta puede perfectamente subrogarse en la posición de parte arrendataria con la notificación de su voluntad, y continuará pagando la renta, por lo que debería archivarse el procedimiento.

Como indica el art. 250.1.2º de la LEC, a través del juicio verbal de desahucio en precario, la tutela pretendida es la recuperación de la plena posesión de una finca, cedida en precario, por el dueño. Son precaristas quienes, sin pagar renta ni merced alguna, poseen un bien inmueble sin título suficiente que les legitime para ello⁶².

La Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Civil) de 29 de junio de 2012⁶³ fijó doctrina jurisprudencial sobre este tema señalando expresamente que:

“[...] La posesión de un bien inmueble a título de arrendamiento exige la prueba por el poseedor de que exista una renta como precio del arriendo, sin que el mismo pueda quedar justificado por la mera acreditación de que se han producido algunos pagos, cuando se ignora la finalidad y periodicidad de los mismos”.

Del mismo modo, la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Civil) de 26 de octubre de 2017⁶⁴ recoge lo siguiente:

“[...] La doctrina de esta sala es clara al respecto en el sentido de que la carga sobre alegación y justificación del título posesorio corresponde al poseedor no propietario que en el caso del arrendamiento implica la necesidad de justificar el pago de la renta estipulada, pues sin renta no existe arrendamiento y la posesión queda injustificada”.

De esta manera, si mi clienta logra demostrar que paga renta ya no debería ser considerada precarista, no habiendo lugar a la pretensión de la contraria.

⁶² TORIBIOS FUENTES, F. *Prácticum del Proceso Civil*. 1ª ed. Navarra: Thomson Reuters, 2018, pág.614.

⁶³ RJ 2012/104804.

⁶⁴ RJ 1844/2015

No se establece, tampoco, singularidad procedimental alguna dentro de la LEC, si bien la sentencia que se dicte sí desplegará efectos de cosa juzgada (v. art. 447.2, 3 y 4 LEC *a sensu contrario*), lo que impediría a las partes plantear de nuevo su controversia en un ulterior declarativo plenario.

2.2.5.3. *Declarativo ordinario de resolución contractual por incumplimiento y procedimiento ejecutivo de sentencia*

Otra de las opciones a barajar por la parte arrendadora -que no tiene visos de realidad y no prosperará porque la Sra. Marta Vizueta Prats no realizó las obras y no existe incumplimiento, tal y como hemos podido ver- es interponer una demanda de juicio ordinario, pretendiendo que se declare la resolución del contrato de arrendamiento por el incumplimiento de las obligaciones de la parte arrendataria que realizó las obras (*ex* arts. 114.7ª de la LAU de 1964 y 1124 del CC). Se siguen los trámites del procedimiento ordinario por razón de la materia (art. 249.1.6º LEC), pudiendo generar efectos de cosa juzgada. La acción prescribe a los 5 años desde que la parte arrendadora ha podido tener conocimiento de las obras no consentidas y configuradoras (Disposición Adicional Décima de la LAU de 1994).

Además, este cauce procesal exigiría del procedimiento de ejecución de sentencia para completar la finalidad perseguida por la actora, recuperar la posesión de la vivienda.

La función jurisdiccional de los Tribunales no se limita a la mera declaración de derechos, sino también a ejecutar lo juzgado, tal y como establece el art. 117 de la Constitución Española. En aras a la efectiva tutela jurisdiccional (derecho fundamental consagrado en el art. 24 CE), se prevé expresamente por nuestro ordenamiento y por nuestra ley de ritos (art. 5 LEC) la ejecución entre las clases de tutela jurisdiccional. Se habría de interponer demanda ejecutiva de un título judicial, la sentencia condenatoria firma porque *nulla executio sine titulo* (art. 517.1 LEC). El plazo para ejercer la acción es de caducidad y de 5 años a contar desde la firmeza de la sentencia (art. 518 LEC), computándose el *dies a quo* de fecha a fecha, por días hábiles, y con el plazo de gracia (el día siguiente hasta las 15:00 horas).

2.2.5.4. *Opciones para el caso de desahucio*

Por último, debe comentarse la posibilidad de que ante el peligro de desahucio, la Sra. Marta Vizueta Prats podrá evidenciar que la vivienda no tiene cédula de habitabilidad o bien que es está esta caducada, para que la parte arrendadora subsane dicho defecto y se esfuerce en cumplir las condiciones de habitabilidad exigidas para su obtención (que deberá atender a día de hoy a los criterios establecidos en los arts. 26 y 132 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, y los arts. 11 y ss. del Decreto 141/2012, de 30 de octubre, por el que se regulan las condiciones mínimas de

habitabilidad de las viviendas y la cédula de habitabilidad), debiendo la parte arrendataria permitir la realización de las obras necesarias. En fecha de 10 de septiembre de 1992 la falta de cédula de habitabilidad no suponía la nulidad del contrato pues su exigencia fue posterior. El Decreto 259/2003, de 21 de octubre, sobre requisitos mínimos de habitabilidad en los edificios de viviendas y de la cédula de habitabilidad, es el que marcó la obligatoriedad de la misma para las transmisiones y los alquileres (art. 8 del referido texto normativo).

Asimismo, si el desahucio tuviera lugar y no pudiera permitirse un alquiler porque las rentas han subido notablemente, merece la pena tener en cuenta las prestaciones económicas para el alquiler que puede solicitar y las subvenciones a las que puede tener acceso por razón de sus ingresos entre otros requisitos.

2.2.6. Sujetos activos y pasivos

Las Sras. Alba Alonso Martí y Marta Vizueta Prats y el Sr. Lluís Font son mayores de edad y tienen pleno ejercicio de sus derechos civiles y, por ende, ostentan la capacidad para ser parte, de conformidad con el art. 6.1. 1º y 7.1 LEC.

En cuanto a la legitimación, estará legitimado activamente quien afirme que tiene derecho a que le otorguen una tutela concreta y quiere que se la concedan (simplemente con la afirmación se estará legitimado). Y pasivamente, el que reciba una petición de tutela de otro, atribuyéndosele tal legitimación pasiva al ser destinatario de una reclamación en forma de demanda. Sin embargo, la Sra. Marta Vizueta Prats únicamente ostentaría legitimación pasiva en el juicio verbal de desahucio por precario, como se ha podido observar.

Luego, conviene señalar que la actividad de las partes en el proceso se limita a otorgar un poder al procurador para que intervenga en su nombre, encargar la defensa de sus intereses a un abogado y realizar determinados actos personalísimos como es llegar a acuerdos sobre la materia objeto del proceso o ser interrogado.

Y por último, otro presupuesto o requisito de la acción es el interés legítimo, al pretenderse una tutela, cuya obtención será útil y provechosa, con independencia de que afirme tener derecho a la misma. La reclamación debe realizarse con un interés y de buena fe (arts. 7 CC, 11 LOPJ, y 247 LEC). La ley de ritos no regula el interés de manera directa, simplemente se refiere a él en numerosas ocasiones: se puede archivar un proceso si de manera sobrevenida dejamos de tener interés en el (art. 22 LEC); un tercero puede intervenir en un proceso si acredita tener interés directo y legítimo en el mismo (art. 13 LEC); también se refieren al interés los arts. 258, 413, 414.3, 442.1, 491, 702.2, 727.2ª LEC.

2.2.7. Tribunales competentes para conocer de las acciones

En cuanto a los procedimientos verbales por desahucio la competencia objetiva será el Juzgado de Primera Instancia (art. 85.1. LOPJ) del orden civil (art. 9.1 y 2 LOPJ), bajo un procedimiento verbal por razón de la materia; la competencia territorial exclusiva será el *forum rei sitae*, lugar donde radique la finca, es decir, Barcelona, según el art. 52.1.7º LEC, y con exclusión de cualquier sumisión expresa o tácita (art. 54.1 LEC). La misma puede ser apreciada a instancia de parte o de oficio (art. 58 LEC).

Por cuanto se refiere a la resolución del contrato, la competencia objetiva será del Juzgado de Primera Instancia (art. 85.1. LOPJ) del orden civil (art. 9.1 y 2 LOPJ), bajo un procedimiento ordinario por razón de la materia; y la competencia territorial será, Barcelona, el domicilio del demandado (art. 50 LEC). De otro lado, la acción ejecutiva tiene como competencia funcional, el Tribunal que conoció el asunto en primera instancia (art. 61 y 545.1 LEC).

Se ha de recordar que la jurisdicción es improrrogable. Los órganos judiciales apreciarán de oficio la falta de jurisdicción y resolverán sobre la misma con audiencia de las partes y del Ministerio Fiscal. En todo caso, esta resolución será fundada y se efectuará indicando siempre el orden jurisdiccional que se estime competente (art. 9.6 LOPJ).

Conclusiones

Del presente dictamen se pueden extraer las siguientes conclusiones:

I.- Régimen jurídico aplicable

El régimen jurídico aplicable al presente contrato de arrendamiento es el régimen transitorio previsto en la Disposición Transitoria Primera de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 (y por remisión, también será de aplicación lo establecido en los apartados 2 y 3 de la Disposición Transitoria Segunda). Después de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, sobre medidas de política económica (más conocido como RDL Boyer), se liberaliza la duración de los arrendamientos y hay que determinar si es válida la cláusula de duración indefinida que contiene dicho contrato. En este sentido, se ha de hacer la siguiente afirmación, la mencionada cláusula válida por la claridad y precisión de la misma y los actos posteriores concluyentes que permiten interpretar que la voluntad de las partes contratantes era la de celebrar un contrato de arrendamiento con duración indefinida. La enorme inversión económica de 11.500 euros en una cocina de diseño y con muebles a medida revela tal intención de perdurabilidad indefinida. Si bien es cierto, que la cuestión es controvertida y hay una tendencia jurisprudencial a considerar la aplicación del plazo de tres años para luego entrar en tácita reconducción.

II.- *Subrogaciones*

La subrogación del Sr. Lluís Font en el lugar de su madre, se produjo correctamente, siendo él menor de edad sujeto a patria potestad y a la guarda y custodia de su madre con la que convivió desde que nació. El telegrama que se envió al Sr. Mariano Alonso Vázquez respetó el plazo de 90 días establecidos en la ley.

Por otro lado, la subrogación de la Sra. Alba Alonso Martí no se cuestiona, pues tras la aceptación de la herencia, se subroga en los derechos y obligaciones del de *cuius*.

Y la subrogación de la Sra. Marta Vizueta Prats, pareja de hecho del Sr. Lluís Font desde hace más de 2 años, está pendiente, para ello, mandaremos un burofax dentro de la segunda semana de junio de 2018 para que se dé traslado de su voluntad de subrogarse a la arrendadora con prueba contundente acreditativa de la situación de convivencia.

III.- *Obras realizadas*

Respecto de las obras, conviene señalar que es de aplicación la doctrina de la circunstancialidad consolidada por la jurisprudencia del más Alto Tribunal, en virtud de la cual se debe atender a las circunstancias de cada caso concreto. Además, se ha de matizar que la jurisprudencia sobre esta materia es prolija.

La obra de la cocina, es la única obra llevada a cabo por la Sra. María Prats Valles, y se clasifica como una obra de mejora voluntaria que supuso una gran inversión económica y que no era susceptible de modificar la configuración de la vivienda, tal y como ha venido estableciendo la jurisprudencia. Simplemente se trató de un cambio de mobiliario por otro a medida y de diseño, la sustitución del alicatado junto con la instalación de interruptores. Por ello, no requería del consentimiento de la propiedad.

La instalación de parquet flotante es una mejora voluntaria que permite el *ius tollendi*, sin modificar en absoluto la configuración de la vivienda.

De otro lado, el cambio de las ventanas de madera por otras de aluminio, es una mejora voluntaria que también supone un simple cambio de un elemento por otro. La jurisprudencia entiende que no altera la configuración de la vivienda, por lo que no se puede resolver el contrato con base en dicha obra.

Y la modificación del tabique de pladur es otra obra de mejora que se realizó con la diligencia exigible, pudiéndose afirmar que no configura sustancialmente la vivienda, no altera el destino pactado ni afecta a la utilidad de las estancias del inmueble. Existe un informe de un aparejador que acredita estos extremos y el Sr. Mariano Alonso Vázquez tuvo ocasión de leerlo. La prescripción de la acción para resolver el contrato por obras no consentidas y configuradoras es de 5 años desde que el arrendador tuvo conocimiento.

IV.- *Reclamación por cantidades resultantes de la actualización de la renta*

La arrendadora podrá actualizar la renta si le requiere previamente a la parte arrendataria, de forma fehaciente, a cada anualidad del contrato, acompañando la certificación del Instituto Nacional de Estadística respecto del IPC. El salario de la Sra. Marta Vizueta Prats es inferior a 2,5 veces el SMI, de manera que se actualizará anualmente según el IPC de los doce meses anteriores a la fecha de la actualización. *A priori*, si lleváramos a cabo un cálculo basado en la variación porcentual del IPC de los doce meses anteriores a la fecha de la actualización de la renta (del IPC de junio de 2017 al de junio de 2018) obtendríamos una variación porcentual del 2,3%, que arrojaría una renta de 255,75 euros, tal y como refleja el aplicativo habilitado del Instituto Nacional de Estadística. De todos modos, el cálculo exacto de la actualización de la renta no tendría mucho sentido realizarlo, ahora, porque se tratará de llegar a un acuerdo para negociar un nuevo contrato de arrendamiento por medio de la negociación o la mediación como medios alternativos de resolución de conflictos adecuados para solucionar la situación, asegurando los intereses de mi clienta (principalmente, lo que la Sra. Marta Vizueta Prats quiere es permanecer en esa vivienda); y si se llega a celebrar un nuevo contrato de arrendamiento sometido, esta vez, al régimen jurídico de la LAU de 1994, el cálculo de la actualización de la renta que se hubiera llevado a cabo, carecería de toda utilidad.

V.- *Cuestiones procesales*

Es importante intentar llegar a un acuerdo y celebrar un nuevo contrato con una renta que se adapte a la situación económica de la Sra. Marta Vizueta Prats puesto que la estrategia de defensa planteada para favorecer al interés principal de nuestra clienta, el cual es permanecer en la vivienda, puede no acabar siendo estimada por el juzgador. De esta manera, preservaríamos mejor los intereses de nuestra clienta y nos ahorraríamos litigar. De no poder ser, la arrendadora puede elegir entre tres procedimientos civiles. El juicio verbal por expiración de plazo contractual, no podrá tener éxito si ella no se subroga, enviando la notificación a la propiedad, dado que la demanda ha de estar dirigida a la parte contractual. En lo relativo al juicio verbal por precario, podría archivarse si mi clienta se ha subrogado válidamente, porque existiría título justificativo de la posesión y pago de renta. Y en cuanto al procedimiento ordinario declarativo por incumplimiento contractual (con posterior procedimiento ejecutivo), se ha de resaltar que mi clienta no realizó las obras que fundamentan la demanda y por ello, no debería proceder. Más allá, de defender que ninguna de ellas configura la vivienda, aunque resulta discutido, muchas veces, porque se atiende a la doctrina de la circunstancialidad, es decir, a cada caso concreto.

La competencia de los juicios verbales recaerá ante los Juzgados de Primera Instancia de Barcelona por ser el lugar donde radica la finca. Y el procedimiento ordinario declarativo deberá iniciarse ante los Juzgados de Primera Instancia de Barcelona, por ser el domicilio de la Sra. Marta Vizueta Prats, y del procedimiento ejecutivo de resolución judicial será igualmente competente ese tribunal, por ser el que conoció del asunto en primera instancia.

Emisión del dictamen

Tras realizar un estudio jurídico exhaustivo del presente caso, deben ser conocidas por mi cliente, la Sra. Marta Vizueta Prats, las siguientes consideraciones:

Resulta relevante, de manera preventiva y dentro de la segunda semana de junio, dar traslado por conducto burofax de la voluntad de la Sra. Marta Vizueta Prats de subrogarse como arrendataria, aprovechando que estamos en plazo.

Por otro lado, es sumamente recomendable la negociación de un nuevo contrato de arrendamiento que pueda satisfacer a ambas partes, y cuya renta se adapte a las capacidades económicas mi clienta, pues la estrategia de defensa de la duración indefinida del contrato de arrendamiento puede decaer por la existencia de una línea jurisprudencial que alude a la naturaleza de la duración determinada del contrato de arrendamiento y a que la cláusula no es válida salvo que de la misma se interprete palmariamente y con meridiana claridad que la voluntad de las partes era prorrogar el contrato indefinidamente. Como es una cuestión que puede ser discutida y el juzgador puede no estimar nuestras pretensiones, es muy buena oportunidad para celebrar un nuevo contrato, pudiendo acudir a una mediación.

También se ha de advertir, nos podemos encontrar ante el supuesto de que la Sra. Alba Alonso Martí no quiera entablar ninguna negociación ni llegar a un acuerdo para la celebración de un nuevo contrato. De manera que, si nos interpone una demanda de desahucio por precario, y la Sra. Marta Vizueta Prats se ha subrogado como arrendataria, el procedimiento verbal se archivará porque existe justo título para poseer y lo hace pagando renta.

Si, por el contrato, se nos notifica una demanda de desahucio por expiración de plazo contractual, si se subroga en la posición de parte arrendataria, se discutirá en el procedimiento verbal acerca de cláusula de duración indefinida del contrato, más concretamente, sobre la voluntad de las partes, los actos concluyentes posteriores y sobre la posible aplicación del plazo de tres años y la posterior tácita reconducción.

Por último, si la defensa de la arrendadora optara por interponer demanda de juicio ordinario para declarar resuelto el contrato de arrendamiento por las obras no consentidas y supuestamente configuradoras (para luego acudir al procedimiento ejecutivo), hay que mencionar que no tiene mucha probabilidad de éxito si tenemos en cuenta que las personas que realizaron las obras son la difunta Sra. María Prats Valles y el Sr. Lluís Font, siendo posible defender con argumentos sólidos que las obras no modificaban la configuración de la vivienda. A mayor abundamiento, para darle una visión completa de la situación, cabe decir que existe jurisprudencia disímil en relación a las obras en el arrendamiento y que debe atenderse a cada caso concreto. La obra más problemática, en nuestro caso, es la modificación del tabique de pladur a los efectos de modificación de la configuración.

En el peor de los escenarios, el de desahucio, hay que resaltar la posibilidad de la Sra. Marta Vizueta Prats de evidenciar la falta de cédula de habitabilidad en vigor, lo cual supondría la carga para la arrendadora de acondicionar la vivienda para obtener la mencionada cédula conforme a la normativa actual.

Por lo expuesto, también es importante, conociendo de su situación económica y del contexto de inflación de los alquileres (y más en la ciudad de Barcelona), plantearle la posibilidad de solicitar alguna prestación económica o subvención para pagar aquel alquiler que le suponga un esfuerzo económico considerable.

Realizada la presente emisión de dictamen jurídico, le ofrezco a la Sra. Marta Vizueta Prats mis servicios profesionales para cualquier actuación posterior relativa al caso.

En Barcelona, 12 de junio de 2018.

Mateo Castilla Álvarez

Col. ICAB núm. 62487



Bibliografía

ÁLVAREZ ÁLVAREZ, H. La subrogación del arrendatario de vivienda en la Ley de Arrendamientos Urbanos. En: *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad, julio-agosto 2006, núm. 696, pág. 1351.

BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R. *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. 6ª ed. Navarra: Thomson Reuters, 2013, pág. 543.

CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL. *Los arrendamientos urbanos*. 1ª ed. Barcelona: Studia Iuridica. 1998, pág. 79.

COSTAS, B. *Revisión de rentas de alquiler: reducción del plazo de prescripción a 5 años*. Madrid: Editorial jurídica Sepín, 2015, [consulta en fecha 25/10/2018]. <https://blog.sepin.es/2015/11/revision-rentas-alquiler-prescripcion-5-anos/>.

DÍAZ VALÉS, F. *La subrogación legal en la Ley de Arrendamientos Urbanos* [en línea]. 1ª ed. Madrid: Editorial Montecorbo, 2007, [consulta en fecha 09/10/2018], pág. 16. <http://vlex.com/vid/3-extension-general-subrogacion-legal-389275>.

FAJARDO FERNÁNDEZ, J. Arrendamientos con prórroga forzosa convencional. En: *Anuario de Derecho Civil*, Madrid: Ministerio de Justicia, octubre de 2016, número LXIX-IV, pág. 1362-1363.

GONZÁLEZ PORRAS, J.M., ALBALADEJO GARCÍA, M. *Comentarios al Código Civil 2004. Tomo IX, Vol 1º-A: Artículos 657 a 693 del Código Civil* [en línea]. 1ª ed. Madrid: Endersa, 2004, [consulta en fecha 06/10/2018], pág. 3. <http://vlex.com/vid/articulo-661-231173>.

GUILARTE GUTIÉRREZ, V., *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos* (dir. Crespo Aullé, F.), 1ª ed. Valladolid: Thomson Reuters, 2014, pág. 775.

LLEDÓ YAGÜE F., MONJE BALMASEDA, O. *Cuaderno Teórico Bolonia I. Derecho de Familia* [en línea]. 1ª ed. Madrid: Dykinson, 2012, [consulta 09/11/2018], pág. 19-20. <http://vlex.com/vid/convivencia-more-uxorio-476186186>.

LOSCERTALES FUERTES, D. *La diferencia entre duración indefinida y prórroga forzosa. Notas y comentarios*, [en línea], Madrid: Editorial jurídica Sepín, abril de 2016, [consulta en fecha 12/11/2018]. https://www.sepin.es/administrador-de-finques/VerDoc.asp?referencia=SP%2FDOCT%2F20217&cod=0010f801q0GB0Le1jK0FG01g1zr0GB03C2AB0H601g1ig0G-0Li0%2FM09Q01e1iV0810FU00d08U2MO1zk07Q07p01a08K2JJ29_0JP1S_1DV06_1%2Fn1zf

MARTÍNEZ VELA, J.A. La institución de la tácita reconducción en el Código Civil español. *Revista de Derecho UNED*, Madrid: Universidad Nacional de Educación a Distancia, 2010, núm. 7, pág. 440-441.

PAU PEDRÓN, A. *El nuevo arrendamiento urbano. Régimen civil y registral*. 1ª ed. Madrid: Civitas, 1996, pág. 151.

PICÓ Y JUNOY, J. *El principio de la buena fe procesal* [en línea]. 2ª ed. Barcelona: J.M. Bosch, 2013, [consulta en fecha 06/11/2018], pág. 125-126. <http://vlex.com/vid/procesal-abuso-derecho-doctrina-actos-41711667>.

PÉREZ UREÑA, A.A., *El arrendamiento de vivienda: subrogación mortis causa*. 1ª ed. Granada: Comares, 1999, pág. 231.

TORIBIOS FUENTES, F. *Prácticum del Proceso Civil*. 1ª ed. Navarra: Thomson Reuters, 2018, pág. 614.

QUESADA GONZÁLEZ Mª.C. *La vivienda familiar arrendada*. 1ª ed. Barcelona: Cedecs, 1998, pág. 67.

VENTOSO ESCRIBANO, A., *Nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*. 1ª ed. Madrid: Civitas, 1996, pág.48.