



TRABAJO FINAL DE MÁSTER DE ACCESO A LA ABOGACÍA

**Dictamen jurídico de Derecho Civil: arrendamientos urbanos
Caso 16-A**

Autora: Raquel Feria Arias

NIUB 17455524

Universitat de Barcelona

Curso 2019-2020

Tutora: Elena Palomares

INDICE

1.	INTRODUCCIÓN.....	3
1.1.	Antecedentes.....	3
1.2.	Documentación examinada.....	3
1.3.	Salvedades.....	3
1.4.	Cuestiones planteadas.....	4
1.4.1.	Cuestiones de naturaleza sustantiva.....	4
1.4.2.	Cuestiones de naturaleza procesal.....	4
2.	ANÁLISIS JURÍDICO.....	4
2.1.	Fuentes aplicables al caso.....	4
2.1.1.	Normativa aplicable.....	4
2.1.2.	Jurisprudencia aplicable.....	5
2.2.	Análisis del caso.....	7
2.2.1.	Situación arrendaticia de Irma en el contrato vigente.....	7
2.2.2.	Legalidad de los subarriendos realizados en noviembre de 2017.....	14
2.2.3.	Clases de reparaciones y quién tiene la obligación de realizarlas.....	17
2.2.4.	Qué sucede con las obligaciones contractuales asumidas por el arrendatario en el contrato anterior cuando suscribe uno nuevo.....	25
2.2.5.	Sistemas alternativos de resolución de conflictos.....	28
2.2.6.	Procedimientos judiciales para resolver las controversias planteadas.....	30
2.2.7.	Juzgado competente para resolver los anteriores procedimientos.....	36
3.	CONCLUSIONES.....	36
4.	EMISIÓN DEL DICTAMEN.....	39
	BIBLIOGRAFÍA.....	40

1. INTRODUCCIÓN

1.1. Antecedentes

El 1 de diciembre de 2009 D. Julio P. Muñoz suscribió un contrato de arrendamiento sobre la vivienda de su propiedad sita en Hospitalet de Llobregat con D. Daniel Alberto Marín Suárez por un periodo de cinco años y una renta de 450 euros/mes. Asimismo, se hizo constar que convivirían con él su pareja, Irma Laura Furia Naza, y el avalista, Barth Bill Ignedion. No obstante, en 2010 falleció el arrendador y le sucedió su hijo Julio P. López, en adelante el arrendador.

En mayo de 2016 se produce la ruptura de la pareja y el abandono del arrendatario de la vivienda, manteniéndose en la misma Irma, quien no comunicó al arrendador esta circunstancia hasta diciembre de 2016 para solicitarle que girara los recibos a su nombre a partir del mes siguiente. Así se hizo y fue pagando la renta puntualmente hasta marzo de 2018, cuando el impago empezó a ser constante y el arrendador le reclamó verbalmente el cumplimiento de la obligación. Previamente, en noviembre de 2017, Irma subarrendó dos habitaciones para hacer frente al pago de la renta.

En diciembre de 2018, Irma solicitó al arrendador la realización de un nuevo contrato a su nombre, así como la reparación de determinados desperfectos y este aceptó con la condición de que satisficiera las siete mensualidades que en ese momento se le adeudaban. Irma se opuso al pago, pero, aun así, el arrendador contrató un perito para que valorara los desperfectos, momento en el que se descubrió el subarriendo. Estando las cosas así, Julio P. López acude a este despacho profesional en busca de asesoramiento.

1.2. Documentación examinada

- Contrato de arrendamiento.
- Anexo al contrato en donde consta el inventario de los muebles y enseres de la vivienda propiedad del arrendador.
- Fotografías incluidas en el informe pericial de las humedades por filtraciones y por condensación sufridas en la vivienda.

1.3. Salvedades

A continuación, paso a detallar toda la documentación que solicitaría al cliente o que, en general, necesitaría disponer para resolver el caso:

- Prueba de la convivencia de la pareja durante al menos dos años, así como de la relación análoga de afectividad a la de cónyuge.
- Comunicación que realiza Irma a Julio Pérez en diciembre de 2016 para indicarle que gire los recibos a su nombre a partir de enero de 2017.
- Contrato de subarriendo, de ser escrito.
- Cartas que se remiten Julio e Irma en diciembre de 2018 relativas a la suscripción del nuevo contrato y la reclamación de las reparaciones.
- Otras reclamaciones de reparaciones, si las hubo, anteriores a diciembre de 2018.

- Cédula de habitabilidad de la vivienda.
- Informe pericial confeccionado por el perito contratado por Julio e informe pericial complementario más detallado.
 - Declaración testifical de la persona que acompañó al perito a visitar la vivienda y que pudo ver el estado de esta y la existencia de los subarrendatarios.
 - Inscripción registral del inmueble arrendado a nombre de Julio Pérez López o, en su defecto, testamento y certificado de últimas voluntades de Julio Pérez Muñoz y aceptación de herencia de Julio P. López de dicho testamento.
 - Recibos girados entre mayo y diciembre de 2016 a nombre de Daniel, así como los girados a partir de enero de 2017 hasta la actualidad a nombre de Irma. No solo de rentas, sino también de suministros y todos aquellos gastos que deba costear la arrendataria.
 - Comunicaciones efectuadas por Julio reclamándole el pago de la renta a Irma.
 - Burofax con acuse de recibo dirigido a enervar la acción o burofax con acuse de recibo comunicándole la extinción del contrato.
 - Burofax con acuse de recibo, si existiera, comunicando la actualización de la renta por IPC.
 - Facturas, de haberlas, de aquellos daños que se hayan reparado.
 - Documento que acredite el pago de la fianza por el arrendatario y su depósito por el arrendador en el INCASOL.

1.4. Cuestiones planteadas

1.4.1. Cuestiones de naturaleza sustantiva

- Situación arrendaticia de Irma en el contrato vigente al continuar en el inmueble una vez el arrendatario y pareja sentimental lo ha abandonado.
- Legalidad de los subarriendos realizados en noviembre de 2017.
- Clases de reparaciones y quién tiene obligación de realizarlas.
- Qué sucede con las obligaciones contractuales asumidas por la arrendataria en el contrato anterior cuando se suscribe uno nuevo.

1.4.2. Cuestiones de naturaleza procesal

- Sistemas alternativos de resolución de conflictos.
- Procedimientos que seguir para resolver las controversias surgidas.
- Juzgado competente para resolver los anteriores procedimientos.

2. ANÁLISIS JURÍDICO

2.1. Fuentes aplicables al caso

2.1.1. Normativa aplicable

España. Ley 5/2012, de 6 de julio, de mediación en asuntos civiles y mercantiles. (BOE [en línea], núm. 162, 07-07-2012, págs. 49224 a 49242).

España. Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. (BOE [en línea], núm. 7, 08-01-2000, págs. 575 a 728).

España. Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. (BOE [en línea], núm. 282, 25-11-1994, págs. 36129 a 36146).

Cataluña. Ley 29/2002, de 30 de diciembre, primera Ley del Código Civil de Cataluña. (DOGC [en línea], núm. 3798, 13-01-2003, BOE núm. 32, 06-02-2003, págs. 4912 a 4918).

Cataluña. Ley 10/1998, de 15 de julio, de Uniones Estables de Pareja. (BOE [en línea], núm. 198, 19-08-1998, pág. 28345 a 28350).

España. Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil. (Gaceta de Madrid [en línea], núm. 206, 25-07-1889, págs. 249 a 259).

2.1.2. Jurisprudencia aplicable

Sentencia del Tribunal Supremo 530/2018 (Sala Civil, Secc. 1ª), de 26 de septiembre de 2018, (rec. 3198/2015).

Sentencia del Tribunal Supremo 475/2018 (Sala Civil, Secc. 1ª), de 20 de julio de 2018, (rec. 2554/2015).

Sentencia del Tribunal Supremo 63/2018 (Sala Civil, Secc. 1ª), de 5 de febrero de 2018, (rec. 2246/2015).

Sentencia del Tribunal Supremo 596/2011 (Sala Civil, Secc. 1ª), de 29 de febrero de 2012, (rec. 507/2008).

Sentencia del Tribunal Supremo 497/1997, (Sala Civil, Secc. 1ª), de 31 de mayo de 1997, (rec. 1913/1993).

Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona 952/2019 (Sala Civil, Secc. 13ª), de 29 de julio de 2019, (rec. 305/2017).

Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona 805/2019 (Sala Civil, Secc. 4ª), de 18 de julio de 2019, (rec. 1216/2018).

Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona 795/2019, (Sala Civil, Secc. 13ª), de 27 de junio de 2019, (rec. 211/2018).

Sentencia de la Audiencia Provincial de Badajoz 117/2019, (Sala Civil, Secc. 3ª), de 26 de junio de 2019, (rec. 169/2019).

Sentencia de la Audiencia Provincial de Baleares 214/2019, (Sala Civil, Secc. 4ª), de 18 de junio de 2019, (rec. 63/2019).

Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona 395/2019, (Sala Civil, Secc. 4ª), de 15 de mayo de 2019, (rec. 687/2018).

Sentencia de la Audiencia Provincial de Asturias 171/2019, (Sala Civil, Secc. 6ª), de 10 de mayo de 2019, (rec. 113/2019).

Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia 157/2019, (Sala Civil, Secc. 7ª), de 15 de abril de 2019, (rec. 858/2018).

Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona 327/2019 (Sala Civil, Secc. 13ª), de 12 de abril de 2019, (rec. 1476/2017).

Sentencia de la Audiencia Provincial de Guipúzcoa 189/2019, (Sala Civil, Secc. 2ª), de 8 de marzo de 2019, (rec. 21012/2018).

Sentencia de la Audiencia Provincial de Vizcaya 32/2019, (Sala Civil, Secc. 5ª), de 31 de enero de 2019, (rec. 257/2018).

Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona 18/2019, (Sala Civil, Secc. 4ª), de 21 de enero de 2019, (rec. 252/2018).

Sentencia de la Audiencia Provincial de Lleida 539/2018, (Sala Civil, Secc. 2ª), de 18 de diciembre de 2018, (rec. 615/2017).

Sentencia de la Audiencia Provincial de Cáceres 409/2018, (Sala Civil, Secc. 1ª), de 26 de septiembre de 2018, (rec. 800/2018).

Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona 511/2018, (Sala Civil, Secc. 13ª), de 3 de septiembre de 2018 (rec. 295/2017).

Sentencia de la Audiencia Provincial de León 211/2018, (Sala Civil, Secc. 2ª), de 21 de junio de 2018, (rec. 87/2018).

Sentencia de la Audiencia Provincial de La Rioja 191/2017, (Sala Civil, Secc. 1ª), de 13 de noviembre de 2017, (rec. 319/2017).

Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona 416/2017, (Sala Civil, Secc. 13ª), de 11 de julio de 2017, (rec. 72/2016).

Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid 107/2017, (Sala Civil, Secc. 12ª), de 23 de marzo de 2017, (rec. 277/2016).

Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid 64/2014, (Sala Civil, Secc. 18ª), de 21 de febrero de 2014, (rec. 74/2014).

Sentencia de la Audiencia Provincial de Pontevedra 108/2014, (Sala Civil, Secc. 6ª), de 20 de febrero de 2014, (rec. 651/2012).

Sentencia de la Audiencia Provincial de Baleares 345/2012, (Sala Civil, Secc. 5ª), de 18 de julio de 2012, (rec. 225/2012).

Sentencia de la Audiencia Provincial de Girona 289/2009, (Sala Civil, Secc. 1ª), de 8 de julio de 2009, (rec. 313/2009).

Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona 56/2008, (Sala Civil, Secc. 13ª), de 1 de febrero de 2008, (rec. 98/2007).

Sentencia de la Audiencia Provincial de Huelva (Sala Civil, Secc. 1ª), de 23 de julio de 2001, (rec. 156/2001).

2.2. Análisis del caso

2.2.1. Situación arrendaticia de Irma en el contrato vigente

A. Ley aplicable

La primera controversia que nos plantea el arrendador es conocer la situación arrendaticia que ostenta Irma en el contrato vigente cuando su expareja y quien figuraba como único arrendatario en el contrato abandona la vivienda en 2016, manteniéndose ella en el inmueble hasta la actualidad. Para resolverla debemos conocer previamente cuál es la Ley aplicable a este contrato y la regulación que contiene.

La única Ley que regula los arrendamientos urbanos es la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante LAU), que es de naturaleza nacional, pues no existen leyes autonómicas en esta materia. De hecho, en el propio contrato se hace referencia a la aplicación de dicha norma para regir las relaciones entre las partes. No obstante, esta Ley ha sufrido diferentes reformas desde su entrada en vigor el 01/01/1995 hasta la actualidad, por eso hay que determinar cuál de ellas es la aplicable a los hechos aquí descritos (2016-2019). Para ello debemos atender al momento de suscripción del contrato, el 01/12/2009, de tal forma que se aplicará la LAU sin reformas¹, ya que la misma regula los contratos suscritos desde el 01/01/1995 hasta el 23/12/2009².

El art.9.1 LAU reconoce una duración mínima de cinco años, que es precisamente la que pactaron las partes³. Por tanto, el periodo de duración comprendió desde el 01/12/2009 hasta el 01/12/2014. Sin embargo, el contrato continuó en vigor. Resulta entonces aplicable la prórroga del art.10 LAU, el cual estipula que será de un año hasta alcanzar los tres años, ya que en el momento de finalización del contrato ninguna de las partes manifestó su voluntad de no renovar el contrato y el arrendatario se mantuvo en la vivienda. Así pues, el contrato estuvo en dicha prórroga desde el 01/12/2014 hasta el 01/12/2017 y cuando el arrendatario abandona la vivienda entre mayo y diciembre de 2016 el contrato se encontraba en el segundo año de prórroga y seguía siendo aplicable la LAU.

No obstante, el 01/12/2017 finalizó la prórroga trienal del art.10 LAU y el contrato continuó en vigor hasta la actualidad, pues nuevamente ninguna de las partes manifestó su voluntad de darlo por finalizado. En ese momento y hasta la actualidad el contrato se ha ido prorrogando por tácita reconducción, pues aquella opera cuando transcurrida la duración pactada en el contrato [5 años] y la de las prórrogas legales [3 años], el

¹ En adelante para el resto de las cuestiones planteadas en el trabajo aplicaremos esta Ley sin reformar refiriéndonos a ella como “LAU”.

² El 24/12/2009 se produjo la primera reforma de la LAU por lo que los contratos celebrados a partir de dicha fecha se rigieron por la nueva reforma que, no obstante, tuvo poca trascendencia, resultando más significativa la que tuvo lugar en 2013.

³ Ver cláusula cuarta del contrato (Anexo I).

arrendatario continúa en la vivienda los quince primeros días con aquiescencia del arrendador.

Esta figura se regula en el art.1.566 del Código Civil (en adelante C.C.), no obstante, sus efectos han sido establecidos por la jurisprudencia del Tribunal Supremo: “[...] Se entiende que el citado artículo 1.566 C.C. da por concluso el contrato primitivo de arrendamiento y por nacido otro en el que se mantienen los pactos que rigieron la anterior relación contractual, salvo el plazo de duración que lógicamente no ha de coincidir -salvo casos especiales- con el inicialmente previsto que, sin duda, podría resultar excesivamente largo para tenerlo en cuenta en un pacto de carácter tácito [...]”⁴. Asimismo, este plazo pasa a regirse ahora por el art.1.581 C.C. que lo estipula en función de si la renta fue pactada por días, meses o años. En nuestro supuesto se pactó anual pero pagadera por meses. Pese a la controversia de las Audiencias Provinciales sobre si en este supuesto el plazo debía ser mensual atendiendo a su forma de pago o igualmente anual, el Tribunal Supremo lo resolvió en el segundo sentido⁵. Por tanto, en el presente caso, al no requerir el arrendador a los ocupantes de la vivienda llegado el fin del tercer año de prórroga (01/12/2017) y manteniéndose estos en la vivienda hasta la actualidad, el contrato quedó extinguido el 16/12/2017 y se generó un nuevo contrato, prorrogable por años, que se rige por los mismos pactos establecidos en el anterior contrato y, por tanto, por la LAU, excepto en el plazo de duración que se rige por el C.C.

B. El abandono de la vivienda

Entrando a analizar el fondo del asunto, esta Ley distingue dos situaciones por las que el arrendatario puede abandonar la vivienda. Por un lado, mediante el desistimiento (art.11 LAU) si el arrendatario comunica con dos meses mínimo de antelación al arrendador su intención de desistir o no renovar el contrato y, por otro lado, mediante el abandono (art.12.3 LAU) si el arrendatario no realiza ninguna comunicación al arrendador. Es importante saber en cuál de los dos supuestos nos encontramos porque el derecho de subrogación que se reconoce al cónyuge/conviviente que se mantiene en la vivienda se ejercita de manera distinta en cada supuesto.

En el presente caso el arrendador no recibió ninguna notificación de abandono por parte del arrendatario, por lo que la situación parece encuadrarse en el art.12.3 LAU. No obstante, el abandono no se entiende producido automáticamente por el mero hecho de que el arrendatario se ausente de la vivienda durante un periodo de tiempo, por lo que hay que atender al concepto de abandono para saber si aquí concurre efectivamente.

⁴ Sentencia del Tribunal Supremo 530/2018, (Sala Civil, Secc. 1ª), de 26 de septiembre de 2018, (rec. 3198/2015).

⁵ Cit. Supra: “[...] casos como el presente en que claramente se había establecido en el contrato la renta correspondiente a un año; y tal establecimiento de una cantidad global -que comprende la totalidad de lo que ha de satisfacer el arrendatario durante un año- comporta claramente la voluntad de que sea esa la duración del contrato y, por tanto, expresa la cantidad total que ha de recibir el arrendador durante su vigencia, ya que no tendría sentido tal especificación si el plazo contractual querido era el mensual, bastando en tal caso fijar la renta correspondiente a cada mes, de modo que cada parte podría, mediante una simple multiplicación, calcular la renta anual si ello le suponía alguna utilidad”.

Ha entendido la jurisprudencia que el abandono tiene lugar en “los supuestos en los que el arrendatario deja de utilizar la vivienda arrendada como lugar de residencia sin comunicar al arrendador su desistimiento o voluntad de no prorrogar el plazo del contrato de arrendamiento”⁶. Por otro lado, hay autores que han precisado que “no será abandono cualquier ausencia, por prolongada que fuere, de la vivienda conyugal: ha de tratarse de un abandono concomitante a una separación de hecho, pues si no entraría en juego el art.7 LAU y no el art.12”⁷. Asimismo, para que pueda apreciarse abandono se requiere “que pueda deducirse una intencionalidad, una voluntad de desentenderse del arrendamiento y sus obligaciones esenciales como lo es el pago de la renta, o de aquellos otros gastos que también son necesarios para su uso y disfrute como el pago de los suministros de que está dotada”⁸. También otros han entendido que “el abandono al que se refiere la LAU se integra por una manifestación tácita de la voluntad del arrendatario de ausentarse de la vivienda con carácter permanente y para no regresar a ella. Y que este abandono no puede entenderse sin más por el hecho de la ausencia del domicilio familiar, aun con carácter continuista o persistente, sino que para que puedan producirse los efectos que recoge este artículo tal abandono debe responder a una conducta omisiva del cónyuge [...]”⁹.

Por ello, habiendo transcurrido varios meses sin que el arrendatario haya regresado a la vivienda y además habiendo retornado a su país (República Dominicana) desatendiendo con ello todas sus obligaciones contractuales, podemos entender que efectivamente se ha producido el abandono regulado en el art.12.3 LAU el cual reconoce al cónyuge y al conviviente en análoga relación de afectividad (en el apartado 4) el derecho a continuar en la vivienda subrogándose en la posición del arrendatario.

C. La subrogación prevista en el art.12.4 LAU por remisión del 12.3 LAU

De los hechos expuestos se indica que Irma es pareja de Daniel, por lo que podría tener reconocido el derecho de subrogación previsto en el art.12.4 LAU si cumple los tres requisitos previstos en el citado precepto, que analizaremos a continuación.

c.1. Ser pareja de hecho a efectos subrogatorios

El art.12.4 LAU no regula la constitución de las parejas de hecho¹⁰ así como tampoco hay una ley nacional, por lo que para saberlo debemos atender a las leyes autonómicas. En este caso, la controversia se produce en Hospitalet de Llobregat en 2009, por lo que la Ley aplicable es la Ley 10/1998, de 15 de julio, de Uniones Estables de Pareja¹¹, cuyo art.1 establece que se constituyen en pareja estable quienes convivan

⁶ Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona 56/2008, (Sala Civil, Secc. 13ª), de 1 de febrero de 2008, (rec. 98/2007).

⁷ PASQUAU LIAÑO, Miguel. Desistimiento y vencimiento en caso de matrimonio o convivencia del arrendatario. DÍEZ NÚÑEZ, José Javier. *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, p. 288.

⁸ ÁLVAREZ ÁLVAREZ, Henar; CRESPO ALLUÉ, Fernando; GUILARTE GUTIÉRREZ, Vicente; et al. *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, p. 111.

⁹ Cit. Supra, p. 114.

¹⁰ En Cataluña se denominan “parejas estables” por lo que continuaremos el resto del apartado utilizando esta expresión.

¹¹ Esta Ley fue derogada el 01/01/2011 por la Ley 25/2010, de 29 de julio, del Libro Segundo del Código Civil de Cataluña, relativo a la persona y la familia, vigente en la actualidad.

maritalmente al menos dos años ininterrumpidos u otorguen escritura pública y siempre que uno de los dos miembros tenga vecindad civil catalana. De los hechos expuestos, tanto Daniel como Irma tienen nacionalidad dominicana y solo Daniel ostenta permiso de residencia y trabajo en España desde, al menos, 2009. Por tanto, en el momento del abandono (2016) llevaba mínimo 7 años en España y para poder adquirir la vecindad civil catalana debe o bien solicitarla expresamente a los dos años de residencia en España, o bien residir continuamente durante 10 años para adquirirla automáticamente. No nos consta que se haya solicitado la vecindad civil catalana por lo que, al no haber residido durante diez años, presumimos que Daniel no ostentó dicha vecindad, así como tampoco Irma, quien ni siquiera tiene permisos y, por tanto, no tiene regularizada su residencia en el país.

En cualquier caso, el art.12.4 LAU regula cuándo se produce una convivencia en análoga relación de afectividad a la de cónyuge a efectos subrogatorios. En ese caso, solo se exige, a diferencia de la Ley de Uniones Estables, la convivencia ininterrumpida de dos años. Por tanto, debemos atender únicamente a este requisito ya que lo que se está analizando es el ejercicio del derecho de subrogación y no otros aspectos en los que sea necesario que se hayan constituido como pareja estable. A mayor abundamiento, si atendiéramos a las leyes autonómicas vaciaríamos de contenido el art.12.4 LAU, habiéndolo entendido así algunos autores al indicar que “la subrogación del miembro de la pareja en el lugar del arrendatario dependerá en todo caso de que se cumplan las condiciones previstas en la LAU, y no las específicas de la correspondiente norma autonómica”¹².

En cuanto al requisito de la temporalidad, a las parejas estables, a diferencia del matrimonio, no se les presume iuris tantum la convivencia por lo que corresponde a quien alega la relación análoga de afectividad (Irma) probar no solo la convivencia de dos años sino también dicha relación¹³. En Cataluña no se exige para su constitución la inscripción en el Registro de Parejas Estables¹⁴, por lo que será suficiente con cualquier documento que pruebe la convivencia, como por ejemplo el certificado de empadronamiento en el mismo domicilio, aunque no es una prueba determinante. Podría constituir prueba suficiente el contrato de arrendamiento, ya que la cláusula c) que tiene por título “*Avalista y convivientes*” reconoce que Irma convive en el inmueble con el arrendatario desde la fecha del otorgamiento (2009), por lo que se podría probar que en el momento del abandono convivieron durante siete años, pero Irma tendría igualmente que acreditar que esa convivencia fue en análoga relación a la de cónyuge.

¹² CARRASCO PERERA, Ángel. Desistimiento y vencimiento en caso de matrimonio o convivencia del arrendatario. BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, Rodrigo. *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. p. 429.

¹³ VILLAGRASA ALCAIDE, Carlos. *Los arrendamientos urbanos y las situaciones de convivencia de pareja. Matrimonios y pareja de hecho*.

¹⁴ El art.234-1 CCCat regula los tres supuestos en los que dos personas pueden constituir una pareja estable sin que ninguno de ellos sea la inscripción en el Registro de Parejas Estables.

c.2. Plazo de ejercicio del derecho de subrogación

El derecho de subrogación debe ejercitarlo el conviviente no titular (Irma) en el plazo de un mes desde el abandono. Hay que tener en cuenta dos aspectos: el tipo de plazo en el que nos encontramos y cuándo se entiende que se produce el abandono para que comience el cómputo de este.

En primer lugar, hay que precisar que el plazo “no es procesal sino sustantivo y de caducidad, por lo que no cabe interrupción ni suspensión del mismo”¹⁵. Por eso, la adquisición del derecho de subrogación no queda condicionada al momento en que se produce la notificación, de ser esta posterior a la fecha legalmente establecida, sino que transcurrido el plazo sin notificar al arrendador se entenderá que el derecho de subrogación precluye y el contrato se extingue¹⁶.

Por otro lado, el art.12.4 LAU por remisión del art.12.3 LAU traslada al conviviente el deber de ejercitarlo frente al arrendador y no a la inversa, y ello porque si el arrendatario que ha abandonado la vivienda no ha notificado este extremo al arrendador (en cuyo caso aplicaríamos los arts.11 y 12.1 LAU) este no puede tener conocimiento de que se ha producido el abandono, sino que solamente puede saberlo el conviviente no titular. Por tanto, será él quien deba probar que notificó al arrendador dentro del plazo que señala la ley para ello, configurándose una presunción de veracidad¹⁷ respecto a la fecha indicada, pues lo contrario “supondría un ejercicio de ese derecho reconocido en la Ley no conforme a las exigencias de la buena fe, contraviniendo el mandato del art.6.1 C.C. ya que no puede dejarse a su arbitrio fijar el momento del abandono, ocultando tal circunstancia al arrendador”¹⁸. Ahora bien, si el arrendador discutiera esta cuestión por entender que el abandono se produjo con anterioridad y, por tanto, caducó el plazo de ejercicio, tendrá este que demostrar el momento en que se produjo el abandono¹⁹.

Sin embargo, en la práctica no resulta sencillo determinar el momento exacto en el que se produce el abandono porque con frecuencia no hay un momento preciso, sino que se produce paulatinamente o concurre alguna incidencia. En nuestro caso concreto, el arrendatario abandonó la vivienda en mayo de 2016 pero Irma no se puso en contacto con el arrendador hasta siete meses después, en diciembre de 2016, por lo que habría precluido el plazo de un mes que establece la LAU si tuviéramos en cuenta que el abandono se produce, al menos, antes de noviembre de 2016. No obstante, durante esos siete meses Irma siguió pagando la renta aun cuando los recibos se giraron a nombre de Daniel hasta enero de 2017 que comienzan a girarse a su nombre. Por tanto, resultaría no solo una prueba difícil sino sobre todo diabólica para el arrendador acreditar que el abandono se produjo antes de noviembre de 2016.

¹⁵ Cit. Ant. 13.

¹⁶ Cit. Ant. 8, p.112.

¹⁷ Cit. Ant. 12, p. 415.

¹⁸ Cit. Ant. 8, p. 115.

¹⁹ Cit. Ant. 7, p. 289.

c.3. Notificación escrita al arrendador

Finalmente, para que la subrogación se produzca, Irma debió notificar por escrito al arrendador la situación de abandono y su voluntad de continuar como arrendataria. No obstante, no nos consta que Irma realizara una notificación escrita sino verbal y la misma se ciñó únicamente a solicitar el cambio de titular de los recibos a partir de enero de 2017.

En cuanto a la forma escrita que exige la Ley, el Tribunal Supremo ha precisado que la falta de forma no es suficiente para denegar el derecho de subrogación cuando el arrendador hubiera podido tener conocimiento efectivo²⁰. Por tanto, debemos analizar si con la comunicación de Irma el arrendador tuvo un conocimiento efectivo de la situación de abandono y de su voluntad de subrogación, aunque la misma fuera verbal.

Como hemos dicho, Irma solo solicitó el cambio de titular de los recibos después de siete meses en los que estuvo abonando la renta personalmente, pero girándose los recibos a nombre de Daniel. Esta cuestión es relevante ya que, si el arrendador venía cobrándole la renta a Irma, el cambio de titular no tenía por qué indicarle que se había producido el abandono del arrendatario y la subrogación de ella. Es más, tampoco el arrendador pudo alertarse de esta situación en el primer momento en que comienza a cobrarle la renta a Irma ya que en el contrato no se obliga al arrendatario a que satisfaga la renta personalmente, pudiendo entonces hacerlo cualquier persona y sobre todo quien conviva con él, pues le interesa más que se cumpla dicha obligación.

Si bien es cierto que hay autores que entienden que el arrendador conoce la voluntad de subrogación cuando el nuevo ocupante está pagando las rentas en su nombre propio y éste lo acepta²¹, este hecho no se produce hasta enero de 2017 y no los otros siete meses en que los recibos se siguen girando a nombre del arrendatario. Es más, resulta difícil deducir de este hecho la intencionalidad de Irma de querer subrogarse como arrendataria cuando ella misma negó esta condición al arrendador cuando le reclamó la deuda pendiente en diciembre de 2018 y remitió su responsabilidad al arrendatario o cuando se autodenominó “nueva arrendataria” en la comunicación por la que le solicitó la suscripción de un nuevo contrato a su nombre.

Por todo lo expuesto, Irma podría tener la condición de arrendataria por subrogación del art.12.4 LAU si acredita la convivencia durante dos años, la relación análoga de afectividad y el conocimiento efectivo del arrendador de que se ejercitaba la subrogación. No obstante, entendemos que, aun siendo una posibilidad, es la opción menos viable y discutible.

²⁰ Sentencia del Tribunal Supremo 475/2018, (Sala Civil, Secc. 1ª), de 20 de julio de 2018, (rec. 2554/2015): “[...] el consentimiento del arrendador no es requisito para que se produzca la subrogación y que la exigencia de notificación lo que pretende es que el arrendador tenga conocimiento en un plazo razonable del ejercicio de un derecho que le afecta. Invocar la falta de notificación para extinguir el contrato cuando el arrendador conoce la voluntad del ejercicio del derecho de subrogarse resulta, por tanto, contrario a la buena fe”.

²¹ Ant. Cit. 12.

D. La cesión del art.8.1 LAU

Por otro lado, la opción que consideramos con argumentos legales, jurisprudenciales y doctrinales más sólidos es aquella por la que Irma ha adquirido la condición de arrendataria por cesión, que tiene lugar cuando un tercero asume los derechos y obligaciones del arrendatario, pasando a ocupar su posición, de tal forma que se produce un cambio de titular arrendaticio.

La cesión es la figura específica de la novación contractual prevista para la materia de arrendamientos urbanos y se regula en el art.8.1. LAU. La novación contractual es una figura jurídica que tiene su regulación general en el C.C. (arts.1.204 y ss.) si bien el Tribunal Supremo ha distinguido entre novación extintiva y modificativa. No obstante, esta figura jurídica tiene una aplicación específica en los arrendamientos urbanos, precisando la jurisprudencia que las alteraciones en el inmueble arrendado, en el precio o renta y en el plazo o tiempo del arriendo producen una novación extintiva mientras que las modificaciones en cualquier otro elemento del contrato solo producen una novación modificativa²². Es por eso por lo que el cambio de titular arrendaticio se encuadra en esta segunda novación, que a su vez se conoce como novación subjetiva o cesión.

El art.8.1 LAU requiere, para que la cesión se produzca correctamente, el consentimiento escrito del arrendador ya que de lo contrario estaríamos ante una cesión inconvenida que constituye la causa de resolución prevista en el art.27.2. c) LAU. No obstante, este requisito de forma no es rígido y ha sido precisado por la jurisprudencia al establecer que no es un requisito *ad solemnitatem*²³ sino *ad probationem*²⁴ lo que quiere decir que el consentimiento puede ser tanto expreso como tácito, deduciéndose de actos concluyentes que lleven a pensar que el arrendador está prestando su consentimiento. Es más, el art.1.205 C.C. ya prevé el consentimiento expreso o tácito para la novación contractual, y si bien el art.8.1 LAU se aplica con primacía sobre el art.1.205 C.c., no hay motivos para no poder aplicar por analogía este razonamiento.

A mayor abundamiento, hay autores²⁵ que han entendido que constituye un acto concluyente de consentimiento tácito del arrendador el cobro de la renta al nuevo arrendatario/deudor. Asimismo, la Audiencia Provincial de Barcelona ha establecido que “en casos como el que ahora se enjuicia, un arrendador está mostrando o expresando su consentimiento cuando conoce que una persona diferente del arrendatario está viviendo en el piso, sin reaccionar (social o jurídicamente) ante esa situación repetida y mantenida durante un largo periodo de tiempo”²⁶. Es precisamente esto lo que ocurre en este caso, pues el arrendador no solo conoce que Irma ocupa la vivienda y paga la renta desde 2016,

²² TASENDE CALVO, Julio J. *La novación en la jurisprudencia y su particular aplicación a los contratos de arrendamiento*.

²³ Latinismo que significa literalmente “para solemnidad” y que se utiliza en el ámbito jurídico para referirnos a una formalidad que se exige para demostrar la validez de un acto.

²⁴ Latinismo que significa literalmente “para la prueba” y que se utiliza en el ámbito jurídico para referirnos a una formalidad que se exige para demostrar un acto, no la validez del mismo.

²⁵ Ant. Supra; y MAGRO SERVET, Vicente. *Casística del subarriendo inconvenida*.

²⁶ GARCÍA GIL, F. Javier. *El alquiler de vivienda*: Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, de 26 de octubre de 2004.

sino que además se produce un cambio de titular de los recibos en enero de 2017 solicitado por Irma y consentido por el arrendador, que se mantiene hasta la actualidad.

Asimismo, el arrendador le reclama a Irma la renta cuando comienzan los impagos en marzo de 2018 y la reitera en diciembre de 2018 a raíz de la solicitud de Irma de suscribir un nuevo contrato. Por tanto, el arrendador ha actuado siempre como si Irma fuera la arrendataria por lo que con ello se entiende que prestó su consentimiento tácito para la cesión.

A la misma conclusión llegamos si aplicamos la doctrina de los actos propios fundamentada en la protección de la confianza y el principio de buena fe y que el Tribunal Supremo ha desarrollado como “el comportamiento futuro coherente a quien en un determinado momento ha observado una conducta que objetivamente debe generar en el otro una confianza en esa coherencia. Para que sea aplicable esa exigencia jurídica se hace necesaria la existencia de una contradicción entre la conducta anterior y la pretensión posterior pero también que la primera sea objetivamente valorable como exponente de una actitud definitiva en determinada situación jurídica, puesto que la justificación de esta doctrina se encuentra en la protección de la confianza que tal conducta previa generó, fundadamente, en la otra parte de la relación, sobre la coherencia de la actuación futura”²⁷. Por ello, tanto si el arrendador negara haber consentido tácitamente la condición de arrendataria de Irma como si ella negara haber actuado como tal, ambos atentarían contra sus propios actos.

2.2.2. Legalidad de los subarriendos realizados en noviembre de 2017

Como se ha expuesto anteriormente, Irma adquirió la condición de arrendataria el 1 de diciembre de 2016 mediante cesión. En virtud de dicha condición y al no estar prohibido expresamente en el contrato, Irma realiza dos subarriendos en noviembre de 2017 sobre dos habitaciones de la vivienda, manteniéndose ella también en el inmueble. Sin embargo, el arrendador no conoce esta situación hasta diciembre de 2018, por lo que surge la controversia de si los subarriendos practicados por Irma son legales.

El subarriendo se regula en el art.8.2 LAU y se entiende por tal “un negocio jurídico por el que el arrendatario cede a un tercero, mediante precio cierto y por tiempo limitado, el uso de la vivienda que aquel ostenta a título arrendaticio”²⁸. No se puede confundir con la cesión (art.81. LAU), pues en el subarriendo el subarrendador sigue siendo arrendatario aun cuando un tercero ocupe la vivienda, mientras que en el segundo el arrendatario deja de ser titular y pierde sus derechos al ser sustituido por el tercero que pasa a ocupar su posición como nuevo titular.

Para determinar si el subarriendo efectuado por Irma es legal a continuación analizaremos si se han cumplido los tres requisitos exigidos en el art.8.2 LAU.

²⁷ Sentencia del Tribunal Supremo 63/2018, (Sala Civil, Secc. 1ª), de 5 de febrero de 2018, (rec. 2246/2015).

²⁸ BLASCO GASCÓ, Francisco; CAPILLA RONCERO, Francisco; CLEMENT MEORO, Mario; et al. *Comentarios a la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*, p. 89.

A. El subarriendo debe ser parcial

La parcialidad tiene lugar cuando “se cede no la totalidad de la finca arrendada, sino solo una parte de la misma”²⁹. En nuestro caso, las partes que se han subarrendado han sido dos habitaciones de tres que tiene la vivienda. Esto no impide que el subarriendo siga siendo parcial, pues “que sea parcial no imposibilita que durante la vigencia del contrato no se pueda producir sucesivos subarriendos, así como que se subarriende la vivienda a varias personas a la vez. Lo que será determinante es que el arrendamiento de vivienda siga cumpliendo para el arrendatario con su objeto conceptual, es decir, que la parte de la vivienda no subarrendada tiene que cubrir las necesidades permanentes de vivienda para el arrendatario o, en su caso, para las personas del art. 7 LAU”³⁰. Por tanto, la clave es que el arrendatario siga viviendo en el inmueble, como así sucede, pues de lo contrario, es decir, “cuando se proceda al subarriendo por partes de la totalidad de la vivienda [...] estaremos ante una situación que debe asimilarse a la del subarriendo total, por lo que, al igual que esta, se encuentra excluida del ámbito de aplicación de la Ley”³¹ y se regularía por el Código Civil. Así pues, el primer requisito se cumple y el subarriendo queda bajo la cobertura de la LAU.

B. El subarriendo debe ser oneroso y su precio estará limitado

El precepto exige el subarriendo oneroso porque, de lo contrario, estaríamos ante un alojamiento a título gratuito que es otra figura jurídica. Además, el precio del subarriendo queda limitado para evitar que el arrendatario se lucre, de tal forma que no podrá exigir más de lo que este debe satisfacer de renta del arrendamiento. En el presente supuesto el límite es 450 euros. Ahora bien, como concurren varios subarriendos, hay que precisar que “este límite sigue siendo el mismo, pero no para cada subarrendatario sino en cuanto a la suma de las rentas de todos los subarriendos”³². Irma subarrendó cada habitación por 200€ (400€ en total), por lo que el precio es legal.

C. El subarriendo requiere el consentimiento escrito y previo del arrendador

No obstante, la controversia se encuadra en el consentimiento del arrendador. En primer lugar, cabe indicar que Irma justificó su actuación en que el contrato no prohibía el subarriendo, por lo cual cabe entender, *a sensu contrario*³³, que se permitía. Efectivamente, atendiendo al contrato, solo en la cláusula tercera se prohíbe la instalación de comercio, industria, despacho profesional, oficina, hospedaje o cualquier otra actividad distinta del fin para el que se arrienda³⁴, sin que se mencione expresamente el subarriendo ni deba deducirse que está incluido en alguno de estos términos. A este respecto, el art.1.550 C.C. permite el subarriendo sin consentimiento del arrendador

²⁹ Cit. Ant. 28, p. 90.

³⁰ BLANCO ANES, José Antonio. *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*.

³¹ REGLERO CAMPOS, L. Fernando; COSTAS RODAL, Lucía. Cesión del contrato y subarriendo. BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, Rodrigo. *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, p. 12.

³² Cit. Ant. 28, p. 93.

³³ Latinismo que significa “en sentido contrario”.

³⁴ Ver cláusula tercera del contrato (Anexo I).

cuando en el contrato de arrendamiento no se prohíba expresamente, por lo que este precepto daría la razón a Irma. No obstante, como ya hemos analizado, el subarriendo queda bajo la cobertura de la LAU y de conformidad con el art.4.1 y 2 LAU, tiene primacía la LAU sobre el C.C. debiendo atenderse únicamente a los requisitos del art.8.2 LAU.

Este precepto exige que el consentimiento del arrendador sea escrito y previo al subarriendo, no obstante, la jurisprudencia se pronuncia en el mismo sentido que en la cesión entendiéndose que no es un requisito *ad solemnitatem* sino *ad probationem*, por lo que cabe el consentimiento tácito³⁵. En cuanto al carácter previo, cabe decir lo mismo, “pues si el arrendador consiente después de celebrado el subarriendo, luego no puede instar la resolución, pues ello supondría ir contra sus propios actos”³⁶. En el presente caso el arrendador no solo no prestó su consentimiento escrito sino tampoco tácito, ya que no tuvo conocimiento de los subarriendos hasta que el perito acudió a la vivienda en diciembre de 2018 para peritar los desperfectos por lo que, de no haber sido por él, su desconocimiento se habría prolongado más tiempo.

Además, se configura una presunción de ilegalidad sobre el subarriendo que debe ser destruida por el arrendatario ya que sobre él recae la carga de la prueba de que el subarriendo se ha producido con el consentimiento del arrendador, prueba que no entraña ninguna dificultad³⁷. También lo exige así la jurisprudencia³⁸.

Asimismo, se establece una presunción de subarriendo que debe romper la arrendataria excepto cuando el tercero sea un familiar, cónyuge o pareja análoga o personal sometido a su dirección y autoridad que dependa de él económicamente (sirvientes, empleados, etc.) pues en ese caso se entiende que son relaciones guiadas por la gratuidad y entonces recae sobre el arrendador la carga de la prueba, revirtiendo posteriormente al arrendatario la carga de probar que este fue legal³⁹. No obstante, no nos consta que los subarrendatarios sean ninguna de estas personas, por lo que no cabe duda de que se han producido dos subarriendos.

³⁵ Cit. Ant. 31: “debe considerarse suficiente una autorización tácita del arrendador cuando de su comportamiento (activo u omisivo) se desprenda de modo claro y sin asomo de duda que consiente o permite el subarriendo (lo que implica, naturalmente, que lo conoce). Ese consentimiento debe ser considerado como plenamente válido y eficaz, y vinculante para aquel”.

³⁶ Cit. Ant. 28, p. 90.

³⁷ Cit. Ant. 25.

³⁸ Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona 327/2019, (Sala Civil, Secc. 13ª), de 12 de abril de 2019, (rec. 1476/2017): “la consecuencia de la prueba por el actor del hecho de la introducción de un tercero es la inversión de la carga de la prueba, porque el arrendatario demandado ha de justificar la legalidad de la introducción del tercero en el uso y disfrute de la cosa arrendada, de una manera plena, ya que la ocupación ha de ser satisfactoriamente justificada por el arrendatario para destruir la presunción de ilegalidad que se deriva de aquella ocupación, de modo que la introducción de un tercero en la relación arrendaticia, para quedar legitimada, necesita fundarse en título legal o contractual que lo autorice, título que debe estar plenamente justificado por la parte que lo invoque”.

³⁹ Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona 511/2018, (Sala Civil, Secc. 13ª), de 3 de septiembre de 2018, (rec. 295/2017).

2.2.3. Clases de reparaciones y quién tiene la obligación de realizarlas

En diciembre de 2018 Irma y Julio intercambian varias cartas ya que Irma quiere rescindir el contrato vigente y suscribir uno nuevo a su nombre. En la última carta que esta le hace llegar al arrendador, le reclama una serie de reparaciones y Julio contrata un perito para que visite la vivienda y emita un informe pericial al respecto. No obstante, antes de entrar a valorar cada uno de los desperfectos reclamados y determinar quién es el correspondiente responsable, debemos atender a la regulación que ofrece la LAU y el C.C. en materia de reparaciones.

A. Comunicación de las reparaciones (art.21.3 LAU)

Antes de entrar a valorar el fondo del asunto, debemos partir de que el art.21.3 LAU impone al arrendatario el deber de poner en conocimiento del arrendador, en el plazo más breve posible, la necesidad de las reparaciones y permitirle la verificación directa, por sí mismo o por medio de un técnico, del estado de la vivienda. También el art.1.559 C.C. establece esta obligación.

Sin embargo, hay que precisar que esta comunicación no se configura como una verdadera obligación de notificación, sino como un acto de conocimiento del arrendador del estado en el que se encuentra la vivienda, de tal forma que “la falta de esa notificación por el arrendatario no excluye que el arrendador quede obligado a reparar si queda probado que este tenía por cualquier medio conocimiento de la necesidad y pudo verificar directamente el estado de la vivienda en los términos del art.21.3 LAU”⁴⁰. Esta cuestión también ha sido abordada por la Audiencia Provincial de Huelva⁴¹. Por tanto, la comunicación de Irma fue suficiente para que el arrendador tuviera conocimiento de que existían una serie de desperfectos que requerían reparación y para que verificara, a través de un perito, el estado de la vivienda para poder actuar en consecuencia.

Sin embargo, surgen dudas sobre qué debe entenderse por “plazo más breve posible” ya que el precepto no especifica cuándo se entiende cumplido. Hay autores que han precisado que “ese plazo empezará a correr desde que el arrendatario tenga constancia de la necesidad de las reparaciones”⁴². No obstante, será la jurisprudencia la que deba determinar si ese plazo se ha cumplido en atención a cada caso concreto. Por ejemplo, la Audiencia Provincial de Barcelona entendió que la arrendataria había incumplido la obligación del art.21.3 LAU porque cuando comunicó la necesidad de las reparaciones estas ya se habían originado hacía meses y en dicho lapso temporal se habían

⁴⁰ RODRÍGUEZ MORATA, Federico. Conservación de la vivienda. BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, Rodrigo. *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*.

⁴¹ Sentencia de la Audiencia Provincial de Huelva, (Sala Civil, Secc. 1ª), de 23 de julio de 2001 (rec. 156/2001): “El arrendatario no informó puntualmente de los mismos [...] aun cuando no cabe duda que la propiedad tenía conocimiento de los desperfectos con anterioridad a esa fecha. Pero, en todo caso, el arrendatario no dio cumplimiento a la obligación prevenida en el artículo 1.559 C.C. que exige la puesta en conocimiento en el “plazo más breve posible”. Ahora bien, tal tardanza no implica necesariamente que el arrendador quede exonerado de la obligación de reparar los daños”.

⁴² Cit. Ant. 40.

intercambiado diversas comunicaciones sobre otros asuntos en donde se deberían haber reclamado y sin embargo esperó varios meses para hacerlo⁴³. Por tanto, para saber si la comunicación de Irma cumplió con la brevedad exigida en aquellos desperfectos que sean imputables al arrendador (apartado C), deberemos atender a cuándo se produjeron cada uno de ellos y si, en caso de que no se cumpliera con la brevedad exigida, si se han visto agravados en ese lapso de tiempo, pues entonces el arrendador no responderá de la totalidad de los daños sino que el arrendatario deberá asumir aquellos que se hayan agravado como consecuencia de su falta de comunicación en el tiempo exigido⁴⁴.

B. El obligado a las reparaciones: reparaciones necesarias (art.21.1 LAU) vs. pequeñas reparaciones (art.21.4 LAU).

Antes de entrar a analizar cada una de las reparaciones reclamadas debemos atender al concepto de reparaciones necesarias (art.21.1 LAU) y pequeñas reparaciones (art.21.4 LAU) para poder identificarlas y determinar al responsable ya que presentan un tratamiento distinto.

En principio, y de conformidad con el art.21.1 LAU, el arrendador deberá llevar a cabo todas las reparaciones necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido. Asimismo, el art.1.554.2º C.C. también atribuye al arrendador esta obligación.

No obstante, ni la LAU ni el C.C. precisan este concepto, por lo que debemos atender a la jurisprudencia y la doctrina. Se consideran reparaciones necesarias “aquellas que son imprescindibles para que la vivienda recobre el estado o cualidades pactadas y perdidas o destruidas bien por el transcurso del tiempo, bien por causa imputable a cualquiera de las partes, bien por fuerza mayor o caso fortuito”⁴⁵. Asimismo, el Tribunal Supremo ha entendido por tales reparaciones “las que por su naturaleza son indispensables para mantener la vivienda en uso y las impuestas por la autoridad competente, entendiéndose que dicha obligación alcanza a cuantas sean precisas para lograr tal finalidad con sujeción al destino pactado en el contrato de arrendamiento, ya proceda por su necesidad del mero transcurso del tiempo, del desgaste natural de la cosa, de su utilización correcta conforme a lo estipulado o, en definitiva, provengan de sucesos con las notas del caso fortuito o de la fuerza mayor”⁴⁶. Esta jurisprudencia ha sido acogida por las Audiencias Provinciales⁴⁷.

⁴³ Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona 416/2017, (Sala Civil, Secc. 13ª), de 11 de julio de 2017 (rec. 72/2016): “a pesar de los múltiples requerimientos y comunicaciones emitidos por la demandada al actor, en ninguno de ellos se hace referencia a la existencia de humedades y a la necesidad de realizar reparaciones para subsanarlas hasta el 2.12.2014”

⁴⁴ RUIZ RICO, José Manuel. Conservación de la vivienda. DÍEZ NÚÑEZ, José Javier. *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, p.498.

⁴⁵ Cit. Ant. 40.

⁴⁶ Cit. Ant. 40: Sentencia del Tribunal Supremo, de 29 de febrero de 2011.

⁴⁷ Sentencia de la Audiencia Provincial de Pontevedra 108/2014, (Sala Civil, Secc. 6ª), de 20 de febrero de 2014 (rec. 651/2012): “aquellas que deben realizarse ineludiblemente y no aumentan el valor ni la productividad de la cosa arrendada [...] sin la cual quedaría la cosa arrendada inservible para su uso, e incluso llegaría a destruirse”.

Ahora bien, la obligación de reparación del arrendador no es absoluta, pues el propio art.21.1 in fine LAU invierte dicha responsabilidad al arrendatario cuando el deterioro de cuya reparación se trate le es imputable de conformidad con los arts. 1.563 y 1.564 C.C., es decir, cuando se hubieran causado por su culpa o por la de cualquier persona de su casa⁴⁸.

Asimismo, se conceden a favor del arrendador dos presunciones. Por un lado, el art.1.563 C.C. reconoce una presunción *iuris tantum*⁴⁹ de culpabilidad del arrendatario, por lo que será este quien deberá probar que el deterioro se produjo sin culpa suya para que la responsabilidad recaiga en el arrendador. Por tanto, Julio no responderá de las reparaciones necesarias hasta que Irma no destruya la presunción de culpabilidad probando que o bien los desperfectos fueron causados por un hecho que la diligencia de un buen padre de familia no podría haber evitado (art.1.555.2º C.C.), o bien no alteró el uso pactado⁵⁰ (art.1555.2º, 1.554.2º C.C. y 21.1 LAU) o bien se debieron a la acción del tiempo⁵¹ o a causa inevitable (art.1.561 C.C.).

Por otro lado, el art.1.561 C.C. impone al arrendatario la obligación de devolver la finca tal como la recibió, precisando la Audiencia Provincial de Baleares que “la expresión “tal como la recibió” equivale a “tal como debe entregarla”, de manera que, en caso de existir deterioros o menoscabos a cargo del arrendatario, debe este repararlos dejando la cosa en condiciones de servir al uso a que se destina”⁵². Es por eso por lo que la segunda presunción se regula en el art.1.562 C.C., que presume que, en caso de que no se exprese el estado de la finca al tiempo de arrendarla, es decir, tal y como se entregó al arrendatario, este la recibió en buen estado, salvo prueba en contrario que recae también sobre él. En nuestro caso, si bien es cierto que anexo al contrato no se incluyen fotografías del estado de la vivienda, sí se incluye en la cláusula segunda⁵³ que la finca se recibió en perfecto estado de conservación, habitabilidad e idoneidad para servir al destino de vivienda permanente pactado, por lo que en este supuesto opera la presunción del art.1.562 C.C. y todos los desperfectos reclamados se entienden producidos a partir de la suscripción del vigente contrato de arrendamiento.

Además, no todos los desperfectos ocasionados van a configurarse como reparación necesaria, estableciendo el art.21.4 LAU que las pequeñas reparaciones serán

⁴⁸ Cit. Supra. 40: “no exige este precepto [art.1.564 C.C.] que tales personas estén sujetas a la autoridad o economía del arrendatario, simplemente que convivan en la casa”.

⁴⁹ Latinismo que significa que cabe prueba en contrario y, por tanto, se utiliza para asignar la carga de la prueba a un sujeto particular.

⁵⁰ Cit. Ant. 26, p. 222: “Se falta por el arrendatario a la obligación contraída de destinar la cosa al uso pactado cuando deja de utilizarla en el uso convenido y se sirve de ella por completo para otro distinto, en términos que desvirtúan o contrarían su propia naturaleza, o si con algún aprovechamiento, además del pactado, se le hace desmerecer, ocasionando daños a lo arrendado”. En este caso, y tal y como se ha estipulado en el contrato, el uso pactado es que sirva para vivienda habitual y permanente.

⁵¹ Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid 64/2014, (Sala Civil, Secc. 18ª), de 21 de febrero de 2014 (rec. 74/2014): “estas normas [arts.1555, 1561 a 1563 C.C.] contienen una presunción “iuris tantum” de responsabilidad para el arrendatario [...] que encuentra su límite en los deterioros ocasionados en la cosa arrendada por el simple transcurso del tiempo”.

⁵²Sentencia de la Audiencia Provincial de Baleares 214/2019, (Sala Civil, Secc. 4ª), de 18 de junio de 2019, (rec. 63/2019).

⁵³ Ver cláusula segunda del contrato (Anexo I)

a cargo del arrendatario y, por tanto, suponen una excepción a la obligación de reparación del arrendador exigida por el art.21.1. LAU. Atendiendo nuevamente a la jurisprudencia y la doctrina, se entienden pequeñas reparaciones “aquellas que, siendo necesarias, no tienen una gran entidad económica. Son simples o meros reparos o pequeñas obras que, ni por su entidad económica, ni por su trascendencia en la habitabilidad de la vivienda, venían siendo hasta ahora exigidas al arrendador”⁵⁴. Por tanto, para poder diferenciarlas de las reparaciones necesarias la Audiencia Provincial de Barcelona matiza que “la ponderación estriba en que los daños o desperfectos imputados al arrendatario no respondan a un desgaste o deterioro superior al que pudiera derivarse de un uso normal de la vivienda, esto es, los desperfectos compatibles con el uso ordinario de la vivienda en relación con la duración del contrato de arrendamiento”⁵⁵.

No obstante, para poder determinar si los desperfectos aquí reclamados constituyen reparación necesaria o pequeña reparación deberemos atender a la casuística jurisprudencial que examina caso por caso, hecho que haremos en el apartado siguiente.

C. Análisis de las reparaciones reclamadas y su correspondiente responsable

c.1. Humedades por filtración en el trastero

Irma reclama unas humedades que tiene en el trastero y que, según determina el perito, son consecuencia de un escape del bajante general de la finca contigua⁵⁶ y se produjeron meses antes porque en el momento de la visita ya se habían extendido a toda la pared.

El Tribunal Supremo ha declarado que “no cabe confundir las reparaciones relativas a la vivienda o local como finca individual, con las que correspondan a la Comunidad de Propietarios del inmueble, ya que las irregularidades en los elementos comunes no pueden ser imputadas a la arrendadora del local, como tampoco las posibles innovaciones para prevenir nuevos daños, pues ello carece de oportunidad en el régimen de propiedad horizontal cuando el menoscabo hay que referirlo a los elementos comunes y son por tanto ajenos los daños a las instalaciones y componentes propios del local arrendado”⁵⁷. En el mismo sentido se ha pronunciado la Audiencia Provincial de Barcelona⁵⁸. Por tanto, en el presente caso el arrendador solo respondería si las filtraciones se hubieran producido como consecuencia de la rotura de una tubería sita en la vivienda arrendada, lo que no es el caso pues la causa radica en la rotura de la tubería sita en la finca contigua, de tal forma que, en aplicación de la doctrina expuesta, no cabe imputarle la responsabilidad.

⁵⁴ Cit. Ant. 40.

⁵⁵ Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona 395/2019, (Sala Civil, Secc. 4ª), de 15 de mayo de 2019 (rec. 687/2018).

⁵⁶ Ver fotografía nº 1 (Anexo III)

⁵⁷ Sentencia del Tribunal Supremo 596/2011, (Sala Civil, Secc. 1ª), de 29 de febrero de 2012, (rec. 507/2008).

⁵⁸ Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona 952/2019, (Sala Civil, sección 13ª), de 29 de julio de 2019 (rec. 305/2017).

Asimismo, el art.1.560 C.C. establece que el arrendador no está obligado a responder de la perturbación de mero hecho que cause un tercero en la finca arrendada, otorgando al arrendatario acción directa para dirigirse contra el perturbador. En este mismo sentido se pronuncia la Audiencia Provincial de Baleares al declarar que “se ha de tener en cuenta que el deber de garantía del propietario frente al arrendatario de mantenerlo en el goce pacífico de la cosa previsto en el art.1554.3º C.C. cesa frente a la perturbación de mero hecho que un tercero causare en el uso de la finca arrendada, conforme establece el art.1.560 C.C. que expresamente legitima al arrendatario frente al tercero para hacer cesar la perturbación que impide el ejercicio normal de su posesión arrendataria”⁵⁹.

Por tanto, no solo el arrendador no deberá responder de este desperfecto, sino que tampoco tendrá obligación de dirigirse contra el causante de la filtración para que proceda a su reparación, sino que Irma tendrá legitimación activa para realizar dicha reclamación.

c.2. Humedades por condensación en la habitación y rotura de la bañera

A los efectos de no ser reiterativos, se resolverán estos dos desperfectos en el mismo subapartado al tener su origen en la falta de diligencia debida de la arrendataria o de las personas que con ella convivan y, por ello, serle aplicable la misma resolución.

Por un lado, se reclaman humedades en la habitación uno que según el informe pericial son por condensación⁶⁰ debido a que en la misma duermen mínimo dos personas y no abren la ventana; y, por otro lado, se reclama la rotura de la bañera que, según determina el perito, se produjo por la caída de un objeto pesado.

El art.1.555.2º C.C. exige al arrendatario que use la cosa con la diligencia de un buen padre de familia, destinándola al uso pactado. Se entiende que “usar la cosa como un diligente padre de familia equivale a usarla con la diligencia del hombre medio. Debe, en cumplimiento de esta obligación, abstenerse el arrendatario de aquellos actos, que aun cuando no perjudiquen directamente al arrendador, puedan originar molestias a otras personas [...]”⁶¹. Asimismo, la Audiencia Provincial de Asturias exige para apreciar la concurrencia de dicha diligencia que se adopten “todas las medidas de cuidado, vigilancia o previsión necesarias [...] para evitar la producción del evento dañoso”⁶².

Aplicando lo anterior a los desperfectos aquí reclamados, en cuanto a las humedades por condensación, se desconoce quién o quiénes dormían en esa habitación, pero independientemente de que fuera la arrendataria o no, recae sobre ella la obligación de usarla diligentemente, entendiéndose en este caso, mediante la realización de un acto tan sencillo como abrir la ventana para ventilarla y esto no se hizo. A mayor abundamiento, tampoco la habitación se destina al uso pactado, pues si atendemos al inventario de bienes

⁵⁹ Sentencia de la Audiencia Provincial de Baleares 345/2012, (Sala Civil, Secc. 5ª), de 18 de julio de 2012 (rec. 225/2012).

⁶⁰ Ver fotografía nº 2 (Anexo III)

⁶¹ Cit. Ant. 26, p. 221.

⁶² Sentencia de la Audiencia Provincial de Asturias 171/2019, (Sala Civil, Secc. 6ª), de 10 de mayo de 2019, (rec. 113/2019).

adjunto como anexo al contrato⁶³, vemos que la habitación 1, a diferencia de la habitación 3, está destinada a una única persona, de tal forma que su uso continuado por varias personas atenta, al menos, contra el uso normal. Por tanto, las humedades por condensación se produjeron por falta de ventilación, la cual se agravó al habitar en ella varias personas, siendo necesaria la adopción de mayores medidas para evitar la alta probabilidad de condensación.

Se ha pronunciado la jurisprudencia en supuesto idéntico al aquí expuesto, como la Audiencia Provincial de Cáceres, imputando a los arrendatarios la responsabilidad de las humedades por condensación porque “[...] no se ha probado por los demandados, a quienes les incumbe la carga de la prueba, que las pequeñas manchas de humedad que aparecen en las fotografías se deban a filtración o entrada de agua en el inmueble, sino a condensaciones que se podían haber evitado simplemente ventilando las dependencias”⁶⁴ o la Audiencia Provincial de Barcelona, imputando también al arrendatario las humedades por condensación provocadas por la falta de ventilación del baño debido a la incorporación de un extractor mecánico y a la humedad ambiental producida sobre todo en invierno, por entender que “las características técnicas del piso son las que son, y si las mismas exigen una mayor ventilación, es responsabilidad del inquilino llevarla a cabo”⁶⁵.

Por tanto, la responsabilidad recae sobre Irma a menos que consiga desvirtuar el informe pericial y pruebe que las humedades no se produjeron por esa causa sino por otra que no fuera culpa suya ni de terceras personas, en cuyo caso se estará, en última instancia, a la apreciación del Tribunal. Por tanto, no correspondiéndole al arrendador asumir esta reparación no cabe entrar a valorar si la comunicación se realizó con la brevedad que exigía este desperfecto y si, de no ser así, se han agravado los daños, lo que, en cualquier caso, no se hace constar en el informe pericial.

En cuanto a la rotura de la bañera, el art.1.910 C.C. obliga al cabeza de familia a responder por los daños causados por las cosas que se arrojen o caiga de su vivienda. Si bien es cierto que este precepto se refiere a daños que se causen a terceros, podemos aplicarlo también a los daños que se causen a la propia vivienda. Por otro lado, el perito no concreta cuál es el objeto que causó la rotura ni cómo se produjo la caída, por lo que no podemos precisar la causa como para saber si se debió a algún elemento estructural de la vivienda que se cayó por caso fortuito o fuerza mayor; si fue consecuencia de la necesidad de una obra de conservación que el arrendador no llevó a cabo; o si, directamente, el objeto estaba bajo el control del arrendatario y, por tanto, su caída se debió a un uso indebido o falta de diligencia debida. No obstante, esta parte se inclina por entender que la causa se produjo por el tercer supuesto toda vez que no constan comunicaciones anteriores de Irma en donde se solicitara la reparación de algún elemento estructural o la necesidad de alguna obra de conservación en el baño como para presumir

⁶³ Ver inventario de bienes (Anexo II)

⁶⁴ Sentencia de la Audiencia Provincial de Cáceres 409/2018, (Sala Civil, Secc. 1ª), de 26 de septiembre de 2018, (rec. 800/2018).

⁶⁵ Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona 18/2019, (Sala Civil, Secc. 4ª), de 21 de enero de 2019, (rec. 252/2018).

que el objeto se cayó por causa no imputable a la arrendataria. En cualquier caso, y como exponíamos en el desperfecto anterior, es aplicable igualmente el art.1.563 C.C. así como tampoco procede analizar si la comunicación se efectuó con la brevedad exigible y si, de no ser así, existen daños agravados.

c.3. Grietas del lavabo

Se reclaman también las grietas en el lavabo que, según el perito, son consecuencia del movimiento de la finca, es decir, se producen por una causa inevitable.

Este desperfecto constituye una reparación necesaria toda vez que afecta al uso pactado de la vivienda. Por tanto, si bien podría pensarse que la responsabilidad recae sobre el arrendatario en aplicación del art.1.563 C.C., esta responsabilidad se excluye, entre otras causas, si el desperfecto es debido a caso fortuito o fuerza mayor, debiendo de todos modos responder el arrendador. A este respecto resulta de aplicación entonces el art.1.105 C.C. que establece que nadie responderá de aquellos sucesos que no hubieran podido preverse o fueran inevitables, excepto cuando expresamente se declare lo contrario, como efectivamente se ha hecho en esta materia, precisándolo tanto el Tribunal Supremo⁶⁶ como las Audiencias Provinciales.

El Tribunal Supremo, además, también ha establecido cuándo concurre caso fortuito o fuerza mayor: “actúa en aquellos acontecimientos o sucesos en los que, según la medida de la diligencia requerida, sus efectos no se pueden prever o que, aun previstos, no cabe ser resistidos ni evitados, siendo más bien de procedencia interna al darse relación con el modo y circunstancias de actuar o de omitir en la persona a la que se le exige las responsabilidades consecuentes”⁶⁷.

Por tanto, aun cuando el arrendador hubiera actuado con toda la diligencia posible acometiendo cuantas reparaciones fueran necesarias para conservar la vivienda, este supuesto se escapa de su control y debe responder él y no la arrendataria.

c.4. Reparación del calentador y cambio de la nevera

Por último, se reclaman dos reparaciones que recaen sobre electrodomésticos y que al ser aplicable el mismo tratamiento las analizaremos conjuntamente.

Por un lado, se reclama la reparación del calentador, si bien el perito únicamente indica en su informe que este no se corresponde con el que figura en el anexo del contrato, por lo que la arrendataria habría procedido a su sustitución. Por otro lado, se reclama el cambio de nevera porque ya había fallado varias veces, confirmando el perito que es necesario un cambio o reparación debido al uso.

En cuanto a la sustitución, la jurisprudencia ha precisado que corresponde al arrendador la sustitución o cambio de los electrodomésticos por ser reparaciones

⁶⁶ Cit. Ant. 40.

⁶⁷ Sentencia del Tribunal Supremo 497/1997, (Sala Civil, Secc. 1ª), de 31 de mayo de 1997, (rec. 1913/1993).

necesarias que afectan a la habitabilidad del inmueble⁶⁸ (art.21.1 LAU). Respecto de la nevera no cabe duda de que, en caso de que el arrendador optara por sustituirla en lugar de repararla, deberá asumir su coste. Ahora bien, no cabe decir lo mismo del calentador, pues esta parte desconoce los motivos por los que la arrendataria procedió unilateralmente a sustituir el que había inicialmente ya que no constan comunicaciones de Irma o de Daniel sobre una posible avería o necesidad de reparación o sustitución, sino que fue una decisión unilateral de la arrendataria y no puede pretender ahora reclamarle al arrendador el gasto ocasionado, pues atentaría además contra la doctrina de los actos propios⁶⁹. En estos términos se pronunció la Audiencia Provincial de Zaragoza en un supuesto idéntico al presente⁷⁰.

Asimismo, y tal y como declaró la Audiencia Provincial de Madrid⁷¹, la arrendataria tampoco prueba que el calentador original se encontrara en mal estado o estropeado en el momento de suscribir el contrato de arrendamiento, sino todo lo contrario, en el contrato reconoció que recibía la finca en perfecto estado, por lo que en virtud de la presunción del art.1.562 C.C. el calentador funcionaba correctamente y su presunta avería, por la cual la arrendataria procedió a su sustitución, se produjo con posterioridad. En cualquier caso, corresponde también a Irma destruir dicha presunción.

No obstante, la jurisprudencia⁷² ha precisado que corresponderá, por el contrario, al arrendatario las reparaciones de los electrodomésticos siempre que los mismos se produzcan por el uso ordinario, pues en ese caso son pequeñas reparaciones que le corresponde asumir de conformidad con el art.21.4 LAU. Así lo declaró la Audiencia Provincial de Valencia imputando la responsabilidad al arrendatario de la reparación del termo al haberse este averiado por el desgaste propio del uso⁷³. Asimismo, el art.1.561 C.C. obliga también al arrendatario a realizar todos los gastos necesarios para reparar los deterioros causados para devolver la cosa en las mismas condiciones en las que la recibió, siempre que los mismos no se deban al transcurso del tiempo y uso no negligente.

⁶⁸ COSTAS DE VICENTE, Begoña. *Las reparaciones necesarias en viviendas y locales arrendados*, p. 199: la Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de 19 de julio de 2012 distingue entre las reparaciones que debe asumir el arrendatario y la sustitución de un elemento esencial para la habitabilidad de la vivienda como es la caldera y el cual corresponde al arrendador.

⁶⁹ Cit. Ant. 27.

⁷⁰ Cit. Ant. 68, p. 206: la Sentencia de la Audiencia Provincial de Zaragoza de 5 de diciembre de 2012 desestimó el recurso de la arrendataria por el que reclamaba el coste de la sustitución de la caldera porque aquella había sido sustituida por decisión unilateral de la arrendataria, sin que hubiera comunicado a la arrendadora la necesidad de su reparación o sustitución y pudiera aquella decidir actuar de la manera que considerara oportuna.

⁷¹ Cit. Ant. 68, p. 207: la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 18 de mayo de 2010 estableció la obligación de reparación del arrendatario respecto de un termo estropeado al no probar que al inicio del alquiler se le entregara en mal estado, operando la presunción del art.1.562 C.C., así como tampoco prueba que la avería sea imputable al arrendador.

⁷² Cit. Ant. 68, p. 279: la Sentencia de la Audiencia Provincial de Castellón, de 12 de mayo de 2008 declara que el arrendatario es el responsable del deterioro de los electrodomésticos ya que, como poseedor, le corresponde el cuidado de las cosas que utiliza de conformidad con el art.1563 C.C.

⁷³ Cit. Ant. 68, p. 312: la Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia, de 15 de febrero de 2003 establece que el arrendatario debe responder de la avería del termo ya que el mismo estaba en buenas condiciones al inicio del arrendamiento y durante todos los años en que la vivienda estuvo en arrendamiento se fueron sucediendo varias personas, teniendo por tanto su origen en un desgaste derivado del uso ordinario que comprende una pequeña reparación del art.21.4 LAU.

Ahora bien, desconocemos la causa de la avería del calentador ya que el perito no lo precisa en su informe por lo que no se puede determinar si se ha producido por el uso ordinario o por otras circunstancias. Si bien el art.1563 C.C. presume la culpabilidad del arrendatario, corresponde al arrendador la carga de probar el daño producido y la causa originadora del mismo, como así ha determinado la Audiencia Provincial de Madrid⁷⁴. Por tanto, si el arrendador no prueba la causa deberá responder de la reparación por ser una reparación necesaria (art.21.1 LAU). En cualquier caso, esta responsabilidad podría ser discutible ya que, aunque no es exigible al arrendatario la sustitución del objeto estropeado por otro idéntico al original, un electrodoméstico es más propenso a las averías y, por tanto, a la hora de escoger el nuevo modelo hay que atender a las características y calidad que este presenta y que sean similares al modelo que se sustituye, de tal forma que si en este supuesto la avería se ha producido por las cualidades del electrodoméstico que eligió unilateralmente Irma, deberá aquella responder por las consecuencias de su decisión.

En cuanto a la nevera, el perito indica claramente que la reparación es necesaria debido al uso, entendiendo que se refiere al uso habitual o normal. Por tanto, no habría duda de que nos encontraríamos ante una pequeña reparación del art.21.4 LAU que debe asumir la arrendataria. Ahora bien, no sabemos la cuantía que supone esta reparación, pues es un hecho para tener en cuenta ya que si es elevada escaparía del concepto de pequeña reparación que hemos examinado anteriormente y, por tanto, deberá acometerla el arrendador⁷⁵. Asimismo, si Irma prueba que esta avería tiene relación con las averías anteriores y que las mismas se debieron a algún vicio o defecto del electrodoméstico o a la antigüedad de este, excluyendo así que sea debido al uso habitual o normal, entonces deberá acometerla el arrendador por ser una reparación necesaria.

2.2.4. Qué sucede con las obligaciones contractuales asumidas por el arrendatario en el contrato anterior cuando suscribe uno nuevo

Irma, amparada en el art.21.1 LAU, le reclama a Julio una serie de reparaciones para que la vivienda, en el momento de la suscripción del nuevo contrato, cumpla las condiciones de habitabilidad que ahora mismo considera que no concurren. Efectivamente, este precepto obliga al arrendador a realizar todas aquellas reparaciones necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad, entendiendo

⁷⁴ Cit. Ant. 68: Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, de 30 de octubre de 2018: “la presunción que establece el art.1.563 C.C. únicamente exime a la parte arrendadora la acreditación del elemento subjetivo de la culpa del arrendatario, pero no le exime de acreditar -como hechos constitutivos de su pretensión indemnizatoria- la causa originadora y determinante del deterioro de la cosa existente en el momento de la devolución de la posesión o la preexistencia de la cosa no reintegrada en dicho momento”.

⁷⁵ Cit. Ant. 68: La Sentencia de la Audiencia Provincial de Murcia de 19 de enero de 2001 consideró que el arrendador debía costear la reparación de la lavadora al suponer esta avería un coste de 18.000 pesetas que equivalía casi a la mitad del valor de una nueva y que, por tanto, es elevado para considerarlo una pequeña reparación y ser así imputable al arrendatario.

por tales condiciones aquellas que la hagan servir al uso convenido, concepto que comparte la Audiencia Provincial de Girona⁷⁶.

En el apartado 2.2.3. indicábamos que de las reparaciones reclamadas por Irma tienen consideración de “necesarias”: las grietas del lavabo, la reparación del calentador, la sustitución de la nevera (no su reparación), las humedades por condensación y la rotura de la bañera, así como las humedades por filtración, pero al no recaer la responsabilidad en ninguna de las partes las excluimos de la presente controversia. Asimismo, determinábamos que correspondía al arrendador reparar las tres primeras y a la arrendataria las dos últimas por ser debidas a la falta de diligencia de un buen padre de familia (art.21.1 in fine LAU y art.1.563, 1.564 y art.1.555 C.C.).

La presente controversia se suscita entorno a las posibles obligaciones que tiene Irma en el nuevo contrato o si, por el contrario, puede exigir al arrendador que asuma todas las reparaciones necesarias. A este respecto habría que distinguir la responsabilidad en función de si concurre inhabilitación inicial o sobrevenida. “Con respecto a la primera, el arrendador está obligado, so pena de incumplimiento, a realizar las obras necesarias antes de entregar la vivienda al arrendatario y este puede optar ex Art.1.124 C.C., si el arrendador no ejecuta las obras, por la resolución o por el cumplimiento y en ambos casos, el arrendatario tendrá derecho a ser resarcido de los daños y perjuicios que haya sufrido a causa del incumplimiento del arrendador. Con la inhabilitación sobrevenida el arrendador está obligado a efectuar a su costa las obras de reparación, salvo que la reparación corresponda al arrendatario o la vivienda se haya destruido por causas no imputables al arrendador”⁷⁷. En el presente caso, la cláusula segunda del contrato vigente especifica que la vivienda se entregaba en perfecto estado de habitabilidad, presumiéndose además por virtud del art.1.562 C.C. y correspondiéndole en todo caso a la arrendataria la carga de probar lo contrario. Por tanto, no cabe duda de que los desperfectos se produjeron estando en vigor el contrato, más aun, teniendo en cuenta que la primera y única reclamación se hace en diciembre de 2018, de tal forma que nos encuadraríamos en una inhabilitación sobrevenida y cada parte debe asumir su responsabilidad.

Ahora bien, en el momento en el que las partes suscriban el nuevo contrato las condiciones de habitabilidad no se cumplirán, sin embargo, no cabe entender que nos encontremos entonces ante una inhabilitación inicial sino que persiste la misma inhabilitación sobrevenida, porque si el arrendatario mantiene su obligación de reparación una vez extinguido el contrato y hasta los 10 años siguientes (art.121-20 CCCat), cuanto más cabría pensar si el mismo continúa en el inmueble aunque sea en virtud de otro contrato. Este razonamiento responde a varios argumentos.

Por un lado, porque así resulta de aplicar el art.21.1 in fine LAU, que exonera al arrendador cuando los desperfectos son causados por culpa del arrendatario. Este precepto no es aplicable, lógicamente, cuando el que suscribe un nuevo contrato es un arrendatario

⁷⁶ Sentencia de la Audiencia Provincial de Girona 289/2009, (Sala Civil, Secc. 1ª), de 8 de julio de 2009 (rec. 313/2009): “aptitud de un edificio para ser utilizado conforme a un concreto y particular destino”.

⁷⁷ Cit supra.

distinto -pues aquel no causó los desperfectos y el arrendador deberá asumir la reparación íntegra y luego reclamársela judicialmente al arrendatario causante- pero sí cuando es el mismo arrendatario.

Por otro lado, y la más importante, porque la única modificación que sufre el nuevo contrato es el cambio de titular, manteniéndose los mismos pactos contractuales, por lo que estaríamos ante una novación modificativa -no extintiva- que supone mantener todas las obligaciones -y derechos- que ya se tenían en el anterior contrato, incluida la de reparación.

Y, por último, porque el art.1.561 C.C. obliga al arrendatario a devolver la cosa al concluir el arriendo en las mismas condiciones en las que la recibió, de tal forma que si en este supuesto el arrendatario no abandona la vivienda porque a la extinción del contrato le sigue una renovación, este derecho queda diferido al momento en que efectivamente abandone la vivienda, que será cuando se extinga el nuevo contrato, sin que hasta entonces el arrendador pueda reclamar los daños (al menos judicialmente).

Por todo lo anterior, Irma deberá reparar las humedades por condensación y la rotura de la bañera, si bien lo más aconsejable es que el arrendador no realice una cláusula de estilo sobre el estado de la vivienda, sino que detalle los desperfectos que concurren y cuáles les corresponde reparar a la arrendataria para así tener una prueba fehaciente de la obligación asumida por la misma en un posible procedimiento judicial. Así lo estableció la Audiencia Provincial de Barcelona⁷⁸.

Ahora bien, en principio Julio no podrá excusarse de realizar las otras reparaciones que le corresponden, incluso aunque Irma le adeude siete mensualidades de renta o si continúa el impago, pues son obligaciones autónomas e independientes, que por tanto no pueden condicionarse mutuamente. Asimismo, está obligado según art.1.554.3º C.C. a mantener al arrendatario en el goce pacífico de la cosa, por lo que el impago de la renta no es razón suficiente para quedar exonerado de la obligación de reparación. Por otro lado, tampoco podrá Irma negarse a seguir pagando la renta excusándose en la realización de las reparaciones, como ha precisado también la jurisprudencia anterior, ni compensar el pago de la renta con el importe de las reparaciones.

No obstante lo anterior, puede modificarse esta obligación de reparación del arrendador del art.21.1 LAU mediante la asunción de pacto contractual previo a la suscripción del contrato por el que las partes acuerden que el arrendatario asume las reparaciones necesarias antes de iniciar el uso y disfrute del inmueble, entendiéndose algunos autores que estos pactos son lícitos y no contravienen lo estipulado en el art.6 LAU toda vez que el arrendatario conoce, o debe conocer atendiendo a una mínima

⁷⁸ Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona 805/2019, (Sala Civil, Sec. 4ª), de 18 de julio de 2019, (rec. 1216/2018): “en la sentencia de instancia [...] se realiza una interpretación de la cláusula contractual [...] que no puede asumirse pues, tratándose de una cláusula muy distinta a las habituales en este tipo de contratos (en las que lejos de fijarse, como suele, una mera cláusula de estilo en la que el arrendatario confirma que recibe el inmueble en perfecto estado, se realiza un listado concreto y detallado de elementos e instalaciones que no funcionan, lo que avalaría la credibilidad de lo dispuesto en la misma, pues la arrendataria declara asumir dichos defectos y exonerar a la arrendadora de la obligación de repararlos) [...]”.

diligencia, el estado de la vivienda y las reparaciones a acometer, de tal forma que pueda realizar un análisis de costes-beneficios y concluir que la renta pactada y los costes de las reparaciones que asume son conformes al valor del inmueble⁷⁹. De hecho, la Audiencia Provincial de Badajoz reconoce esta posibilidad de pacto al establecer que el arrendador podrá “optar por no repararlos, alcanzando acuerdos de reparación con el nuevo arrendatario a cambio de minoración o carencia de la renta u otros pactos privados, pero sin que la justificación del efectivo pago de la reparación le pueda comportar la exclusión del derecho a ser indemnizado en el caso de que por otros medios se pruebe la existencia del daño [...]”⁸⁰. En cualquier caso, no cabe duda de que el coste de las reparaciones debe formar parte del precio total del arriendo, por tanto, cabría la posibilidad de que Irma y Julio realizaran, con anterioridad a la suscripción del contrato, un pacto por el que ella asumiera el pago de la totalidad o de gran parte de las reparaciones necesarias, renunciando a su derecho a reclamárselas al arrendador, a cambio de una minoración de la renta.

Por último, no hay que olvidar que es perfectamente válido el pacto por el que el arrendatario asume las pequeñas reparaciones contempladas en el art.21.4 LAU pues, de hecho, este pacto ya se encuentra en el contrato vigente y la arrendataria lo asumió. En virtud de dicho pacto, Irma debe asumir la reparación de la nevera (si Julio optare por esta solución), manteniéndose dicha obligación en el nuevo contrato y pudiendo concretarse en el clausulado del mismo al igual que las otras dos reparaciones.

2.2.5. Sistemas alternativos de resolución de conflictos

Los sistemas alternativos de resolución de conflictos, también conocidos como ADR⁸¹, son un método más rápido, simple y rentable que la jurisdicción para solucionar las controversias surgidas entre las partes. Aunque hay muchos sistemas, los dos más importantes son el arbitraje y la mediación, los cuales suponen una gran utilidad en el ámbito inmobiliario y especialmente en los arrendamientos, aunque su práctica aún no está muy extendida.

Si bien la reforma actual de la LAU contempla en el apartado 5 del art.4 la posibilidad de que las partes pacten en el contrato una cláusula de sumisión a arbitraje o mediación, en la LAU aplicable a este contrato no se prevé y el mismo contrato tampoco lo contempla. No obstante, ello no impide que las partes puedan acudir a mediación si ambos tienen la voluntad de hacerlo.

De los dos sistemas anteriormente mencionados, nos centraremos especialmente en la mediación ya que considero que es el método más efectivo porque “las partes no pierden nunca el control del proceso que solo puede acabar en solución con su

⁷⁹ Cit. Ant. 44, p. 513.

⁸⁰ Sentencia de la Audiencia Provincial de Badajoz 117/2019, (Sala Civil, Secc. 3ª), de 26 de junio de 2019, (rec. 169/2019).

⁸¹ Acrónimo en inglés que significa “Alternative Dispute Resolution” y que es como se conoce comúnmente a los sistemas alternativos de resolución de conflictos (traducción al español) al tener su origen en el Derecho anglosajón.

consentimiento, con independencia de que intervenga un tercer sujeto”⁸², es decir, la mediación “hace recaer la solución del conflicto en las partes y no en el mediador”⁸³ quien solo actúa para ayudarlas a que alcancen un acuerdo y pongan fin a la controversia⁸⁴. Por el contrario,” la decisión del árbitro se impone a las partes dado su propio sometimiento voluntario y libre al arbitraje”⁸⁵.

De acuerdo con los arts. 6 a 9 de la Ley 5/2012, de 6 de julio, de mediación en asuntos civiles y mercantiles, la mediación se caracteriza por los principios de voluntariedad y libre disposición de las partes para someterse a la mediación; imparcialidad y neutralidad del mediador en su intervención; confidencialidad del contenido de las sesiones y de la documentación utilizada; e igualdad de partes para tratar la controversia sometida a mediación.

La mediación es un procedimiento extrajudicial y no excluyente de la jurisdicción, por lo que las partes pueden someterse a ella antes de iniciar un procedimiento judicial o durante el transcurso de este de conformidad con los arts.414 y 440 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (en adelante LEC). En este segundo caso, el art.121-18 del Código Civil de Cataluña (en adelante CCCat) establece que la solicitud de inicio de la mediación suspenderá la prescripción de las acciones hasta la finalización de esta (sea o no con acuerdo) y siempre que en los 15 primeros días se firme el acta de la sesión constitutiva. Si las partes deciden no alcanzar un acuerdo, podrán continuar con el procedimiento judicial, a sabiendas de que el mediador no podrá ser llamado a declarar ni se podrá utilizar la información que se haya tratado en la mediación. Si lo alcanzan, el procedimiento judicial finalizará y se homologará el acuerdo, el cual será eficaz, vinculante y obligatorio a partir de entonces y, en caso de incumplimiento, se podrá ejecutar directamente ante los Tribunales siempre que previamente se hubiera elevado a escritura pública.

La ventaja de que Julio e Irma decidan someterse a mediación para resolver su conflicto es que podrán valorar más opciones además de la que ofrece la vía judicial y siendo el interés primordial de ambos mantener la relación arrendaticia podrán alcanzar un acuerdo que se ajuste a los intereses de ambos y evitar que dicha relación se rompa como, inevitablemente, pasaría si acuden a juicio. Y ello porque en la mediación se puede abordar el conflicto no solo desde una perspectiva jurídica (pues también pueden ir asistidas de sus respectivos abogados) sino también desde una perspectiva humana y personal, hecho este último que no puede tratarse en un procedimiento judicial.

⁸² ORDÁS ALONSO, Marta. *Comentario al artículo 4.5 de la Ley de Arrendamientos Urbanos*.

⁸³ PÉREZ-UGENA, María. *Arbitraje y mediación en el ámbito arrendaticio*, p. 33.

⁸⁴ Artículo 3 de la Directiva 2008/52/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de mayo de 2008 define la mediación como “un procedimiento estructurado, sea cual sea su nombre o denominación, en el que dos o más partes en un litigio intentan voluntariamente alcanzar por sí mismas un acuerdo sobre la resolución de su litigio con la ayuda de un mediador. Este procedimiento puede ser iniciado por las partes, sugerido u ordenado por un órgano jurisdiccional o prescrito por el Derecho de un Estado miembro”.

⁸⁵ Cit. Supra. 82.

2.2.6. Procedimientos judiciales para resolver las controversias planteadas

A. Procedimiento de desahucio

En el momento en el que el arrendador acude a este despacho profesional concurren dos causas de resolución del contrato por las cuales podrá instar el desahucio y recuperar la posesión de su vivienda: la falta de pago de la renta (art.27.2.a. LAU) y el subarriendo inconstituido (art.27.2.c. LAU). Ahora bien, el art.73.1.2º LEC no permite la acumulación de acciones que deban sustanciarse en juicios diferentes por razón de la materia, hecho que ocurre en este caso, pues el art. 249.1.6º y 250.1.1º LEC regulan por el juicio ordinario todas las cuestiones relativas a arrendamientos urbanos (en este caso desahucio por subarriendo inconstituido) pero excepcionalmente el desahucio por falta de pago de la renta (entre otros) se tramita por el juicio verbal, de tal forma que se deberá optar por uno u otro para instar el desahucio. A nuestro juicio, la opción más viable es el desahucio por falta de pago de la renta, ya que el art.437.4.3º LEC permite acumular esta acción con la de reclamación de rentas, por lo que de optar por el otro motivo de desahucio se tendría que ejercitar posteriormente un segundo procedimiento de reclamación de rentas, lo que supondría dilatar la controversia más tiempo y asumir mayores gastos.

Asimismo, en el momento de la consulta el contrato se encuentra en el segundo año de tácita reconducción que finaliza el 16/12/2019, por lo que el arrendador podrá también comunicar fehacientemente a la arrendataria su intención de no renovar el contrato en los quince primeros días del plazo (del 17 al 31 de diciembre) y si, pese a ello, no abandonara la vivienda podrá instar entonces el desahucio por expiración del plazo contractual al que también se le podrá acumular la acción de reclamación de rentas de conformidad con el art.437.4.3ª LEC.

Tanto si se sustancia el desahucio por falta de pago como por expiración contractual del plazo, el procedimiento es verbal, sumario, rápido y con las especialidades siguientes:

a.1. Legitimación activa y pasiva

Julio tiene legitimación activa para interponer la demanda ya que adquirió su condición de arrendador por subrogación tras el fallecimiento de su padre (original arrendador) sin que la Ley⁸⁶ ni la jurisprudencia⁸⁷ exijan ningún requisito formal para ello, aunque tanto Daniel como Irma conocían esta situación desde 2010; así como adquirió la propiedad de la vivienda arrendada por herencia. Por ello deberá probar su

⁸⁶ El art. 657 C.C. reconoce que los derechos a la sucesión se transmiten desde el fallecimiento así como el art. 661 C.C. reconoce a los herederos la sucesión en todos los derechos y obligaciones del difunto solo por el hecho de su muerte.

⁸⁷ Sentencia de la Audiencia Provincial de Vizcaya 32/2019, (Sala Civil, Secc. 5ª), de 31 de enero de 2019 (rec. 257/2018): “[...] por aplicación de los artículos 657 y 661 del Código Civil, la muerte del arrendador no extingue el arrendamiento sino que el heredero continúa en la posesión del arrendador y en las mismas condiciones que este, salvo que el arrendador no fuese propietario sino usufructuario, en cuyo caso se extinguiría el arriendo [...]”.

legitimación aportando el testamento, la aceptación de herencia y el cambio de titularidad del inmueble a su nombre; así como el contrato de arrendamiento para probar la legitimación pasiva.

La demanda deberá dirigirla únicamente contra Irma por ser la nueva arrendataria a todos los efectos, pues en virtud de la cesión adquirió todos los derechos y obligaciones del arrendatario, quien en ese instante perdió tal condición arrendaticia. En cualquier caso, los impagos se producen en junio de 2018 y la cesión tuvo lugar en mayo de 2016 por lo que no cabe duda de que no existe ninguna obligación de Daniel para ostentar legitimación pasiva.

Julio reclamó a Irma sin éxito el cobro de la deuda, pero esta reclamación no fue formal sino verbal por lo que antes de interponer la demanda es aconsejable que, aun cuando no sea un requisito *sine qua non*⁸⁸ para ello, dirija un burofax con acuse de recibo a Irma en donde le reclame formalmente la deuda y espere el plazo de treinta días (art.22.4 LEC) para enervar la acción y reclamar judicialmente. De lo contrario, Irma podrá enervar la acción en el procedimiento, lo que provocará que se archive y no pueda resolver el contrato ni desahuciarla hasta que concurra un nuevo motivo del art.27 LAU. Por otro lado, y de conformidad con el art.437.3 LEC, Julio podrá también optar por condonarle la deuda si se compromete a desalojar la vivienda en un plazo no inferior a quince días, si bien no es la opción más aconsejable porque renunciaría a una gran cantidad de dinero.

Pese a que el art.437.4.3ª LEC permite demandar también al avalista o fiador previo requerimiento de pago, hay que matizar que cuando comienza el impago el contrato se encontraba en tácita reconducción desde el 16/12/2017, por lo que no constando expresamente cláusula contractual por la que el avalista se obligara a continuar como tal durante dicho periodo⁸⁹, de conformidad con el art.1.567 C.C.⁹⁰ no responde del incumplimiento de las obligaciones del arrendatario y no podrá ser demandado. Asimismo, la jurisprudencia también se pronuncia en este sentido ya que entiende que el fiador o avalista solo se compromete durante la duración mínima del contrato (en nuestro caso 5 años) y, en su caso, la prórroga obligatoria (en nuestro caso 3 años)⁹¹.

⁸⁸ Expresión latina que significa “sin el cual” y que se utiliza jurídicamente para referirse a una condición o requisito sin el que es imposible, en este caso, interponer la demanda.

⁸⁹ La cláusula novena C del presente contrato estipula expresamente "respondiendo por él en todo lo relativo a cualquier incumplimiento de este contrato de arrendamiento" sin que especifique que abarca todo el periodo en que la arrendataria se encuentre en el uso y disfrute de la vivienda (es decir, incluyendo tácita reconducción). En este sentido la Sentencia de la Audiencia Provincial de León 211/2018, (Sala Civil, Secc. 2ª), de 21 de junio de 2018, (rec. 87/2018) estableció: “Al tratarse de una obligación personal de garantía ofrecida por el fiador, la misma finaliza con el vencimiento del plazo pactado en el contrato, salvo que en el documento correspondiente el fiador haga constar expresamente que seguirá teniendo tal condición cuando el mismo se encuentre en periodo de prórroga o tácita reconducción”.

⁹⁰ El art.1.567 C.C. establece “En el caso de la tácita reconducción, cesan respecto de ella las obligaciones otorgadas por un tercero para la seguridad del contrato principal”.

⁹¹ Sentencia de la Audiencia Provincial de La Rioja 191/2017, (Sala Civil, Secc. 1ª), de 13 de noviembre de 2017 (rec. 319/2017): “[...] la responsabilidad del fiador alcanza no solo el plazo de duración pactado, sino toda la vida del contrato cuando este hubiera sido objeto de prórroga forzosa. Ahora bien, [...] cuando lo que existe es tácita reconducción y no prórroga forzosa las obligaciones de los fiadores no subsisten más allá del plazo inicialmente previsto para la duración del arrendamiento” o Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia 157/2019, (Sala Civil, Secc. 7ª), de 15 de abril de 2019 (rec. 858/2018): “[...] la

a.2. Cuantía por reclamar

La cuantía se compondrá de todas las rentas que se deban en el momento de la interposición de la demanda⁹². Esta cantidad no nos consta que fuera actualizada durante la vigencia del contrato por lo que en ese caso no podrá incrementarse por IPC, así como tampoco se puede aplicar el interés de demora pactado en el contrato (15% por cada día de impago a partir del sexto día) por ser manifiestamente abusivo por desproporcionado⁹³. Además de estas rentas, el art.220.2 LEC permite también reclamar todas aquellas que se devenguen con posterioridad a la demanda y hasta la recuperación efectiva de la vivienda. Por otro lado, el art.27.2.a) LAU permite también reclamar todas aquellas cantidades asimiladas a la renta que se hayan impagado (IBI, cuotas de comunidad, basura, suministros...) pero no consta que se deba ninguna. Ahora bien, hay que precisar que la cuantía de la demanda a efectos de costas será una anualidad de renta, pues de conformidad con el art. 252.2ª LEC esta es la acción de mayor valor (5.400 euros).

Asimismo, cabe decir que de conformidad con el art.217.2 y 3 LEC Julio no tendrá que probar el impago de la renta al serle imposible probar algo que no ha ocurrido, sino que recae sobre el demandado probar que sí ha pagado al ser este un hecho impeditivo o extintivo, como ha entendido la Audiencia Provincial de Barcelona⁹⁴.

a.3. Prescripción de la acción

En cuanto el arrendatario no paga en el plazo fijado en el contrato se puede instar la demanda de desahucio sin ni siquiera tener que esperar que transcurra el primer mes de impago⁹⁵. Ahora bien, hay que tener en cuenta que a partir del primer incumplimiento se tendrá un plazo de prescripción de 3 años para reclamar, de conformidad con el art.121-21.a) CCCat, por lo que el plazo comprenderá desde junio de 2018 hasta junio de 2021.

obligación del fiador queda reducida al periodo mínimo que en el presente caso era de 5 años, puesto que con la tácita reconducción, artículo 1.567 C.C. cesan las obligaciones otorgadas por un tercero. El fiador no consintió las prórrogas”.

⁹² Nos constan siete mensualidades, lo que equivale a 3.150 euros, al ser el importe de la renta 450 euros.

⁹³ La Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid 107/2017, (Sala Civil, Secc. 12ª), de 23 de marzo de 2017 (rec. 277/2016) declaró nulo el interés de demora anual del 18% en caso de impago de rentas fijado en el contrato ya que “[...] carece de reciprocidad, pues no se impone de igual forma para el incumplimiento de los deberes de la arrendadora y además, es desproporcionada, en relación a los intereses moratorios normalmente admitidos, al tiempo de la constitución de la obligación (año 2.007) en que el interés legal era del 5%”. En nuestro caso, el interés legal del dinero en 2.009 era de 5,5% y el moratorio del 7%, por lo que resulta plenamente aplicable esta sentencia.

⁹⁴ Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona 795/2019, (Sala Civil, Secc. 13ª), de 27 de junio de 2019 (rec. 211/2018): “[...] resulta incuestionable que el pago de la renta (en las acciones de desahucio por falta de pago -precisamente, de las rentas o de otras cantidades asimiladas a la misma-) se conforma como un hecho impeditivo o extintivo del inicial derecho del actor y, por tanto, la carga de su prueba corresponde al demandado, [...] no solo porque así lo contemplan las normas generales que, sobre la carga de la prueba, prevé el art.217 LEC, sino también porque la parte demandada es quien alega o afirma ese hecho; lo contrario supondría exigir a la parte actora (que ejercita la acción de desahucio precisamente por falta de pago de la renta) una prueba, no diabólica, sino imposible, en la medida en que se le estaría exigiendo la prueba de un hecho negativo [...]”.

⁹⁵ YÚFERA SALES, Pedro L.; LEGARRETA FONTELLES, Marta. *Guía práctica de alquileres*, p. 188.

a.4. Condena y recursos

Si se estimare la pretensión del actor, se resolverá el contrato, se condenará al pago de la renta, así como de intereses y costas y se procederá directamente al lanzamiento sin necesidad de solicitarlo en trámite aparte de la demanda (art.549.3 LEC). Respecto de las costas hay que matizar que, en este procedimiento, pese a ser verbal, es preceptiva la intervención de abogado y procurador.

Ahora bien, el lanzamiento podría suspenderse si la demandada recurriera en apelación la Sentencia. No obstante, para que ello sea posible, el art.449 LEC exige que satisfaga previamente las rentas a las que hubiera sido condenada, así como todas las que se vayan devengando durante el transcurso del recurso, pues en el momento en que deje de hacerlo el recurso será declarado desierto. Lo mismo se predica del recurso extraordinario por infracción procesal y de casación en caso de que se recurriera la Sentencia de la Audiencia Provincial. De esta manera, se evita una demora injustificada en la recuperación de la posesión de la vivienda y se garantiza el pago de la deuda.

B. Procedimiento de reclamación de cantidad por los daños y perjuicios causados en la vivienda por responsabilidad contractual

Una vez el arrendatario haya abandonado la vivienda, el arrendador podrá verificar el estado en el que se encuentra la misma al momento de recuperar su posesión y reclamar judicialmente los daños que se hayan causado en ella mediante el procedimiento de reclamación de cantidad. Asimismo, si la arrendataria hubiera abandonado la vivienda antes de la interposición de la demanda de desahucio, se dirigirá únicamente demanda de reclamación de cantidad por rentas y por daños. En cualquier caso, este procedimiento, independientemente de la cuantía de los daños (y las rentas en su caso), se sustanciará por los trámites del juicio ordinario ya que el art.249.1.6º LEC⁹⁶ lo establece así en atención a la materia.

La legitimación activa y pasiva seguirá siendo la misma por las razones ya expuestas en el procedimiento de desahucio, con la salvedad de que en este caso se podrá reclamar también a los subarrendatarios de forma eventual y subsidiariamente para el caso de que la arrendataria sea insolvente⁹⁷, no solo porque en este procedimiento no rige el art.437.3.4º LEC sino también porque así lo ha entendido la Doctrina⁹⁸ de conformidad con el art.1.551 C.C.

Por otro lado, esta acción se sustenta en la responsabilidad contractual que rige entre las partes, entendiendo por tal, según Doctrina del Tribunal Supremo: “[...] Cuando a la preexistencia de un vínculo o relación jurídica de esa índole entre personas determinadas se une la producción, por una a la otra, de un daño que se manifiesta como

⁹⁶ Art. 249.1.6º LEC: “las que versen sobre cualesquiera asuntos relativos a arrendamientos urbanos...”

⁹⁷ Cit. Ant. 40.

⁹⁸ Cit. Ant. 31: este artículo establece que el subarrendatario se obliga frente al arrendador a todos los actos que se refieran al uso y conservación de la cosa subarrendada, de tal forma que podrá aquel dirigirse directamente contra el arrendatario y contra el subarrendatario de forma solidaria para reclamarles los deterioros causados en la cosa, al venir obligados por los artículos 1.563 y 1.564 C.

la violación de aquel y, por lo tanto, cuando concurren un elemento objetivo -el daño ha de resultar del incumplimiento o deficiente cumplimiento de la reglamentación contractual, creada por las partes e integrada conforme al artículo 1258 C.C.- y otro subjetivo -la relación de obligación en la que se localiza el incumplimiento o deficiente cumplimiento ha de mediar, precisamente, entre quien causa el daño y quien lo recibe”⁹⁹. Por tanto, para que concurra dicha responsabilidad deben cumplirse los siguientes requisitos:

- Existencia de un contrato entre las partes: en este caso contrato de arrendamiento.
- Producción de un daño: de conformidad con el art.217 LEC corresponde a quien lo alega (Julio en este caso) la carga de probar la existencia del mismo, que este es imputable a la arrendataria y su cuantificación¹⁰⁰. Para ello, tenemos un primer informe pericial confeccionado antes del procedimiento de desahucio en donde se acredita la existencia de daños y la causa origen de estos imputable a la arrendataria, por lo que habrá que aportar un informe complementario que actualice los daños al momento de recuperar la posesión de la vivienda, que estos sean igualmente imputables a la arrendataria y, sobre todo, los cuantifique. En cuanto a la cuantificación, también se podrá aportar facturas si se hubieran reparado antes de reclamarlos judicialmente, pero no tendrá validez el presupuesto, ya que esto no prueba que los daños se hayan arreglado. Finalmente, se podrá aportar también fotografías del estado en el que se recupera la vivienda si el perito no las hubiera añadido en su informe pericial. Asimismo, si el arrendatario abandona voluntariamente la vivienda, se podría aportar el documento de entrega de llaves en donde se haya hecho constar el estado en el que se ha recibido la vivienda y, en caso de que se produjera el lanzamiento, el acta del Secretario Judicial.
- El daño producido sea imputable al arrendatario y sea consecuencia del incumplimiento de su obligación contractual (nexo de causalidad): en este caso, la arrendataria incumple las obligaciones estipuladas en el art.21.1 in fine y 21.4 LAU, 1.555.2º, 1.561, 1.563 y 1.564 C.C., puesto que los daños se producen por la falta de diligencia debida, debiendo haberlos costado ella en el momento de la devolución de la cosa para que la vivienda se encontrara en el estado en el que se entregó en el momento de abandonarla, hecho que no se produce.

⁹⁹ Sentencia de la Audiencia Provincial de Guipúzcoa 189/2019, (Sala Civil, Secc. 2ª), de 8 de marzo de 2019, (rec. 21012/2018) referencia a la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de mayo de 2014 la cual establece también cuándo concurre responsabilidad extracontractual, en contraposición con la responsabilidad contractual: “[...] aunque exista relación obligatoria previa, cuando el daño no haya sido causado en la estricta órbita de lo pactado por tratarse de daños ajenos a la naturaleza del negocio, aunque hayan acaecido en la ejecución del mismo”.

¹⁰⁰ Este artículo atribuye la carga de la prueba a quien alega, en este caso, el daño producido. Así la Sentencia de la Audiencia Provincial de Lleida 539/2018, (Sala Civil, Secc. 2ª), de 18 de diciembre de 2018 (rec. 615/2017) estableció: “La reclamación planteada se enmarca en el ámbito de la responsabilidad contractual derivada de la existencia del contrato de arrendamiento (arts.1563 y 1564 C.C., en consonancia con el art.21 LAU) si bien el primer presupuesto para su viabilidad es que se acredite debidamente la existencia y realidad de los daños que se dicen causados por los arrendatarios”.

Por otro lado, es importante precisar que nos encontramos ante responsabilidad contractual y no extracontractual porque de ello depende el plazo de prescripción de la acción, siendo el de la responsabilidad contractual de 10 años (art.121-20 CCCat¹⁰¹).

Finalmente, Julio podrá retener la fianza hasta el momento en que se dicte Sentencia¹⁰² ya que la misma cubrirá total o parcialmente la cuantía a deber por la arrendataria. Aunque en principio la fianza (art.36 LAU) cubre todas las obligaciones del contrato¹⁰³, en la cláusula novena a) del presente contrato las partes se comprometen a que la fianza solo resarza los posibles deterioros que se produzcan en el inmueble y no el impago de rentas, por lo que de acuerdo con el art.4 y 6 LAU no hay ningún inconveniente para que dicha cláusula sea válida¹⁰⁴.

C. Procedimiento de ejecución

Una vez se efectúe el lanzamiento, y transcurridos veinte días desde la firmeza de la resolución (art.548 LEC), el arrendador podrá ejercitar demanda de ejecución de la Sentencia o Decreto de finalización del procedimiento contra la demandada (Irma) para reclamar tanto las rentas a las que haya sido condenada como todas aquellas devengadas hasta la efectiva recuperación del inmueble, teniendo en cuenta además que dicha cantidad total devengará intereses hasta que sea finalmente abonada. Asimismo, se solicitará el embargo de los bienes de la ejecutada en cantidad suficiente para cubrir el despacho de ejecución y la imposición de costas.

El mismo procedimiento se seguirá para ejecutar también la Sentencia en la que se condene a la arrendataria al pago de los daños ocasionados en la vivienda, tramitándose entonces dos procedimientos de ejecución al tratarse de dos títulos judiciales distintos.

Además, hay que tener en cuenta que el art.518 LEC concede un plazo de caducidad de 5 años para ejecutar, si bien lo más aconsejable es presentar la demanda tan pronto se pueda para garantizar cobrar lo antes posible y evitar la preclusión del plazo, ya que la caducidad no puede ser interrumpida.

¹⁰¹ Art.121-20 CCCat: “Las pretensiones de cualquier clase prescriben a los diez años”. El equivalente en el C.C., en el caso de que la finca no se encontrara ubicada en Cataluña, sería el art.1.964 C.C. que prevé un plazo de 5 años.

¹⁰² COSTAS DE VICENTE, Begoña. *Garantías del arrendamiento: fianza y aval*, p.34 y 54: la Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, Secc. 13ª, de 15 de octubre de 2014 permite retener la fianza mientras no se haya extinguido la relación arrendaticia por no ser una deuda vencida y exigible. Por tanto, en el momento en que interpongamos la demanda de desahucio el arrendador puede retener la fianza. Una vez la arrendataria abandone la vivienda, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Vizcaya, Secc. 5ª, de 26 de mayo de 2015 permite que se retenga la fianza hasta que se dicte sentencia del procedimiento de reclamación de daños.

¹⁰³ Cit. Ant. 58: “la función de la fianza es garantizar las obligaciones derivadas (todas) del contrato de arrendamiento, significativamente, el pago de la renta y otras cantidades a cuyo pago venga obligado el arrendatario y la responsabilidad por los desperfectos que puedan ocasionarse en la vivienda y de los que este último deba responder”.

¹⁰⁴ Cit Supra. 102, p.127: la Sentencia de la Audiencia Provincial de Sevilla, Secc. 5ª, de 14 de abril de 2014 desestimó la pretensión de los demandados (arrendatarios) de compensar la renta impagada con la fianza ya que en el contrato estipularon expresamente que la misma no podía servir para pago de rentas.

2.2.7. Juzgado competente para resolver los anteriores procedimientos

Otra de las especialidades de esta materia es el Juzgado competente para conocer de los procedimientos que se han expuesto anteriormente pues no rige el fuero general del art.50 LEC sino el especial del art.52.1.7º LEC. Por tanto, será competente para conocer de los juicios sobre arrendamientos de inmuebles en general y los de desahucio en especial el Juzgado de Primera Instancia del lugar en que se encuentre sita la finca, que en este caso serán los de Hospitalet de Llobregat, sin que sea posible la sumisión expresa ni tácita, por lo que la cláusula contractual que así lo pacte será nula.

Por lo expuesto, no cabe duda de que el procedimiento de desahucio, cualquiera que sea el motivo por el que se inste, se regirá por este fuero al indicarlo específicamente el precepto, pero también el procedimiento de reclamación de cantidad por los daños sufridos en la vivienda arrendada (y acumulación de rentas en su caso) ya que por “juicios sobre arrendamientos urbanos” debemos entender todas aquellas acciones que se deriven de un contrato de arrendamiento, como es el caso.

Por otro lado, será competente para conocer del procedimiento de ejecución el Juzgado de Primera Instancia que hubiera conocido del asunto principal (igualmente el de L’Hospitalet de Llobregat) de conformidad con el art.545.1 LEC.

3. CONCLUSIONES

I. Las controversias suscitadas en el contrato de arrendamiento deben resolverse con Irma ya que aquella adquirió la condición de arrendataria en diciembre de 2016, cuando comunicó al arrendador que le girara los recibos a su nombre al ser ya patente el abandono del arrendatario de la vivienda y la dejación de las obligaciones contractuales que, por otro lado, asumió ella. Si bien Irma pudo adquirir dicha condición por subrogación del art.12.4 LAU, podría discutirse que efectivamente concurren todos los requisitos para ello, por lo que la opción más viable es que la adquirió por cesión del art.8.1 LAU ya que ambas partes establecieron recíprocamente la relación contractual entre ellos, perdiendo en ese momento el arrendatario dicha condición.

II. Los subarrendos realizados por Irma en noviembre de 2017 sobre dos habitaciones de la vivienda fueron ilegales ya que no se cumplen los tres requisitos que exige el art.8.2 LAU. Si bien el subarriendo fue parcial y oneroso, no fue consentido ni expresa ni tácitamente por el arrendador. Ello es así porque la arrendataria en ningún momento le informa ni le pide consentimiento para subarrendar, sino que el arrendador conoce esta situación pasado un año, en diciembre de 2018, cuando acude el perito a la vivienda.

III. De las reparaciones reclamadas por Irma nos encontramos tanto con pequeñas reparaciones como con reparaciones necesarias, así como que se producen por diversas causas, lo que incide en quién de los dos será el responsable. A la vista del informe pericial que llevó a cabo el perito podemos determinar sin ningún género de duda que el arrendador debe hacerse cargo de las grietas del lavabo al deberse a una causa inevitable

y que la arrendataria es la responsable de las humedades por condensación y la rotura de la bañera al haberse ocasionado por falta de su diligencia debida.

Más dudas presentan las reparaciones de los electrodomésticos para saber quién debe responder por ellas, por lo que habrá que auxiliarse de un informe pericial complementario más detallado. Por un lado, la reparación del calentador debe realizarla el arrendador al no determinarse la causa de la avería en el actual informe pericial, aunque si consigue probar que fue debida a uso ordinario deberá asumirla la arrendataria. No obstante, hay que precisar que antes de que el calentador se averiara había sido sustituido y dicho coste no se puede reclamar ahora al arrendador al no haberse reclamado en su momento y ser una decisión unilateral de Irma. Por otro lado, si el arrendador optara por reparar la nevera y siempre que el coste de esta no fuera muy elevado, deberá asumirlo la arrendataria por ser pequeña reparación; pero si optara por su sustitución, deberá asumirlo el arrendador.

Por último, las humedades por filtraciones no son imputables a ninguna de las partes al ser el causante el vecino colindante, por lo que Irma tiene legitimación activa para reclamárselas directamente a él sin que quepa exigir ninguna actuación al arrendador.

IV. Las obligaciones de Irma respecto de aquellas reparaciones que les son imputables y que han sido determinadas en el apartado anterior se mantienen en el nuevo contrato y no podrá oponer al arrendador la inhabilitación del art.21.1 LAU para que las asuma aquel por completo. Ello es así porque la suscripción del nuevo contrato solo tiene la finalidad de cambiar el titular, pero seguirá recayendo sobre el mismo inmueble y la arrendataria seguirá siendo la misma, quien además ocasionó esos daños. Por tanto, Irma podrá repararlos antes de suscribir el nuevo contrato y entonces podrá exigirle a Julio que acometa las reparaciones que a él le corresponden de conformidad con el art.21.1 LAU o bien puede asumirlas en el nuevo contrato para arreglarlas durante el desarrollo de este.

V. La materia arrendaticia es disponible y, por tanto, puede ser sometida a mediación y arbitraje por lo que, aun cuando no está muy extendido, Julio e Irma y si ellos quieren, sus respectivos abogados, podrán acudir voluntariamente a mediación antes de iniciar cualquier acción judicial para intentar resolver las controversias aquí planteadas con más soluciones que las previstas para la vía judicial y favorecer así el mantenimiento de su relación arrendaticia que es el interés primordial de ambos.

VI. Julio puede resolver la controversia por la vía judicial rescindiendo el contrato mediante demanda verbal dirigida a Irma por la que inste desahucio por falta de pago y acumulación de rentas impagadas. Una vez producido el lanzamiento de la arrendataria y los ocupantes y verificados los daños podrá reclamárselos solidariamente tanto a Irma como a los subarrendatarios mediante demanda ordinaria de reclamación de cantidad. Si finalizados ambos procedimientos los demandados no cumplieran con el pago de la renta y/o de los daños, podrá el arrendador ejecutar los correspondientes títulos judiciales mediante demanda de ejecución.

VII. El Tribunal competente para conocer tanto del procedimiento de desahucio como del de reclamación de cantidad es el Juzgado de Primera Instancia de Hospitalet de

Llobregat al ser donde está sita la finca (fuero especial) así como este mismo Juzgado será el competente para conocer del/los procedimiento/s de ejecución de los títulos judiciales obtenidos de los dos anteriores procedimientos al ser el que conoció del asunto principal.

4. EMISIÓN DEL DICTAMEN

En el momento en que Julio acude a este despacho profesional nos encontramos con un subarriendo ilegal por falta de consentimiento del arrendador; falta de pago de siete mensualidades de renta; y peritación de los desperfectos reclamados por la arrendataria para ser reparados por el arrendador de cara a la suscripción de un nuevo contrato. El interés primordial de las partes es mantener la relación contractual sin renunciar con ello a la solución de las controversias aquí planteadas.

Previamente hay que partir de que las controversias se deberán solucionar con Irma pues si bien en el contrato figura que el arrendatario es Daniel, desde diciembre de 2016 lo es ella por cesión en la posición arrendaticia del arrendatario, asumiendo entonces todos los derechos y obligaciones contractuales y legales.

Atendiendo a la intención de alcanzar una solución amistosa y no romper la relación contractual, mi recomendación es que acudan a mediación, pues este sistema les permitirá exponer sus respectivos intereses, acercar sus posiciones y alcanzar un acuerdo sobre estas tres controversias de manera que puedan contemplar más opciones que las previstas para la vía judicial. De esta manera ganan los dos.

No obstante, si no quisieran someterse a mediación o de hacerlo no alcanzaran un acuerdo, Julio puede acudir a la vía judicial. Para ello deberá dirigir una demanda de desahucio, la cual podrá instarse alegando varios motivos, pero el más recomendable es el de falta de pago de la renta porque podrá acumular la reclamación de las rentas. Estas rentas por reclamar serían tanto las debidas en el momento de interposición de la demanda como todas aquellas que se devenguen hasta la recuperación efectiva de la posesión de la vivienda. De esta forma, se puede recuperar la vivienda y las rentas impagadas en un mismo procedimiento, ganando así en tiempo y en gastos. No obstante, recomiendo que treinta días antes de la interposición de la demanda enerve la acción para evitar que Irma pague las rentas y sobresea el procedimiento. Finalmente, hay que tener en cuenta que la demanda solo podrá dirigirla contra Irma ya que el arrendatario ha perdido esta condición tras la cesión, el avalista ha perdido su obligación al estar el contrato en tácita reconducción y contra los subarrendatarios no se permite la acumulación subjetiva. En cualquier caso, todos serán desalojados por ser ocupantes de la vivienda.

Cuando finalice el procedimiento con el lanzamiento de la arrendataria y sus ocupantes y verificados los daños y si estos se han agravado o se han ocasionado otros nuevos, se procederá a interponer demanda de reclamación de cantidad por el valor de estos, que podrá dirigirse contra Irma y los subarrendatarios. Para la interposición de esta demanda será preciso un informe pericial complementario al que ya se dispone y que detalle los daños, la causa y su cuantificación.

Por último, si Irma no procediera a abonar las rentas y/o los daños a los que ha sido condenada, se podrá instar demanda de ejecución de los respectivos títulos judiciales para conseguir el cobro mediante el embargo de bienes.

BIBLIOGRAFÍA

ÁLVAREZ ÁLVAREZ, Henar; CRESPO ALLUÉ, Fernando; GUILARTE GUTIÉRREZ, Vicente; et al. *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. 1a. ed. Madrid: Grupo Editorial El Derecho y Quantor, S.L., 2013. ISBN 978-84-15573-20-3.

BLANCO ANES, José Antonio. *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. 1a. ed. Madrid: Difusión Jurídica y temas de actualidad S.A., 2006. ISBN 84-95545-94-2 / 978-84-95545-94-7.

BLASCO GASCÓ, Francisco; CAPILLA RONCERO, Francisco; CLEMENT MEORO, Mario; et al. *Comentarios a la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*. 1a. ed. Valencia: Tirant Lo Blanch, 1994. ISBN 84-8002-193-4.

CARRASCO PERERA, Ángel. Desistimiento y vencimiento en caso de matrimonio o convivencia del arrendatario. BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, Rodrigo. *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. 6a. ed. Navarra: Editorial Aranzadi S.A., 2013. Págs. 255 a 280. ISBN 978-84-9014-303-2.

COSTAS DE VICENTE, Begoña. *Garantías del arrendamiento: fianza y aval*. 1a. ed. Madrid: Editorial Jurídica sepín, S.L., 2016. ISBN 978-84-16521-73-9.

COSTAS DE VICENTE, Begoña. *Las reparaciones necesarias en viviendas y locales arrendados*. 1a. ed. Madrid: Editorial Jurídica sepín, S.L., 2015. ISBN 978-84-16203-55-0.

GARCÍA GIL, F. Javier. *El alquiler de vivienda*. 1a. ed. Madrid: Ediciones Jurídicas DIJUSA S.L., 2008. ISBN 978-84-95748-99-7.

PASQUAU LIAÑO, Miguel. Desistimiento y vencimiento en caso de matrimonio o convivencia del arrendatario. DÍEZ NÚÑEZ, José Javier. *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. 1a. ed. Madrid: Consejo General del Poder Judicial, 2007. Págs. 277 a 292. ISBN 978-84-96809-36-9.

PÉREZ-UGENA, María. *Arbitraje y mediación en el ámbito arrendaticio*. 1a. ed. Madrid: Editorial Dykinson, S.L, 2017. ISBN 978-84-9148-103-4.

REGLERO CAMPOS, L. Fernando; COSTAS RODAL, Lucía. Cesión del contrato y subarriendo. BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, Rodrigo. *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. 6a. ed. Navarra: Editorial Aranzadi S.A., 2013. Págs. 139 a 168. ISBN 978-84-9014-303-2.

RODRÍGUEZ MORATA, Federico. Conservación de la vivienda. Bercovitz Rodríguez-Cano, Rodrigo. *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. 6a. ed. Navarra: Editorial Aranzadi S.A., 2013. Págs. 479 a 514. ISBN 978-84-9014-303-2.

RUIZ RICO, José Manuel. Conservación de la vivienda. DÍEZ NÚÑEZ, José Javier. *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. 1a. ed. Madrid: Consejo General del Poder Judicial, 2007. Págs. 477 a 480. ISBN 978-84-96809-36-9.

TASENDE CALVO, Julio J. La novación en la jurisprudencia y su particular aplicación a los contratos de arrendamiento. A: *Aranzadi civil-mercantil Revista Doctrinal*. Cizur Menor (Navarra): Aranzadi S.A.U., 1994. Vol. III. ISSN 2174-1840-2175-5890.

YÚFERA SALES, Pedro L; LEGARRETA FONTELLES, Marta. *Guía práctica de alquileres*. 1a. ed. Barcelona: Atelier, 2016. ISBN 978-84-16652-06-8.

WEBLOGRAFÍA

MAGRO SERVET, Vicente. *Casuística del subarriendo inconsentido*. Boletín de Arrendamientos Urbanos El Derecho nº 35: Lefebvre-El Derecho S.A, 30 de octubre de 2003. [Consulta: 18 de septiembre de 2019] Disponible a: <<https://online.elderecho.com/seleccionProducto.do?producto=UNIVERSAL&memento=2011/900024#presentar.do%3Fnref%3D7D31A415%26producto%3DA%26fulltext%3Don>>.

ORDÁS ALONSO, Marta. *Comentario al artículo 4.5 de la Ley de Arrendamientos Urbanos*. 6a. ed. Navarra: Editorial Aranzadi, S.A.U., noviembre de 2013. ISBN 978-84-9014-303-2. [Consulta: 23 de noviembre de 2019] Disponible a: <<http://aranzadi.aranzadidigital.es.sire.ub.edu/maf/app/document?docguid=Ic60e2f600a1b11e3bf5601000000000&srguid=i0ad82d9b0000016eb6692ea8f4d35169&src=withinResuts&spos=1&epos=1&displayid=&publicacion=&clasificacionMagazines=&fechacomun=&numeropub-tiponum=>>>.

VILLAGRASA ALCAIDE, Carlos. *Los arrendamientos urbanos y las situaciones de convivencia de pareja. Matrimonios y parejas de hecho*. Boletín de Derecho de Familia nº 19: Lefebvre-El Derecho S.A., 12 de diciembre de 2002. [Consulta: 12 de septiembre de 2019] Disponible a: <<https://online.elderecho.com/seleccionProducto.do?producto=UNIVERSAL&memento=2011/900024#presentar.do%3Fnref%3D7D2214BD%26producto%3DA%26fulltext%3Don>>.

ANEXO I

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

En Hospitalet de Llobregat, a Uno de diciembre de 2009.

REUNIDOS

De una parte, **D. JULIO PEREZ MUÑOZ**, con domicilio, en la actualidad, en Badalona, C/ Pubillas Cases nº 59, ATICO1ª y con D.N.I nº 12342556 R, actuando en nombre propio como propietario y arrendador de la vivienda objeto del presente contrato.

Y de otra, **D. DANIEL ALBERTO MARIN SUAREZ.**, mayor de edad, con domicilio (a partir de este momento) en Calle Mina número 26 Primero primera de Hospitalet de Llobregat y con N.I. E nº X 1234567 P, actuando en nombre propio como arrendatario.

Ambas partes tienen y se reconocen mutuamente plena capacidad para el otorgamiento del presente contrato, y a tal fin

EXPONEN

PRIMERO.- Que JULIO PEREZ MUÑOZ es propietario de la finca urbana sita en la Calle Mina número 26 Primero primera de HOSPITALET DE LLOBREGAT.

SEGUNDO.- Que interesando a D. DANIEL ALBERTO MARIN SUAREZ arrendar dicho inmueble para satisfacer su necesidad permanente de vivienda, y previas conversaciones mantenidas al efecto, ambas partes llevan a cabo el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA, de conformidad con las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.-Legislación aplicable.

El presente contrato se regirá por lo previsto en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante LAU) y por lo establecido en este contrato.

En defecto de norma o pacto expreso, se regirá por lo previsto en el Código Civil.

SEGUNDA.- Objeto.

El arrendatario declara conocer y aceptar el estado de la vivienda, recibéndola en perfecto estado de conservación y con plena habitabilidad e idoneidad para servir al destino de vivienda permanente pactado en el presente contrato.

Forman parte del contrato de arrendamiento los muebles y enseres relacionados en el anexo.

TERCERA.- Destino.

La finca objeto del presente contrato se destinará única y exclusivamente a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario y su familia, excluyendo la posibilidad de instalar en ella o en parte de ella, comercio, industria, despacho profesional, oficina, hospedaje, o cualquier otra actividad distinta del fin para el cual se arrienda.

Será causa de resolución contractual la variación de dicho fin sin autorización escrita de la propiedad.

CUARTA.-Duración del contrato.

El plazo de duración de este contrato es de 5 años, a contar desde el otorgamiento del presente contrato.

Finalizada la duración pactada y, en su caso, la de las prórrogas sucesivas, el arrendatario deberá abandonar el inmueble, sin necesidad de requerimiento expreso del arrendador, dejándolo en el mismo estado que tenía cuando lo ocupó, con la excepción del desgaste normal derivado del uso habitual de la vivienda.

QUINTA.- Renta.

La renta anual será de 5.400 € (CINCO MIL CUATROCIENTOS EUROS), a pagar en plazos mensuales de 450 € (CUATROCIENTOS CINCUENTA EUROS), por adelantado y dentro de los CINCO primeros días de cada mes.

El abono de la renta se llevará a cabo en la dirección del piso arrendado, o en su defecto en el domicilio del arrendador. En caso de ser imposible ninguna de las dos opciones anteriores, y excepcionalmente, el arrendador tramitará el cobro vía bancaria a la cuenta que aporta en estos instantes el arrendatario.

El resguardo emitido por la entidad bancaria acreditará el pago de la renta salvo prueba en contrario.

El retraso en el pago de la renta será causa suficiente para la resolución del contrato, siendo de cuenta del arrendatario los gastos que ello origine, incluidos los derechos y honorarios de Procurador y Abogado aunque ellos no fuesen preceptivos.

SEXTA.- Revisión de la renta.

La renta será revisada anualmente de acuerdo con la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo, o el existente en dicho momento, en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de celebración del contrato, y en las sucesivas el que corresponda al último aplicado.

La base sobre la que se efectuará la citada revisión será la renta que se pague el mes inmediatamente anterior a la fecha de revisión.

SÉPTIMA.- Gastos

Serán de cuenta del arrendatario los gastos correspondientes la cuota del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

También serán de cuenta de la arrendataria el gasto por consumo, instalación, reparación, contratación o ampliación de los servicios y suministros de agua, luz, gas y teléfono, así como cualquier otro susceptible de ser individualizado por medio de contador. A tal efecto, el arrendatario se compromete a dar de alta a su nombre tales servicios en las respectivas compañías suministradoras.

OCTAVA a .- Intereses de demora.

En caso de impago de rentas o de las cantidades pactadas en este contrato y cuyo abono son a cargo del arrendatario, se establece que dichos impagos, si se produjeran, devengarán un interés del 15% por cada día de impago, a partir del SEXTO día del mes.

OCTAVA b .- Indemnización.

La rescisión del contrato de arrendamiento, por parte del arrendatario, antes de que finalice el plazo de duración del mismo, previsto en la cláusula cuarta de este contrato, dará lugar al pago de una indemnización por parte del arrendatario al arrendador, equivalente al valor de dos mensualidades.

NOVENA a.-Fianza

A la firma del presente contrato la arrendataria hace entrega a la arrendadora de la cantidad de 450 Euros, importe de una mensualidad de renta, en concepto de fianza legal arrendaticia, conforme establece el artículo 36.1 de la LAU.

Esta cantidad queda sujeta a cubrir las posibles responsabilidades en que pueda incurrir el arrendatario con el arrendador por deterioros que se produzcan en el inmueble, salvo los que hayan podido acaecer como consecuencia del uso normal, y no al impago de rentas y pagos vinculados a la

vivienda, o a cualquier otra causa derivada de la relación arrendaticia que establece en el presente contrato.

Le será devuelta al arrendatario a la finalización del arriendo previa la constatación por parte del arrendador de que la finca se haya en perfecto estado de conservación y siempre que no concurra la responsabilidad expresada en el párrafo anterior.

NOVENA b.- Garantía

Entrega el arrendatario al arrendador, en concepto de garantía, la cantidad de 450 €, tal y como le autoriza el artículo 36.5 de la LAU, que cubrirá aquellas responsabilidades previstas en el apartado anterior y que no puedan ser cubiertas por el depósito legal.

NOVENA c.- Avalista y convivientes

D. BARTH BILL IGNEDION, con NIE número X 1372810 D, y Y Dña. IRMA LAURA FURIA NAZA, con NIE número X 6662812 J, CONVIVIENTES y actuando como avalistas del arrendatario, respondiendo por él en todo lo relativo a cualquier incumplimiento de este contrato de arrendamiento.

DÉCIMA.- Conservación, mejora, obras y habitabilidad.

En todas estas materias, las partes se remiten a lo establecido en los artículos 21, 22, 23, 24 y 26 de la LAU.

Queda prohibida la realización de cualquier obra sin previa autorización escrita de la propiedad. Las obras autorizadas quedarán en beneficio de la finca, sin derecho a reintegro alguno.

Serán de cuenta de la arrendataria las pequeñas reparaciones que se deban realizar para mantener la vivienda en estado de servir al uso al que se destina.

La parte arrendataria declara encontrar el piso en estado de servir al destino pactado, haciéndose cargo de su conservación.

Asume la obligación de entregar la vivienda al término del arriendo, en las mismas condiciones en las que se lo encontró; sin otros desperfectos que los propios del uso normal de la vivienda conforme al fin descrito en el presente contrato.

UNDÉCIMA.-Derecho de adquisición preferente.

En caso de venta de la finca arrendada, el arrendatario dispondrá del derecho de adquisición preferente de la forma y en las condiciones establecidas en el artículo 25 de la LAU.

DUODÉCIMA.- Comunidad de Propietarios.

El arrendatario se compromete a cumplir lo dispuesto por los Estatutos y normas de funcionamiento interno de la Comunidad de Propietarios del edificio en donde se encuentra la vivienda arrendada, que manifiesta conocer y aceptar.

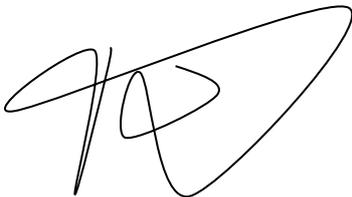
Llevando a cabo la limpieza de la escalera y elementos comunes cuando le corresponda. Así como participando en todo aquello que determinen la Comunidad de propietarios para el mantenimiento diario de las zonas comunes.

DECIMOTERCERA.-Responsabilidad.

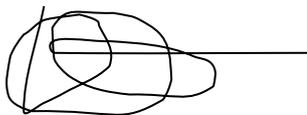
El arrendatario será responsable tanto de sus propios actos como de los que cometan los restantes ocupantes de la vivienda, aún siendo estos ocasionales, a efectos de la posible indemnización que por daños y perjuicios de los mismos pueda derivarse tanto a los efectos del párrafo anterior, como de una posible indemnización de daños y perjuicios.

Leído el presente documento por ambas partes, y estando conformes con su contenido, lo firman por duplicado en todas las páginas en el lugar y fecha reseñadas en el encabezamiento.

EL ARRENDADOR



LA AVALISTA



EL ARRENDATARIO



EL AVALISTA



ANEXO II

EL INVENTARIO DE BIENES

LISTADO DE MUEBLES ANEXO AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En la vivienda situada en la Calle Mina número 26 Primero primera de Hospitales de Llobregat, se encuentran los siguientes muebles y enseres:

HABITACION 1:

Mueble cama puente, cama, espejo de pared mesa pequeña (de comedor)

HABITACION 2:

Armario y cama

HABITACIÓN 3:

Armario, cama de matrimonio con mesita, tocador, cortinas y lámpara.

COMEDOR:

Mueble de comedor de tres cuerpos, sofá, Mesa y cuatro sillas, aire acondicionado, cuadro y aplique de pared.

BAÑO:

Sanitarios completo y armario baño

COCINA:

Encimera y horno, marca Teka, Nevera LG, Lavadora Balay y dos bombonas de butano. Calentador eléctrico de agua para 80 litros

A la finalización del contrato o de alguna de sus prorrogas o si se abandona la vivienda en un plazo anterior, deberá entregarse con los muebles y enseres aquí expuestos, salvo acuerdo por escrito de la propiedad.

Firman conformes

Arrendatario

Arrendataria

ANEXO III

FOTOGRAFÍAS DE LAS HUMEDADES



