



Universidad
de Alcalá

JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO EN MATERIA DE DESAHUCIOS DERIVADOS DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

*“JURISPRUDENCE OF THE SUPREME COURT IN MATTERS OF EVICTION BASED ON THE
L.A.U.”*

Máster Universitario en Acceso a la Profesión de Abogado

Presentado por:

ALICIA ESCUDERO REDONDO.

Dirigido por:

Dr. DON JOSE ENRIQUE BUSTOS PUECHE

Alcalá de Henares, a 31 de enero de 2020

ÍNDICE

1.	SIGLAS JURÍDICAS.....	2
2.	INTRODUCCIÓN.....	3
3.	LOS ARRENDAMIENTOS URBANOS. CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO Y REGULACIÓN. CONSECUENCIAS DERIVADAS DEL ARRENDAMIENTO: CONCEPTO DESAHUCIO.....	4
4.	REGULACIÓN -LAU Y MODIFICACIONES-. DE DESAHUCIO. REGULACIÓN APLICABLE ACTUALMENTE. EVOLUCIÓN DE LA REGULACIÓN EN MATERIA DE ARRENDAMIENTOS URBANOS. CLASES DE DESAHUCIO.....	6
	▪ DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO.	
	▪ DESAHUCIO POR EXPIRACIÓN DEL PLAZO CONTRACTUAL.	
	▪ DESAHUCIO DE INMUEBLES CEDIDOS EN PRECARIO	
	▪ LAS OCUPACIONES ILEGALES.	
5.	TIPO DE PROCEDIMIENTO. PROCEDIMIENTO ESPECIAL POR RAZÓN DE LA MATERIA. POSIBILIDAD DE ACUMALACIÓN DE ACCIONES.....	16
6.	ASPECTOS CONTROVERTIDOS DEL DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO Y POR EXPIRACIÓN DE PLAZO. ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL Y COMPARATIVA CON NORMATIVAS ANTERIORES.....	20
	▪ LEGITIMACIÓN	
	▪ ENERVACIÓN Y EL REQUERIMIENTO FEHACIENTE	
	▪ LA PRÓRROGA Y TÁCITA RECONDUCCIÓN	
	▪ LAS CANTIDADES ASIMILADAS A RENTA	
	▪ LA SUCESIÓN Y SUBROGACIÓN EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. – TRASPASOS-.	
7.	BIBLIOGRAFÍA.....	45
8.	WEBGRAFÍA.....	47

1. SIGLAS JURÍDICAS

- **CC**, Código Civil (RD 24-7-1889).
- **LAU 1964**, Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos.
- **LAU 1994**, Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos.
- **LEC**, Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil.
- **RD**, Real Decreto.
- **STS**, Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Primera, si no se indica otra cosa).
- **SSTS**, Sentencias del Tribunal Supremo.
- **RC**, Recurso de Casación.
- **IBI**, Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
- **FJ**, Fundamentos Jurídicos.
- **AP**, Audiencia Provincial.
- **DT**, Disposición Transitoria
- **LAJ**, Letrado de la Administración de Justicia
- **S.S^a**, Su Señoría

2. INTRODUCCIÓN

En el presente trabajo analizo una de las principales consecuencias de los contratos de arrendamientos urbanos, como es el desahucio.

Para empezar y como punto de partida he hecho una breve clasificación de los arrendamientos en general y de los arrendamientos urbanos en particular, a continuación, y ya refiriéndome al procedimiento de desahucio propiamente dicho, me he centrado en los aspectos más controvertidos del procedimiento, clases y particularidades, así como en su regulación, evolución y modificaciones que ha sufrido la misma y, en la doctrina jurisprudencial que hay al respecto, haciendo especial hincapié en los desahucios por falta de pago y los desahucios por expiración del plazo contractual. Haciendo una breve mención del desahucio por precario y de las ocupaciones ilegales.

Para la elaboración del trabajado he recurrido, además de la a bibliografía que apunto al final de la exposición, a distintas resoluciones del Tribunal Supremo en materia de desahucio de los últimos diez años. Para lo cual he utilizado buscadores de acceso gratuito de jurisprudencia, principalmente del Centro de Documentación Judicial “Cendoj” que es el órgano técnico del Consejo General del Poder Judicial que se encarga de la publicación oficial de la jurisprudencia.

3. LOS ARRENDAMIENTOS URBANOS. CONSECUENCIAS DERIVADAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: EL DESAHUCIO.

CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO Y REGULACIÓN.

El contrato de arrendamiento de cosas está regulado en el Libro IV, Título VI, Capítulo I del Código Civil (en adelante CC), concretamente en el artículo 1.543 CC, que dispone lo siguiente: “En *el arrendamiento de cosas, una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto*”.

Las características que definen a los contratos de arrendamiento, de una manera sucinta son: la bilateralidad, se perfeccionan con el mero consentimiento, la temporalidad y un precio o renta como contraprestación. Además, en los arrendamientos el dueño de la cosa mantiene su propiedad, desprendiéndose únicamente de las facultades de uso y disfrute.

En cuanto a las clases podemos distinguirlas atendiendo a los siguientes criterios:

- Por razón del objeto:
 - Arrendamientos de cosas materiales:
 - Cosas muebles
 - Cosas inmuebles
 - Arrendamientos rústicos
 - Arrendamientos urbanos
 - Arrendamientos de vivienda
 - Arrendamiento de uso distinto a la vivienda (locales de negocio).
 - Arrendamientos de cosas inmateriales pudiendo ser:
 - Arrendamiento de obra.
 - Arrendamiento de servicios.
- Atendiendo a la legislación aplicable:
 - sujetos al CC
 - sujetos a leyes especiales como es la LAU o la LAR.

- Por último, una categoría residual en la que se incluyen distintos tipos de contratos. Entre ellos, algunos de los no incluidos o expresamente excluidos del ámbito de aplicación de la LAU y de la LAR.

CONSECUENCIAS DERIVADAS DEL ARRENDAMIENTO URBANO: EL DESAHUCIO:

Como ya indiqué en la introducción, y acotando la materia objeto de este trabajo, me voy a centrar en los arrendamientos urbanos, sean de vivienda o para uso distinto del de vivienda, y más concretamente, dentro de los mismos, en la figura del desahucio, concepto al que me referiré más adelante.

Puede ocurrir que el arrendador, que generalmente coincide con la figura del propietario del inmueble, quiera resolver el contrato de arrendamiento y poner fin al mismo. Las causas que facultan al propietario aparecen enumeradas de forma taxativa en nuestro CC y son:

1. Finalización del plazo señalado en el contrato, salvo que las partes dispongan lo contrario
2. Necesidad de la vivienda del propio arrendador/propietario o para sus familiares más próximos.
3. Impago de la renta o cantidades que por contrato corresponden al arrendatario.
4. Destinar el inmueble a uso distinto del acordado.

Pues bien, si se dan alguno de los supuestos antes expuestos y el arrendatario no abandona voluntariamente el inmueble será necesario acudir a la vía judicial, interponiendo una demanda de desahucio para recuperar la posesión de la finca.

CONCEPTO DE DESAHUCIO

Es un procedimiento que tiene por objeto que el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer una finca rústica o urbana dada en arrendamiento, es decir, el cauce para que el arrendador de un inmueble recupere la posesión del mismo cuando el arrendatario no cumpla con las obligaciones estipuladas.

4. REGULACIÓN -LAU Y MODIFICACIONES- Y CLASES DE DESAHUCIOS.

REGULACIÓN APLICABLE EN MATERIA DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

El régimen jurídico actual de los contratos de arrendamientos urbanos en orden de aplicación es el siguiente:

- LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS DE 24 DE NOVIEMBRE DE 1994 (en vigor desde 1 de enero de 1995). Modificada por la Ley 4/2013 de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas, en vigor desde el 6 de junio de 2013

1. Ámbito de la ley -Título I-
2. De los arrendamientos de vivienda -Título II-
3. De los arrendamientos para uso distinto del de vivienda - Título III-
4. Disposiciones comunes -Título IV-
5. De los procesos arrendaticios -Título V (derogado)-
6. Disposiciones Adicionales, Transitorias, Derogatorias y Finales.

- Lo que dispongan las partes,
- Y subsidiariamente, el CC.

EVOLUCIÓN DE LA REGULACIÓN

Hasta el **24 de noviembre de 1964**, día en el que se aprueba la **Ley de Arrendamientos Urbanos** del mismo año, se habían sucedido distintas leyes especiales en esta materia, pero no se habían unificado hasta el momento.

Haciendo un breve recorrido del texto legal se desprende cuáles son, a mi parecer, los aspectos más significativos como determinar cuál será el ámbito de aplicación de la ley estableciendo que contratos de arrendamientos quedan sometidos a la ley y cuales

quedan, por tanto, excluidos. Este punto es esencial para fijar que normas serán de aplicación.

Aparece la figura de la prórroga forzosa del contrato de arrendamiento cuya finalidad básica es proteger al arrendatario, muestra de un claro proteccionismo de la norma a esta parte. Recoge también el principio de irrenunciabilidad de derechos, pero únicamente para los arrendamientos de vivienda, con excepciones para los arrendamientos de locales de negocio. No así el derecho de prórroga forzosa del contrato pues el mismo resulta irrenunciable en ambos casos.

Es interesante de cara a facilitar el acceso a la propiedad del inquilino y del arrendatario del local de negocio, la LAU les concede el tanteo y el retracto.

Alude también a la cesión de vivienda y el traspaso del local de negocio, que viene a ser la cesión a un tercero del contrato de arrendamiento sobre dicho local. En cuanto a la cesión onerosa de la vivienda, la LAU lo prohíbe expresamente salvo que medie consentimiento del arrendador, sin embargo, en los traspasos de local de negocio no es un requisito el consentimiento del arrendador. La subrogación en la relación arrendaticia constituye una de las pocas excepciones a la cesión de vivienda.

Para acabar y aunque ya lo adelanté, la prórroga forzosa, constituye un elemento fundamental del contrato de arrendamiento además de ser, probablemente, el elemento más característico de los contratos de arrendamientos suscritos bajo la vigencia de esta ley.

Posteriormente la LAU se modificó con la promulgación del **Real Decreto-Ley de 30 de abril de 1985**, conocido popularmente como el Decreto Boyer. Básicamente lo hacía era suprimir la cláusula de prórroga forzosa, si así lo disponían las partes. A partir de este momento la normativa de los contratos de arrendamientos urbanos se compone por la LAU de 1964 aplicable a los contratos suscritos antes del 9 de mayo de 1985 y por el Real Decreto Ley 2/1985 de 30 de abril aplicable a los contratos firmados a partir del 9 de mayo de 1985.

En la actualidad en materia de arrendamientos se está a los dispuesto en la **Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos**.

Con esta nueva ley lo que se pretendía fundamentalmente era lograr el equilibrio entre las obligaciones de las partes. Mantiene lo dispuesto en el Decreto Boyer respecto a la prorroga forzosa y también la diferencia de tratamiento en los arrendamientos de vivienda y de uso de vivienda, excluyendo del ámbito de aplicación de la ley el uso de vivienda por razón de cargo, los alquileres vacacionales, habitaciones de estudiantes o las plazas de garaje cuando se arrienden de manera independiente

Establece el orden de prelación de la aplicación de las normas a saber: LAU, lo que dispongan las partes y lo regulado por el CC.

Entró en vigor, de acuerdo con la disposición final segunda, entró en vigor el día 1 de enero de 1995. Esta es a grandes rasgos la evolución que ha sufrido la regulación en materia de arrendamientos urbanos.

CLASES DE DESAHUCIO

- Desahucio por falta de pago
- Desahucio por expiración del término contractual
- Desahucio por precario y,
- Desahucio de ocupaciones ilegales, de acuerdo con el concepto dado por la Ley 5/2018, de 11 de junio, que modifica la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

Todos ellos tienen un elemento común, y es que son procedimientos preordenados al desalojo del inmueble de manera voluntaria o forzosa. A continuación, explicaré en que consiste cada modalidad de desahucio enumeradas y los rasgos que caracterizan a cada uno de ellos.

▪ DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO

El artículo 27.2 a) de la Ley de Arrendamientos Urbanos que establece que”

“El arrendador podrá resolver el contrato de arrendamiento por la falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario”.

Si este último, además de no abonar la rentas o cantidades asimiladas, no abandona el inmueble voluntariamente, cuando es requerido para ello por el arrendador este tendrá que interponer una demanda a fin de resolver el contrato. En la misma, se va a reclamar;

- Recuperación del inmueble, esto se consigue en el acto del lanzamiento. Al que asisten la Comisión Judicial, el procurador de la parte demandante y, en caso de ser necesario, la policía.
- Reclamación de cantidades debidas hasta el momento de interposición de la demanda y todas las que se vayan devengando hasta que el demandante recupera la vivienda de manera efectiva.

Además, el arrendador obtendrá un título judicial para intentar, vía ejecución, cobrar las rentas adeudadas. Para que se despache ejecución habrá que interponer una demanda de ejecución, la particularidad de este procedimiento es que, una vez iniciado, no caduca en el tiempo una vez iniciado, permitiendo a la parte interesada a solicitar averiguaciones patrimoniales y a fin de dar con los bienes del deudor cuando sea persona física.

Para iniciar el procedimiento basta un único impago, bien de la renta o de las cantidades asimiladas a la renta, ha existido controversia en este punto ya que no toda la doctrina considera suficiente un único impago para incoar el procedimiento, pero el Supremo es firme y en la **STS 5516/2011 núm. 594/2011 de 9 de septiembre** viene a reiterar, como doctrina jurisprudencial: “ *que el pago de la renta del arrendamiento de un local de negocio, fuera de plazo y después de presentada la demanda de desahucio, no excluye la aplicabilidad de la resolución arrendaticia, y ello aunque la demanda se funde en el impago de una sola mensualidad de renta, sin que el arrendador venga obligado a soportar que el arrendatario se retrase de ordinario en el abono de las rentas periódicas (SSTS de 30 de octubre y 26 de marzo de 2009 , 22 de noviembre de 2010 , entre otras)*”

En definitiva, el pago de la mensualidad de renta realizado fuera del tiempo pactado y con posterioridad a la interposición de la demanda, tal y como ha quedado probado en el presente caso, podría dar lugar a la resolución arrendaticia [...]

Además de los impagos en la renta también se puede iniciar el procedimiento cuando los mismos se suceden en relación a los gastos derivados del arrendamiento:

- Gastos y servicios que puedan individualizarse mediante aparatos contadores, tales como el agua o el suministro eléctrico.
- El Impuesto sobre Bienes Inmuebles, siempre que se haya pactado en el contrato de arrendamiento suscrito por las partes.
- Tasas por la gestión de residuos urbanos, siempre que se haya pactado.
- Los gastos de comunidad, siempre que se haya pactado.

Puede ocurrir también que el arrendatario abandone la vivienda o el local sin dar señas, algo habitual cuando comienzan los impagos, pero no entrega las llaves de la vivienda (ni las consigna en el juzgado), ni se firma una extinción del contrato. De esta manera se sigue generando deuda porque el contrato está vigente.

Para acabar, haré una breve alusión a los motivos de oposición al desahucio por falta de pago, y es que en principio el único motivo que puede alegar el arrendatario ante una demanda de este tipo es que efectivamente ha realizado esos pagos, o en su caso que ha habido una compensación de créditos por cantidades debidas entre las partes con la fianza, aunque no sea esa su finalidad y siempre que se haya verificado que no haya daños en el inmueble. Ahora bien, es práctica de algunos juzgados que se estimen oposiciones a escritos de demandas por falta de pago o cantidades asimiladas en las que, pese a no acreditarse el pago de las rentas porque efectivamente no se han realizado, consigue probarse un incumplimiento grave de las obligaciones del arrendador, tales como no conservar la vivienda en estado de habitabilidad.

▪ **DESAHUCIO POR LA EXPIRACIÓN DEL TÉRMINO CONTRACTUAL**

Cuando finaliza el plazo de duración del contrato de arrendamiento y el arrendatario no abandona voluntariamente la vivienda o local de negocio el arrendador tendrá que interponer una demanda de desahucio por expiración del plazo contractual. El artículo 9 de la LAU establece el plazo mínimo del contrato de arrendamiento, la duración será libremente pactada por las partes, no pudiendo ser inferior a 1 año.

En la demanda, al igual que en la demanda de desahucio por falta de pago se va a suplicar al juzgado, primero la resolución del contrato y que el arrendatario deje libre expedito el inmueble y a disposición del arrendador, y segundo, se va a reclamar, en este caso no la renta, sino una indemnización por los días que el arrendatario mantenga la posesión de la vivienda, es decir, por los días que ocupe la vivienda indebidamente.

Cuando el arrendatario permanece en la vivienda a sabiendas de que el contrato de arrendamiento ha expirado, y obviamente sin la aquiescencia del arrendador tendrá este último derecho a una indemnización de daños y perjuicios, en este sentido puede citarse la **Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera N.º 966 de 22 de octubre de 1993** a cuyo tenor:

“[...] de esta manera se margina y se desobedece la doctrina legal y jurisprudencia imperante, referente a la procedencia de la indemnización de daños y perjuicios con base en los artículos 1.101, 1.106, 1.107.2º en relación al 1.568 del Código Civil aplicada al arrendatario que incumple sus obligaciones contractuales y prolonga la posesión, disfrute de los bienes arrendados una vez extinguido el contrato y en contrato de la voluntad expresa del arrendador [...] en estos casos como el presente, en el que resulta una situación de incumplimiento contractual provocada única y exclusivamente por la parte arrendataria, tal cumplimiento ya determina de por sí la obligación reparadora que surge como consecuencia natural e inevitable”.

La Sentencia 501/2007 de 30 de octubre de 2007 de la Audiencia Provincial de Madrid declara:

“[...] sobre el derecho a percibir indemnización por los daños y perjuicios irrogados al propietario de una vivienda, como consecuencia de la utilización que de la misma venía efectuando el demandado en contra de la voluntad de la actora, habrá de centrarse es la estimación prudencial del lucro cesante, tomando como regencia la pérdida del precio potencial del arrendamiento que, en contra del criterio de la juzgadora de instancia, si está suficientemente constatada en los autos, con la certeza de que el daño efectivamente se ha producido pues la vivienda no ha permanecido cerrada e inutilizada durante el tiempo que se discutía la ocupación mantenida por la demandada, sino que, lejos de ello, la demandada ha venido disfrutándola físicamente con lo que es evidente que, además de la pérdida de la renta nos encontramos con la evidencia de que

la vivienda tiene un interés cierto, aunque solo fuese para el que materialmente la ocupaba, y que alcanzó un enriquecimiento injusto”.

En el mismo sentido, puede traerse a colación la **Sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante 17/2006 de 26 de abril:**

“[...] por ello, no cabe duda, que habiendo continuado el demandado en la ocupación de esa vivienda después del 31 de enero de 2004 cuando se había extinguido la relación contractual, declarada por la sentencia de 3 de mayo de 2004, corresponde conceder una indemnización al actor en cuanto al uso de la vivienda durante ese plazo [...]”.

Para el cálculo de la cuantía a indemnizar es interesante lo que dice al respecto la **Sentencia 439/2004 de 27 de mayo de la Audiencia Provincial de Madrid**, a cuyo tenor:

“[...] la distinción entre el precio del arrendamiento y la contraprestación por la ocupación si título del objeto arrendado -contraprestación equivalente a la renta pacta durante el periodo comprendido entre la resolución del contrato-es puramente conceptual, pues en cualquier caso estamos en presencia de una obligación a cargo del arrendatario por la ocupación del local y dependiente del contrato de arrendamiento, primero durante la vigencia del contrato, por el uso y disfrute, y luego, desde la resolución del contrato hasta la entrega de la posesión del arrendador, esto es, hasta el agotamiento de los efectos del contrato por el uso y disfrute unilateral [...] la cuantía de la contraprestación por ocupación unilateral e injusta del arrendatario, desde la resolución judicial del contrato hasta la entrega de la posesión al arrendador, ha de ser proporcional al tiempo de uso indebido y por ello ha de calcularse del modo en que se calcula la renta durante la vigencia del contrato, así, en la misma cuantía y hasta la finalización del mes en que se produce la entrega de la posesión al arrendador [...]”.

▪ **DESAHUCIO DE INMUEBLES CEDIDOS EN PRECARIO**

Para definir el desahucio de precario aludiré al concepto dado por la jurisprudencia, y además como señala la sentencia de la **Sección 9 de la AP de Madrid N.º 316/2018 de Resolución 29 de junio de 2018:**

“El concepto de precario es aplicable al disfrute o mera tenencia de una cosa sin título y sin pagar renta o merced, por voluntad de su poseedor o sin ella - pues si bien es cierto que la oposición del propietario pone término a su tolerancia, la resistencia contraria del ocupante no puede mejorar su posición ni enervar la acción del dueño para hacer efectiva su voluntad de rescatar la cosa”.

Nos encontramos pues ante una situación de hecho que implica la utilización gratuita del bien, sin título que lo que justifique, siendo este un requisito indispensable para que se estime una demanda de desahucio por precario.

“Ahora bien, es importante esta situación de precario no se desvirtúa por el hecho de quien se encuentre en posesión del inmueble pague los gastos propios del inmueble puesto que estos gastos no implican ningún beneficio para la comunidad, y mucho menos constituyen una renta, únicamente operan en beneficio del ocupante”.

Es interesante al respecto la **STS de 20 de octubre de 1987** que señala que la *“doctrina científica considera hoy que el antiguo precario no es sino un comodato con duración al arbitrio del comodante”*, expresión que se reitera en **Sentencia de 23 de mayo de 1989** y en **Sentencia de 31 de diciembre de 1992** se señala que *“la ocupación por tolerancia se mueve jurídicamente en esa zona fronteriza, entre comodato sin uso definido y sin pacto sobre el tiempo de duración y precario en su formulación estricta”*.

Para que la demanda de desahucio por precario sea admitida por el Letrado de la Administración de Justicia (LAD):

- Por parte del actor: la posesión real de la finca, a título de dueño, usufructuario, o cualquier otro que le dé derecho a disfrutarla.
- De parte del demandado: la posición de precarista, la ocupación del inmueble sin ningún otro título que la mera tolerancia del propietario.

▪ **OCUPACIONES ILEGALES**

La ocupación ilegal no es más que la ocupación de un inmueble sin consentimiento ni justo título. Nos estamos refiriendo a los comúnmente denominados “ocupas”.

En los últimos años se ha producido un número importante de desahucios a consecuencia de la situación de vulnerabilidad sobrevenida que sufrieron muchas personas en nuestro país a consecuencia de la crisis económica. La otra cara de la moneda está representada por, quien sin encontrarse en una situación de necesidad ni de exclusión residencial, ocupan ilegalmente viviendas única y exclusivamente con finalidad lucrativa.

La vía civil, aunque contaba con cauces legales para procurar el desalojo de la vivienda, presentaba limitaciones o ineficiencias que permitieran adecuar el procedimiento a las ocupaciones ilegales por lo que resultaba necesario articular mecanismos legales en aras a ponerle fin.

La Ley 5/2018 de 11 de junio de modificación de la Ley 1/2000 de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil en relación con la ocupación ilegal de viviendas viene a dar respuesta a los problemas planteados y pone sobre la mesa una solución para poder hacer frente a las ocupaciones de una manera eficaz sin tener que recurrir a la vía penal.

Los datos que arroja el Consejo General del Poder Judicial muestran que los desahucios derivados de los impagos de alquiler supusieron el 67,5% (36.467) del total de lanzamientos ejecutados por los juzgados españoles en 2019. Cataluña, Andalucía y Madrid registraron el mayor número de lanzamientos por esta causa el año pasado, según los datos anuales del CGPJ.

Pues bien, como resultado de la promulgación de la Ley 5/2018 tenemos que la legislación nos ofrece diferentes vías para que el propietario pueda recobrar la vivienda en caso de una ocupación ilegal, no obstante, parece que lo más sensato es usar este nuevo mecanismo. Este procedimiento se conoce comúnmente como “*desahucio express*” que viene a actualizar el tradicional interdicto de recobrar la posesión para una recuperación inmediata de la vivienda ocupada ilegalmente recogido en el párrafo 4º del artículo 250 de la LEC. El procedimiento es relativamente sencillo al no existir una relación jurídica previa y, por tanto, al no existir un título -contrato de arrendamiento, por ejemplo- basta con que, al presentar la demanda, se aporte y se acredite la titularidad del inmueble y tendrá que ser la parte contraria quien demuestre que efectivamente existía un contrato de arrendamiento, verbal o escrito, o que la vivienda se había cedido en precario. Conforme al artículo 441 bis LEC, una vez se admita a trámite la demanda en el Decreto de admisión

que dicte el LAJ, se requerirá por plazo de 5 días para justificar el título de la situación posesoria. Algo que por regla general no ocurre.

Obviamente, al tratarse de una vivienda ocupada de manera ilegal y sin justo título, la parte demandada, quien ostenta la legitimación pasiva, es desconocida, de ahí que reciban el nombre de “*desconocidos ocupantes*”. La legitimación activa, por su parte, corresponde como en cualquier procedimiento de esta clase a la persona física que sea propietaria o poseedora legítima por otro título de la vivienda.

La realidad es que la mayoría estos procedimientos, cuando efectivamente se trata de una ocupación ilegal, suelen ventilarse muy rápido porque los demandados no pueden acreditar esa situación legítima por lo que, por norma general, ni tan siquiera responden a la demanda, por lo que, al no constar oposición, como sabemos, se señala directamente la fecha para el lanzamiento. Ahora bien, cabe una matización, es rápido una vez se inicia este procedimiento, pero lo cierto es que cuando una persona se encuentra en esta tesitura, hoy por hoy, sigue acudiendo a la comisaria de turno y presenta la denuncia correspondiente.

5. TIPO DE PROCEDIMIENTO. PROCEDIMIENTO ESPECIAL POR RAZÓN DE LA MATERIA. POSIBILIDAD DE ACUMALACIÓN DE ACCIONES.

Todo proceso debe discurrir por el procedimiento de juicio ordinario o, por el contrario, por el procedimiento de juicio verbal. En principio todas las cuestiones litigiosas que se planteen en relación con el contrato de alquiler se tramitan en el PROCEDIMIENTO ORDINARIO, a excepción de aquellas demandas que con arreglo al artículo 250.1 LEC, van a seguir el cauce del JUICIO VERBAL por razón de la materia, independientemente de su cuantía. En que supuestos;

1.º Las que versen sobre reclamación de cantidades por impago de rentas y cantidades debidas y las que, igualmente, con fundamento en el impago de la renta o cantidades debidas por el arrendatario, o en la expiración del plazo fijado contractual o legalmente, pretendan que el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer una finca rústica o urbana dada en arrendamiento, ordinario o financiero o en aparcería, recuperen la posesión de dicha finca.

2.º Las que pretendan la recuperación de la plena posesión de una finca rústica o urbana, cedida en precario, por el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer dicha finca.

En el primer párrafo se está refiriendo al desahucio por falta de pago y al desahucio por expiración de término, mientras que en el segundo se está refiriendo al clásico desahucio por precario, y todo ello con independencia de la cuantía de la demanda, y es que, aunque la misma exceda de los 6.000 euros el procedimiento adecuado es el juicio verbal.

Para la fijación de la cuantía hay que distinguir los siguientes criterios:

- **Cuantía de la pretensión:** se determina atendiendo al valor del inmueble arrendado, por aplicación de la regla 2º y 3º del artículo 251 LEC. No obstante, en la práctica no se sigue este criterio por excesivo para un simple desahucio por falta de pago por lo que, en la práctica, se toma una anualidad de la

renta (que obtenemos al multiplicar por 12 la mensualidad de la renta que se haya estipulado por las partes).

- La cuantía en los supuestos en lo que se ejercita la acción de desahucio propiamente dicha, junto con reclamación de rentas. Cuando se acumulan ambas pretensiones, al ser acciones diferentes que provienen de un mismo título debe aplicarse el apartado segundo del artículo 252 de la LEC, este dispone que la cuantía vendrá determinada por la suma del valor de las acciones acumuladas.

Esta es una de las particularidades los procedimientos de desahucio, la posibilidad de acumulación de acciones, no obstante, conviene recalcar que solo es posible en los desahucios por falta de pago y en los de expiración de plazo contractual. Con ello se obtendrá en primer lugar la resolución judicial del contrato de arrendamiento, con la consiguiente entrega de la posesión del inmueble objeto de litis con todas las garantías legales y, en segundo lugar, se obtendrá un título que permitirá cobrar las deudas, interponiendo la correspondiente demanda de ejecución.

Atendiendo a lo previsto en el artículo 437.4. 3ª LEC, está admitida la acumulación objetiva de acciones en juicio verbal de las de desahucio por falta de pago y de reclamación de rentas o cantidades análogas vencidas y no pagadas, con independencia de la cantidad reclamada:

3.ª “La acumulación de las acciones en reclamación de rentas o cantidades análogas vencidas y no pagadas, cuando se trate de juicios de desahucios de finca por falta de pago o por expiración legal o contractual del plazo, con independencia de la cantidad que se reclame. Asimismo, también podrán acumularse las acciones ejercitadas contra el fiador o avalista solidario previo requerimiento de pago no satisfecho”

A continuación, haré un esquema del juicio verbal en los procedimientos de desahucio por falta de pagos y cantidades asimiladas:

- Demanda que podrá ser sucinta.
- Admisión o inadmisión de la demanda por parte del LAD (Letrado de la Administración de Justicia) previo examen de la demanda.

- En caso de admisión, el LAD dictará Decreto en el que hará los señalamientos provisionales de la vista y el lanzamiento, así se denomina técnicamente al momento en que el arrendador recupera el inmueble, es el desahucio propiamente dicho.

- A continuación, se da traslado a la parte contraria para que *en el plazo de 10 días desaloje el inmueble, pague al actor, o en caso de pretender la **enervación** pague la totalidad de que deba o ponga a disposición, mediante su consignación, el importe de las cantidades reclamadas en la demanda y las que se adeuden hasta ese momento. O en su caso, que comparezca ante el Juzgado y formule oposición alegando las razones por las que a su entender no debe esas cantidades que se le reclaman.* Ejemplo de Decreto de admisión a la demanda, un modelo general.

- Eventualmente;

- En caso de contestación a la demanda se celebrará una Vista, y conforme a la misma y la prueba practicada el juez dictará Sentencia.

- Si el demandando consigna las cantidades reclamadas en demanda, así como todas las que se hayan ido devengando se declarará la enervación de la acción, que consiste básicamente en ponerse a corriente de pago,

- y, por último, si el demandando no hace absolutamente nada se dictará que ponga fin al procedimiento y declare resuelto el contrato de arrendamiento y se procederá a la ejecución directa del lanzamiento.

- Lanzamiento, momento en el que efectivamente se recupera la posesión del inmueble. Es una labor que realizan la comisión judicial, el Procurador y por lo general, una pareja de policías. No es necesaria la asistencia del letrado. Antes de que llegue la fecha señalada para el lanzamiento hay tener en cuenta que será necesaria la intervención de un cerrajero, para abrir la puerta del inmueble, y cambiar la cerradura, además habrá comprobar si el inmueble todavía sigue ocupado.

Esquema del desarrollo del procedimiento de desahucio por expiración del plazo contractual:

- Demanda, que podrá ser sucinta.
- Admisión o inadmisión de la demanda por parte del LAD (Letrado de la Administración de Justicia) previo examen de la demanda. Si la demanda se admite:
 - Se emplaza a la parte contraria para que la contesten y de acuerdo con el artículo 438.4 LEC, se manifiesten sobre si se debe o no celebrar vista.
 - En la cédula de citación y emplazamiento se advierte al demandando que si no contesta se le declarará en rebeldía, con lo que conlleva, como disponen los artículos 496.1 y 497.1 LEC.
- Eventualmente;
 - De no haber oposición, se procederá directamente al lanzamiento.
 - Si hay oposición y las partes así lo disponen se celebrará vista, sino directamente las actuaciones pasan a la mesa de S. S^a (su señoría) para que dicte Sentencia.
 - Si se estiman las pretensiones de la parte demandante se procede al lanzamiento, de lo contrario, el contrato de arrendamiento se mantiene vigente.

Aunque no sea una solución inmediata, es un proceso más rápido que los demás, pudiendo ventilarse el proceso en un plazo de seis a ocho meses, obviamente hay más factores a tener en cuenta, como la posibilidad de usar mecanismos para dilatar el proceso o porque realmente existe una situación de vulnerabilidad, o la carga de trabajo del juzgado que por turno corresponda.

6. ASPECTOS CONTROVERTIDOS DEL DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO Y POR EXPIRACIÓN DE PLAZO. ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL Y COMPARATIVA CON NORMATIVAS ANTERIORES.

▪ LEGITIMACIÓN

Se considera parte procesal legítima, atendiendo al tenor literal del **artículo 10** de la Ley de Enjuiciamiento Civil:

“Serán considerados partes legítimas quienes comparezcan y actúen en juicio como titulares de la relación jurídica u objeto litigioso.

Se exceptúan los casos en que por ley se atribuya legitimación a persona distinta del titular”.

Respecto a la legitimación activa, es doctrina comúnmente admitida “que la legitimación "ad causam" se determina en función de la relación existente entre una persona y la situación jurídica litigiosa, ya que consiste en una posición o condición objetiva en conexión con la relación material objeto del pleito que determina la aptitud para actuar en el mismo como parte”.

La legitimación activa para el desahucio la ostenta el arrendador, y puede ser arrendador quien tenga la posesión real a título de dueños, usufructuarios, u otro que dé derecho a disfrutar la finca y los causahabientes de uno y otros.

“[...] *dueño, usufructuario o cualquier persona con derecho a poseer la finca*”, como se desprende del artículo 250.1. 1º de la Ley 1/2000 y los artículos 14 y 27.2.a) de la LAU.

En la práctica lo habitual se corresponde con la figura del propietario.

La legitimación pasiva, corresponde a la figura del arrendatario que incumple con la obligación asumida en el contrato de arrendamiento consistente en el impago de las rentas conforme a lo establecido en el artículo 1.555.1 del CC.

En ocasiones cuando se interpone una demanda de desahucio uno de los motivos frecuentes de oposición o contestación a la misma es alegar la excepción procesal de falta de legitimación por no demostrar el arrendador ser el propietario del bien, y es que no tiene que coincidir necesariamente la figura de arrendador y propietario en la relación arrendaticia. En la mayoría de los casos únicamente a fin de dilatar el proceso y posponer la fecha del lanzamiento de la vivienda. La sentencia que resuelve el **recurso de apelación 393/2019 de la AP de Madrid** argumenta e indica sobre la legitimación del acto, haciendo alusión a la **sentencia del Tribunal Supremo de 31 de mayo de 2006** dice:

"El pleito sobre resolución del contrato de arrendamiento no es un juicio de propiedad, ya que el derecho que se ejercita no es un derecho real, sino personal como derivado del contrato que le dio vida, derecho de resolución que tiene el arrendador, sea o no propietario de lo arrendado".

En este sentido la **STS de 27 de noviembre de 1985** ya se refirió a esta cuestión razonando:

"[...] mediante el arrendamiento queda establecida una relación estrictamente personal entre las partes contratantes, bastando la posesión de la finca (lo cual no puede identificarse con la tenencia material del inmueble), ya sea a título de dueño, de usufructuario o de cualquier otro, para gozar de la legitimación precisa en orden a promover el juicio de desahucio. Sabido es que la cesión de una cosa en arrendamiento no es acto de riguroso dominio y que no se incluye como tal en el artículo 348 del Código Civil, ni tal exigencia se presupone en los artículos de la ley procesal Civil, sino que por el contrario la cesión arrendaticia es un mero acto de administración, lo que no obsta, claro es, para que en la mayoría de los casos sea el mismo propietario el que concierta el contrato de locación, concurriendo además en el presente caso el contrato se firma entre ambas partes litigantes y no con una antecesora en la posición de arrendadora".

Obviamente no siempre que se alega una falta de legitimación se hace con la intención dilatar el curso de las actuaciones, en ocasiones la falta de legitimación exista y puede ocurrir, por ejemplo, en los contratos de arrendamiento en los que una de las partes ha fallecido.

▪ ENERVACIÓN Y EL REQUERIMIENTO FEHACIENTE

La enervación es una forma de terminación anormal del proceso civil. Cuando se suscribe un contrato de arrendamiento la principal obligación del arrendatario es el pago de las rentas y las cantidades asimiladas. Cuando este no ocurre la parte arrendadora tendrá que iniciar un procedimiento de desahucio por falta de pago, obviamente si quiere recuperar el inmueble.

Pues bien, una que se ha interpuesto la demanda y esta se ha notificado al demandado es el momento procesal oportuno para proceder, en su caso a la enervación de la acción, que no es otra cosa que la posibilidad del arrendatario de ponerse a corriente de pago abonando las cantidades no satisfechas.

La enervación puede considerarse como una vida dentro del contrato de arrendamiento, se configura como una oportunidad al arrendatario para evitar que se produzca el desahucio y la consiguiente resolución del contrato, y así es como debe interpretarse, como una oportunidad no como un derecho, así lo declara la sentencia de la **Sala de lo Civil del TS de 26 de marzo de 2009 (rec. 1507/2004)** “*solo es posible una acción de enervación en la vida del contrato de arrendamiento*”. Consiste básicamente en consignar en el juzgado las cantidades adeudadas, mediante transferencia bancaria o mediante ingreso en la cuenta del juzgado de primera instancia en el que recaiga.

Es indispensable para que se declare enervada la acción de desahucio que el demandando pague la cuantía reclamada en demanda, así como todas las cantidades que se hayan devengado hasta la notificación de la misma, es decir, tiene que ponerse a corriente de pago.

Una vez se dicte por el juzgado el Decreto declarando enervada la acción, el procedimiento finaliza, y advirtiéndolo a la parte arrendataria que de interponerse una nueva demanda se procederá directamente a la resolución del contrato, a este respecto es interesantísima la explicación que la **STS 193/2009, 26 de marzo de 2009** la cual para facilitar su explicación la he estructurado como si se formularan las cuestiones para acto seguido dar la respuesta del Tribunal:

¿El pago o consignación de la renta antes de que el arrendatario tenga noticia de la interposición de la demanda constituye enervación de la acción de desahucio?

“El párrafo segundo del apdo. 4 del artículo 22 LEC de 2000 excluye la posibilidad de una segunda enervación del desahucio”.

Si el arrendatario consigna la renta que corresponda al mes en que se interpone la demanda después del plazo estipulado, ¿debe prosperar una segunda demanda de desahucio por falta de pago de la renta?

La respuesta la ha dado esta Sala en su sentencia de 24 de julio de 2008 (rec. 508/02), que resuelve un recurso de casación por interés casacional, en su modalidad también de "jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales", que tras casar la sentencia recurrida contiene el siguiente pronunciamiento: *"Declarar como doctrina jurisprudencial la de que el pago de la renta del arrendamiento de un local de negocio, fuera de plazo y después de presentada la demanda de desahucio, no excluye la aplicabilidad de la resolución arrendaticia, y ello aunque la demanda se funde en el impago de una sola mensualidad de renta, sin que el arrendador venga obligado a soportar que el arrendatario se retrase de ordinario en el abono de las rentas periódicas."*

De cualquier modo, son totalmente aplicables las razones de la antedicha sentencia sobre la obligación de pagar la renta según el art. 114.1ª LAU 1964 y sobre el impago de una sola mensualidad como causa de resolución del contrato y sobre la inexistencia de abuso de derecho por parte del arrendador que ejercita la acción de desahucio en caso de impago.

Asimismo puede añadirse, de un lado, que cuando el propio contrato estipula un plazo máximo de retraso en el pago, anunciando expresamente que después de vencido este plazo el arrendador podrá promover el desahucio, carece de sentido plantearse si un retraso superior constituye ya incumplimiento resolutorio o mero retraso, pues las propias partes lo han dispuesto claramente como causa para promover el desahucio; de otro, que la consideración de otros plazos diferentes por los tribunales, para distinguir el mero retraso del incumplimiento resolutorio, conduciría a la más absoluta inseguridad jurídica, sin perjuicio de que las circunstancias del caso concreto sí puedan y deban ser atendidas para valorar si efectivamente ha existido o no incumplimiento contractual. Por último, un excesivo proteccionismo de los arrendatarios, puede generar el indeseable efecto general de disminuir la oferta de viviendas en alquiler por el temor de los propietarios a tener que

soportar los reiterados incumplimientos de los inquilinos, máxime cuando en muchas ocasiones la necesidad del arrendador de cobrar puntualmente la renta puede ser tan acuciante como la del inquilino de disponer de una vivienda. Es más, es un sentimiento ya generalizado en la actualidad en muchos arrendadores.

La legislación arrendaticia urbana desde el RD -Ley 2/1985, ha venido respondiendo a una limitación de los derechos del arrendatario en la prolongación temporal de la relación arrendaticia y, sobre todo, a un progresivo refuerzo de la tutela del arrendador frente a los incumplimientos contractuales del arrendatario, muestra de lo cual es la reducción de las posibilidades de enervación de la acción de desahucio por falta de pago a una sola en el art. 22.4 LEC y la inclusión de las demandas sobre desahucios por falta de pago de rentas o cantidades debidas en el ámbito de los juicios de señalamiento rápido. Es la propia legislación arrendaticia urbana, por tanto, la que en determinadas circunstancias acaba equiparando el cumplimiento tardío por el arrendatario de su obligación de pagar la renta a un incumplimiento definitivo que justifica la resolución del contrato a instancia del arrendador. Y es que configurar la enervación como un derecho del arrendatario choca con un derecho del arrendador tan esencial como es recibir la renta, derecho éste correlativo a la obligación igualmente esencial del arrendatario de pagarlo. Es por eso que la enervación se presenta no tanto como un derecho cuanto como una oportunidad del arrendatario de evitar el desahucio.

En conclusión, dentro del celoso equilibrio entre los derechos del arrendador y del inquilino que la legislación de arrendamiento urbanos busca, con normas que protegen al arrendatario, como la prórroga forzosa antes y la duración mínima del contrato ahora, y otras que amparan al arrendador frente a los incumplimientos de aquél, como la actual reducción de las oportunidades de enervación del desahucio a una sola, al arrendador no le es indiferente el momento en que se le pague la renta estipulada, y el abuso de derecho estará no tanto en el arrendador que pretenda resolver el contrato por impago puntual de la renta cuanto en el arrendatario que persista en su impuntualidad.

Es importante apuntar que es un requisito indispensable señalar en la demanda si existe o no la posibilidad de enervación de la acción, el artículo 439 de la LEC dispone:

3. *“No se admitirán las demandas de desahucio de finca urbana por falta de pago de las rentas o cantidades debidas por el arrendatario si el arrendador no indicare las*

circunstancias concurrentes que puedan permitir o no, en el caso concreto, la enervación del desahucio”.

La Sentencia de 5 de noviembre de 2019 de la Sala Primera del Tribunal Supremo:

“La alegación de las circunstancias relativas a la procedencia de la enervación se han de hacer en el escrito de oposición y no en un momento posterior, y en todo caso -aunque el demandante haya afirmado en la demanda que tal derecho no puede ser ejercido en el caso- la efectividad de la enervación requiere que la parte demandada pague o ponga a disposición de la demandante el importe de las cantidades reclamadas -y de las que adeude en dicho momento- en el momento inicial del proceso, de modo que, si la parte demandante se opone en ese momento a la enervación, se celebrará una vista para que el juez decida sobre su procedencia - artículo 22.4 LEC”

Ahora bien, si el arrendador quiere que el arrendatario abandone la vivienda y no se mantenga el arrendamiento en ninguna circunstancia será necesario que realice **un requerimiento fehaciente**, generalmente mediante burofax, aunque también existe la opción del “Burosms”. En cuanto al contenido del requerimiento la **sentencia número 302/2014 de 28 de mayo** ha dado respuesta definitiva en la interpretación del artículo 22 LEC, el precepto exige:

"1. La comunicación ha de contener un requerimiento de pago de renta o cantidad asimilada.

2. Ha de ser fehaciente, es decir, por medio que permita acreditar que llegó a conocimiento del arrendatario, con la claridad suficiente.

3. Ha de referirse a rentas impagadas.

4. Debe transcurrir el plazo legalmente previsto, que ha venido fluctuando entre uno y dos meses, en las sucesivas reformas legales.

5. Que el arrendatario no haya puesto a disposición del arrendador la cantidad reclamada.

Ahora bien, lo que no se exige en el contenido del requerimiento, y así lo ha reiterado la jurisprudencia, es:

- Advertir al arrendatario que el contrato va a ser resuelto.
- Que no procederá enervación de la acción de desahucio si no se paga en el plazo preceptivo.

Es doctrina jurisprudencial y así lo reitera **STS 4154/2015 de 13 de octubre**. Y es que en ningún caso el legislador obliga al arrendador a que se constituya en asesor del arrendatario, sino tan solo a que le requiera de pago. La información que se traslada al arrendatario, como dice la sentencia "*es la crónica anunciada de un proceso judicial*" y no puede pasar desapercibida a la parte arrendataria, ni su gravedad ni las consecuencias, pues es comúnmente sabido que quien no paga las rentas genera la resolución del contrato y el desahucio de la finca.

Y es que: "*No estamos ante un derecho del arrendatario que pudiera conllevar la necesaria información para su ejercicio, sino ante un derecho del arrendador a que se le abonen las cantidades no satisfechas*". Ahora bien, el requerimiento únicamente producirá plenos efectos si se hace por cantidad no superior a la exactamente debida, de lo contrario, y aunque se observe lo dispuesto en el artículo 22, podrá ejercitarse la enervación de la acción.

▪ **LA PRÓRROGA Y TÁCITA RECONDUCCIÓN**

En la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 la prórroga forzosa constituye el probablemente el elemento más característico de los contratos de arrendamiento, importante matizar que era forzoso u obligatoria para el arrendador, pero opcional para el arrendatario. La duración del contrato se regulaba:

Artículo 57 LAU 1964:

“Cualquier que sea la fecha de la ocupación de vivienda, con o sin mobiliario, y locales de negocio, llegado el día del vencimiento del plazo pactado, éste se prorrogará obligatoriamente para el arrendador y potestativamente para el inquilino o arrendatario, aun cuando un tercero suceda al arrendador en sus derechos y obligaciones. Se aplicará

igual norma en los casos de extinción de usufructo, sin perjuicio de lo prevenido en el artículo 114 causa 12”.

El arrendatario en cambio, podía rescindir el contrato antes de que venciera el plazo pactado en el contrato, bastaba con que remitiera notificación por escrito al arrendador con su intención de resolver el contrato, únicamente se requería que lo hiciera con la antelación suficiente -30 días- de lo contrario se contemplaba una indemnización.

Excepciones:

- **Necesidad:**

- En caso de ser arrendamiento de vivienda, únicamente se contemplaba una posibilidad y es que el arrendador la necesitara para él o para un pariente cercano, ascendientes y descendientes.

- En el caso del local de negocio, el artículo 70 de la ley detallaba los motivos por los que el arrendador podía denegar al arrendatario la prórroga legal, eran:

- **Derribo de la finca:** el arrendador tenía, además de obtener la correspondiente licencia para el derribo y la nueva edificación, tenía que notificar al arrendatario con antelación suficiente.

- Que el arrendatario no ocupe la vivienda o el local de negocio durante más de seis meses al año, no tienen que ser consecutivos. Estrechamente unida a esta es que se observe una falta de necesidad del inquilino por tener arrendados otros inmuebles.

- En caso de disponer de otra vivienda, el arrendador también puede evitar así que se cumpla la prórroga forzosa.

En 1985 con la promulgación del llamado Decreto Boyer como ya expuse, se produce la supresión de la prórroga forzosa si esa es la voluntad de las partes. De modo que a partir de este momento tenemos que diferenciar los arrendamientos sujetos a prórroga forzosa y a los que no, siendo los segundos los que se suscriben a partir de 9 de mayo de 1985.

Artículo 9 del RD-Ley 2/ 1985

1. *Los contratos de arrendamiento de viviendas o locales de negocio que se celebren a partir de la entrada en vigor del presente Real Decreto-Ley tendrá la duración que libremente estipulen las partes contratantes, sin que les sea aplicable forzosamente el régimen de prórroga establecido por el artículo 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, texto refundido aprobado por Decreto 4101 / 1964, de 24 de diciembre, y sin perjuicio de la tácita reconducción prevista en el artículo 1566 del Código Civil.*

2. *Dichos contratos, salvo lo dispuesto en el apartado anterior, se regularán por las disposiciones vigentes sobre arrendamientos urbanos”.*

En este momento los contratos de arrendamiento que se firmaran tendrían la duración que las partes determinaran, lo cual trajo efectos muy positivos al mercado del alquiler en nuestro país. Del mismo modo, las partes podían, si así lo determinaban, al régimen de prórroga forzosa. Así queda plasmado en la **STS 4086/2014, de 23 de octubre** y en la **STS 660/2013, de 9 de enero** “*la entrada en vigor del RD-Ley 2/1985, de 30 de abril trajo consigo, como una de las novedades más trascendentes respecto de la legislación arrendaticia anterior, la supresión del régimen obligatorio de prórroga forzosa respecto de la duración de los arrendamientos. Frente al sistema regulado en LAU 1964, se impuso, desde su entrada en vigor, el 9 de mayo de 1985, una plena libertad a la hora de fijar la duración de un contrato de arrendamiento urbano. Ello no impide, en el ejercicio precisamente de esa libertad contractual, consagrada en el artículo 1255 CC, que las partes, si así lo estipulan, puedan someterse al régimen de prórroga forzosa. Ahora bien, en estos supuestos, es necesario que exista un acuerdo expreso de sometimiento, ya que, en caso contrario, hay que estar a la norma general, a saber, la duración del contrato por el tiempo convenido. El referido acuerdo, en general, debe existir en el contrato explícitamente, aunque cabe deducir la existencia de sometimiento del arrendador a la prórroga de modo implícito, que no tácito, de los propios términos del contrato. Pero aun en estos casos, es decir, cuando no exista una cláusula específica, la conclusión de duración y sometimiento a la prórroga forzosa debe ser clara y terminante, de modo que pueda extraerse tal conclusión, sin ningún género de dudas, del articulado (SSTS 9 de septiembre de 2009 [RC n.º 1071/2005], y de 7 de julio de 2010 [RC n.º 151/2007])”.*

Por último, la Ley de Arrendamientos de 1994, vigente con sus actualizaciones, estipula en los artículos 9 y 10 respectivamente, las cuestiones relativas a la duración del contrato de arrendamiento y la prórroga del mismo. Del mismo modo, cobran importancia las disposiciones transitorias del texto, especialmente de la disposición transitoria primera a la tercera que se refieren a los *Contratos celebrados a partir del 9 de mayo de 1985, Contratos de arrendamiento de vivienda celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985 y Contratos de arrendamiento de local de negocio, celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985*, respectivamente. A su vez, se observa que el legislador hace un tratamiento diferente en función de si nos encontramos ante un arrendamiento de vivienda o de un arrendamiento de local de negocio, del mismo modo que difiere cuando el arrendatario es persona física o persona jurídica.

Artículo 9 LAU 1994:

1. La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes. Si esta fuera inferior a cinco años, o inferior a siete años si el arrendador fuese persona jurídica, llegado el día del vencimiento del contrato, este se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de cinco años, o de siete años si el arrendador fuese persona jurídica, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo.

El plazo comenzará a contarse desde la fecha del contrato o desde la puesta del inmueble a disposición del arrendatario si esta fuere posterior. Corresponderá al arrendatario la prueba de la fecha de la puesta a disposición.

2. Se entenderán celebrados por un año los arrendamientos para los que no se haya estipulado plazo de duración o este sea indeterminado, sin perjuicio del derecho de prórroga anual para el arrendatario, en los términos resultantes del apartado anterior.

3. Una vez transcurrido el primer año de duración del contrato y siempre que el arrendador sea persona física, no procederá la prórroga obligatoria del contrato cuando, al tiempo de su celebración, se hubiese hecho constar en el mismo, de forma expresa, la necesidad para el arrendador de ocupar la vivienda [...] Para ejercer esta potestad de recuperar la vivienda, el arrendador deberá comunicar al arrendatario que

tiene necesidad de la vivienda arrendada, especificando la causa o causas entre las previstas en el párrafo anterior, al menos con dos meses [...].

De la primera parte de este artículo se extrae que el contrato de arrendamiento está de algún modo blindado durante los primeros 5 años, 7 en el caso de las personas jurídicas, según la regulación actual, y una vez transcurrido este plazo si ninguna de las partes manifiesta lo contrario se entenderá que el contrato se prórroga por plazos anuales, entrando el contrato en lo que se denomina prórroga legal. De no estipularse ningún plazo se entenderá que el contrato tiene una duración de un año.

Finalmente se ocupa de las causas de necesidad que puede alegar el arrendador, cuando transcurrido un año de la vigencia del contrato, este necesita para sí o para algún familiar la vivienda arrendada.

El Artículo 10 , que se refiere a la prórroga dice:

1. Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración de aquel, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con cuatro meses de antelación a aquella fecha en el caso del arrendador y al menos con dos meses de antelación en el caso del arrendatario, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato.

2. Al contrato prorrogado, le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviera sometido.

Sin lugar a duda los contratos de arrendamientos otorgados sometidos a la LAU de 1964, pero bajo el imperio del RD-ley 2/1985, han traído cola y han dado lugar a multitud de pleitos, particularmente los arrendamientos de locales de negocio. Veremos que es absolutamente necesario que de la lectura del contrato se extraiga un claro e inequívoco deseo de las partes de someterse a lo establecido en el artículo 57 de la LAU, de lo contrario se estará a lo dispuesto en el RD-Ley 2/1985.

La **STS 1626/2016, de 12 de abril**, de acuerdo a lo declarado previamente por la sentencia del pleno de esta Sala de 12 marzo de 2015 “*Los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados antes de la entrada en vigor de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 pero celebrados a partir del 9 de mayo de 1985 y sujetos a prórroga forzosa se rigen, en cuanto a su duración, por la disposición transitoria tercera de dicha ley*”.

Partiendo de la temporalidad esencial del arrendamiento la disposición transitoria primera, apartado primero, de la LAU 1994, dispone simplemente que los contratos de arrendamiento posterior al 9 mayo 1985 se rigen por lo dispuesto en el Real Decreto Ley de 30 abril 1985 que elimina la prórroga forzosa, pero nada dice si las partes contratantes la han impuesto en el contrato voluntariamente. En este último caso, se entiende que se rige igual que si se hubieran celebrado, con prórroga forzosa, antes del 9 mayo 1985 por lo que se aplica la disposición transitoria tercera, cuyo apartado 4 dispone, en relación a los arrendamientos cuyo arrendatario es una persona jurídica y desarrolla actividad comercial, que se extinguirán en veinte años.

La **STS 4934/2013, de 16 de octubre**, ha abordado esta cuestión, entre otras, en la sentencia núm. 204/2013, de 20 marzo, Recurso de Casación núm. 289/2010 , afirmando que “Es doctrina de esta Sala que: “ [..] el alcance que debe darse a la expresión "tiempo indefinido" consignada en contratos de arrendamiento celebrados bajo la vigencia del RDL 2/85, no es equivalente al acogimiento del régimen de prórroga forzosa del artículo 57 LAU 1964 , por no ser términos equivalentes y por exigirse para su acogimiento, una deducción inequívoca del articulado del contrato (STS 22 de noviembre de 2010 . RC 393/2006); a lo que añade que dicha expresión "tiempo indefinido" es contraria a la naturaleza del contrato de arrendamiento y es por ello que no equivale al pacto de prórroga forzosa “salvo que del conjunto de las cláusulas o estipulaciones del contrato pueda inferirse lo contrario”

En el presente caso, la propia literalidad del contrato pone de manifiesto que las partes se sometieron voluntariamente al régimen de la prórroga forzosa previsto en la LAU 1964, y dicho contrato ha de seguir rigiéndose por dicha normativa de conformidad con lo dispuesto por la Disposición Transitoria Primera de la LAU 1994.

Además, no es una cuestión actual en la **STS 5514/2011, de 8 de septiembre** y en la **STS 7153/2012, de 12 de noviembre** la Sala reiteraba que, aunque tras la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 2/1985, se produjo la supresión del régimen de prórroga forzosa automático, que imponía el artículo 57 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de diciembre de 1964, sin embargo, nada impide que las partes, en uso de su libertad contractual, puedan establecer cláusulas o pactos que impliquen el voluntario sometimiento al referido sistema.

En tal supuesto, es necesaria la existencia de un acuerdo expreso de acatamiento, pues, en caso contrario, ha de estarse a la norma general, concerniente a la determinación de la duración del contrato por el tiempo convenido. en general, debe reflejarse en el contrato explícitamente, aunque cabe deducir su presencia de modo implícito, que no tácito, de los propios términos del contrato, pero, aún en estos casos, es decir, sin que exista una cláusula específica, la deducción de duración y sometimiento a la prórroga forzosa será clara y terminante (aparte de otras, SSTS de 7 de julio de 2010 y 8 de abril de 2011).

La tácita reconducción

Se entiende que el contrato ha entrado en tácita reconducción cuando finaliza la duración del contrato de arrendamiento y sus prórrogas manteniendo las partes la relación arrendaticia, obviamente, por voluntad de las partes y siempre que no haya habido un requerimiento previo.

Está regulada en el artículo **1566 CC**:

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

A partir de este momento la duración del contrato va a depender de si la renta es anual o mensual, si es anual la tácita reconducción durará un año mientras que si se paga mensualmente tendrá una duración de un mes. El Tribunal Supremo ha manifestado en diversas ocasiones que cuando comienza la tácita reconducción puede entenderse que nos encontramos ante un nuevo contrato con el mismo clausulado que el anterior, y es que,

en ese momento, la relación arrendaticia deja de regirse por la ley de arrendamiento urbanos para estar regulada por el Código Civil.

▪ LAS CANTIDADES ASIMILADAS A RENTA

Como ya indiqué, el desahucio por falta de pago se puede iniciar porque el arrendatario bien no abona la renta pactada en el contrato de arrendamiento o porque se producen impagos en las denominadas cantidades asimiladas a la renta, que no es otra cosa que los gastos que se derivan del uso del inmueble.

En origen solo se consideraban cantidades asimiladas a la renta los suministros, es decir, todo gasto o servicio que fuera susceptible de individualización mediante aparatos contadores. Actualmente como ya enumeré en el epígrafe donde analizamos los por menores del procedimiento de desahucio por falta de pago, se incluye en la categoría de cantidades asimiladas el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), las tasas de basura o los gastos de la comunidad propietarios en las mismas condiciones que, por ejemplo, el suministro eléctrico, siempre que las partes lo pacten en el contrato, mientras que los gastos susceptibles de ser individualizados serán a cargo del arrendatario. Así lo establece la LAU de 1994 en los apartados primero y tercero del **artículo 20**:

“1. Las partes podrán pactar que los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la vivienda arrendada o a sus accesorios, sean a cargo del arrendatario [...]

3. Los gastos por servicios con cuenta la finca arrendada que se individualicen mediante aparatos contadores serán en todo caso de cuenta del arrendatario.”

Recojo a continuación, algunas resoluciones del Tribunal Supremo en que se ha manifestado sobre qué partidas han de considerarse cantidades asimiladas a la renta y que, por tanto, es motivo para resolver el contrato, de más reciente a más antigua, la **STS 5614/2015 de la Sala Primera**:

“Para resolver la cuestión jurídica que plantea el recurso, consistente en si el importe de la tasa de recogida de basuras o residuos urbanos ha de ser considerado una cantidad asimilada a la renta, de modo que su impago constituya causa de resolución del contrato de arrendamiento conforme al art. 114.1ª LAU de 1964 , debe tomarse como referencia la doctrina jurisprudencial de esta Sala sobre el impago por el arrendatario del importe del impuesto sobre bienes inmuebles y del coste de los servicios y suministros a que viene obligado -en arrendamientos regidos por el LAU de 1964- según la disposición transitoria segunda, apartado C) 10.2 y 10.5 de la LAU de 1994”.

La **Sentencia de Pleno de 12 de enero de 2007, recurso nº 2458/2002** declaró como doctrina jurisprudencial que *“el impago por el arrendatario del Impuesto de Bienes Inmuebles, en arrendamientos de vivienda vigentes en el momento de la entrada en vigor de la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994, ha de considerarse como causa de resolución comprendida en el artículo 114-1ª del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964”*, y esta doctrina se ha reiterado en sentencias de 24 y 26 septiembre ,3 octubre y 7 de noviembre de 2008.

Anteriormente, en las **Sentencias de 15 de junio de 2009, recurso nº 2320/2004, y de 11 de julio de 2011, recurso nº 642/2008**, ya se declaraba como doctrina jurisprudencial *“que el impago por el arrendatario del Impuesto de Bienes Inmuebles y de la repercusión por el coste de los servicios y suministros, en arrendamientos de vivienda existentes en el momento de la entrada en vigor de la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994, ha de considerarse como causa de resolución comprendida en el artículo 114.1ª del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964”*.

La **Sentencia de 20 de julio de 2011, recurso nº 352/2009** recoge todo lo anterior *“el coste de los servicios y suministros, en arrendamientos de vivienda existentes en el momento de la entrada en vigor de la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994, ha de considerarse como cantidades asimiladas a la renta, y su impago es causa de resolución comprendida en el artículo 114.1ª del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 [...]*

[...]Como fundamento de dicha doctrina jurisprudencial esta Sala considera fundado que cuando la causa 1ª del artículo 114 LAU de 1964 se refiere a cantidades

asimiladas a la renta se está refiriendo a aquellas cuyo pago ha de asumir el arrendatario por mandato legal, empleando una fórmula abierta que ha de ser completada con las que en cada momento establezca la legislación aplicable. Si bajo la vigencia de la LAU de 1964 eran, en determinados supuestos, las correspondientes a diferencias en el coste de servicios y suministros y las derivadas de la repercusión del importe de las obras realizadas por el arrendador, ahora la consideración del texto de la LAU de 1994 lleva a estimar que esta nueva obligación del arrendatario de satisfacer el importe del IBI y el coste de los servicios y suministros ha de merecer igual consideración, de forma que su impago -en cuanto supone el incumplimiento de una obligación dineraria - faculta al arrendador para instar la resolución del contrato. Lo contrario supondría forzar al arrendador a emprender anualmente el ejercicio de una acción de reclamación contra el arrendatario incumplidor de una obligación de periodicidad anual de la que ha de responder mientras el contrato esté vigente, cuyo carácter periódico comporta su necesaria asimilación a estos efectos a la obligación, también periódica, de pago de la renta.

Por otro lado, la interpretación de las normas conforme a su espíritu y finalidad lleva también a considerar que la causa resolutoria del artículo 114.1ª de la LAU de 1964 comprende actualmente tanto el impago por parte del arrendatario del impuesto de bienes inmuebles como el del coste de los servicios y suministros, en tanto dicha norma tiende a proteger al arrendador frente a los incumplimientos del arrendatario respecto de obligaciones de inexcusable cumplimiento, y carecería de sentido estimar que, impuesta dicha obligación respecto de los contratos de arrendamiento de vivienda concertados tras la entrada en vigor de la LAU de 1994, con efectos resolutorios por su incumplimiento -artículo 27.2 a, y extendida tal obligación del arrendatario igualmente a los contratos anteriores regidos por la LAU de 1964, opere la resolución para los primeros -a los que el legislador dispensa una menor protección- y no respecto de los segundos, amparados por un derecho de prórroga indefinido y en los que, por tanto, la máxima protección concedida al arrendatario debe verse correspondida por un escrupuloso cumplimiento de sus obligaciones.

La aplicación de dicha doctrina al presente caso determina la consideración del importe de la tasa de recogida de basuras como cantidad asimilada a la renta en los términos del art. 114.1ª LAU de 1964, ya que su pago ha de asumirlo el arrendatario

tanto por tratarse de un servicio en su beneficio exclusivo como por mandato legal. A mayor abundamiento el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, establece en sus arts. 23 y 20.4 que el sujeto pasivo de la tasa por la recogida de residuos sólidos urbanos, tratamiento y eliminación de estos, en concepto de contribuyente, lo es la persona física o jurídica que resulte beneficiada por el referido servicio”.

Hemos visto actualmente que la propia legislación precisa que los gastos que puedan medirse mediante aparatos contadores, en todo caso van a ser responsabilidad del arrendatario mientras que para las demás cargas, tasas y tributos requieren un pacto expreso en el contrato de arrendamiento. Pues bien, en el hipotético caso de querer repercutir esa partida al arrendatario, estando ya vigente el contrato, se exige al arrendador que notifique fehacientemente su intención y aportando los recibos o facturas oportunas, generalmente enviando un burofax. Esto también se exige, aunque no lo estemos tratando en este punto para comunicar al arrendatario el incremento de la renta como consecuencia de la subida del IPC. En la **STS 1921/2013, de 18 de abril** en un supuesto de hecho en el que se discute de qué modo debe notificarse la reclamación para el pago del IBI el Tribunal hace constar:

“El recurrente pretende que se unifique la doctrina de este Tribunal Supremo sobre los requisitos de notificación del IBI, cuando ya consta sentencia sobre el particular, a saber la sentencia de 27 de diciembre de 2010, recurso 894/2007 , en la cual se exige un requerimiento fehaciente previo a la demanda para la reclamación del IBI, aplicándole el procedimiento de actualización de renta, sin perjuicio de lo ya dispuesto en los arts. 101 y 106 de la LAU de 1964 , sentencia dictada en el ámbito de arrendamiento de vivienda pero que es extrapolable dada la remisión que el apartado D) 9 de la Disposición Transitoria tercera de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos Ley 29/1994 hace al apartado C) 10.2 de la Disposición Transitoria segunda .

Por lo tanto, para la reclamación del IBI será preciso que se reclame fehacientemente con anterioridad a la presentación de la demanda, si lo que se pretende es la resolución del contrato, confiriéndole un término de treinta días al arrendatario para que se oponga o acepte, tras lo cual podrá instarse judicialmente, debiendo acompañarse a la reclamación copia del recibo del IBI, para que el arrendatario conozca la causa de la reclamación”.

▪ LA SUCESIÓN Y SUBROGACIÓN EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO - TRASPASOS-

El **Artículo 24 de la LAU 1964**, pese a lo dispuesto en el artículo 23 donde prohíbe el contrato de cesión de vivienda, dispone:

1. [...] no obstante lo dispuesto en el artículo anterior, el inquilino que hubiere celebrado el contrato de arrendamiento podrá subrogar en los derechos y obligaciones propios del mismo a su cónyuge, así como a sus ascendientes, descendientes, hermanos legítimos o naturales e hijos adoptivos menores de 18 años al tiempo de la adopción que con él convivan habitualmente en la vivienda arrendada con dos años de antelación, o de cinco años cuando de hermanos se trata. La convivencia por estos plazos no se exigirá cuando se trate del cónyuge.

2. Esta cesión deberá ser notificada de modo fehaciente al arrendador, para su eficacia, dentro de los dos meses de realizada.

Se autoriza la subrogación en el lugar del inquilino, sin consentimiento del arrendador, al cónyuge y a determinados parientes (ascendientes, descendientes, hijos adoptados antes de los 18 años, hermanos), que con él convivan habitualmente en la vivienda arrendada con dos años de antelación, o de cinco si de hermanos se tratase. Para el cónyuge no rige ningún plazo. Esta subrogación necesita sea notificada de modo fehaciente al arrendador, para su eficacia, dentro de los dos meses de realizada.

El arrendador tiene que saber quién se ha subrogado en el contrato, no sólo para conocer la persona que ha de cumplir los derechos y obligaciones emanados del mismo, sino también para comprobar si dicho sucesor reúne los requisitos legales. Por eso el **artículo 58.4** establece que:

La subrogación deberá notificarse fehacientemente al arrendador dentro de los noventa días siguientes a la fecha de fallecimiento del inquilino. En caso de incumplimiento de este deber, el arrendador podrá requerir a los ocupantes de la vivienda para que se le comuniquen la subrogación del beneficiario, con advertencia de que, transcurridos 30 días sin recibir esta última notificación, tendrá lugar la resolución del contrato de arrendamiento, lo que así efectivamente sucederá si no se notificare la subrogación en este último plazo.

En este sentido el **artículo 59** indica que *al fallecimiento del subrogado en la vivienda por actos inter vivos o mortis causa sólo podrá seguir ocupándola con el mismo carácter su cónyuge o descendientes o (hijos) adoptivos, sin que se autoricen ulteriores subrogaciones, debiendo observarse en cuanto a convivencia, orden de prelación y notificación, lo preceptuado en el anterior artículo.*

Para los supuestos de subrogación por muerte del arrendatario de local de negocio, la titularidad puede pasar a ostentarla el heredero, o el socio. Y hasta aquí el régimen general de las subrogaciones en los contratos de arrendamientos suscritos bajo la vigencia de la LAU de 1964, reformada por el llamado Decreto Boyer.

Respecto a las subrogaciones en los contratos de arrendamiento celebrados a partir del 1 de enero de 1995 podemos distinguir entre subrogaciones en la posición del arrendador y subrogaciones en la posición del arrendatario, prestaré mayor atención a estas últimas por ser más habitual, o al menos la que ha generado más pleitos. En caso de muerte de arrendatario la Ley de Arrendamientos Urbanos enumera una serie de personas con derechos a subrogarse en el contrato de arrendamiento, que son las siguientes:

- Cónyuge del arrendatario
- Persona con la que haya convivido durante al menos dos años antes del fallecimiento, salvo que tengan hijos que, en ese caso, basta la convivencia.
- Descendientes del arrendatario que estuvieran bajo su patria potestad al momento del fallecimiento, o que hubieran convivido con él dos años antes del fallecimiento.
- Ascendientes y hermanos del arrendatario, en las mismas condiciones que los descendientes, es decir, que hubieran convivido con él los dos años anteriores a su fallecimiento.
- Personas con minusvalía, que tuvieran una relación de consanguinidad hasta un tercer grado colateral y que hubieran vivido con el arrendatario los dos años anteriores al fallecimiento.

De no existir ninguna de las personas mencionadas se entenderá extinguido el contrato de arrendamiento, del mismo quedará resuelto el contrato si en el plazo de tres meses desde el fallecimiento no se comunica fehacientemente al arrendador la muerte del

arrendatario, por escrito y presentado la documentación pertinente. Obviamente, si el arrendador no quiere verse en esta tesitura en los arrendamientos cuya duración inicial sea superior a cinco años, las partes podrán pactar que no haya derecho de subrogación en caso de fallecimiento del arrendatario, cuando éste tenga lugar transcurridos los cinco primeros años de duración del arrendamiento, o que el arrendamiento se extinga a los cinco años cuando el fallecimiento se hubiera producido con anterioridad, artículo 16 LAU 1994.

No obstante, siempre hay que atender al caso concreto, muestra de ello es la **STS 2755/2018 de 20 de julio**, el tema que se plantea es si el arrendador de una vivienda puede oponerse a la subrogación en el contrato cuando, pese a que no se le ha notificado por escrito, requisito que como hemos visto es indispensable, tiene conocimiento del fallecimiento de la parte arrendataria y de la voluntad del cónyuge de subrogarse:

“De acuerdo con lo previsto en la disposición transitoria segunda de la LAU 1994, los contratos de arrendamiento de vivienda que, como el litigioso, se celebraron con anterioridad al 9 de mayo de 1985 y estuvieran subsistentes en el momento de la entrada en vigor de la LAU 1994, continuaron rigiéndose por las normas del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, salvo las modificaciones contenidas en la propia disposición transitoria. Por lo que importa a los efectos del presente recurso, entre otras previsiones, la mencionada transitoria estableció que a la subrogación por causa de muerte a que se refería el art. 58 LAU 1964 sería de aplicación el procedimiento previsto en el art. 16.3 LAU 1994. Conforme a este precepto:

“El arrendamiento se extinguirá si en el plazo de tres meses desde la muerte del arrendatario el arrendador no recibe notificación por escrito del hecho del fallecimiento, con certificado registral de defunción, y de la identidad del subrogado, indicando su parentesco con el fallecido y ofreciendo, en su caso, un principio de prueba de que cumple los requisitos legales para subrogarse. Si la extinción se produce, todos los que pudieran suceder al arrendatario, salvo los que renuncien a su opción notificándolo por escrito al arrendador en el plazo del mes siguiente al fallecimiento, quedarán solidariamente obligados al pago de la renta de dichos tres meses.

“Si el arrendador recibiera en tiempo y forma varias notificaciones cuyos remitentes sostengan su condición de beneficiarios de la subrogación, podrá el

arrendador considerarles deudores solidarios de las obligaciones propias del arrendatario, mientras mantengan su pretensión de subrogarse».

2.- Esta sala ha venido entendiendo que, para que tenga lugar la subrogación, es imprescindible el cumplimiento de los requisitos exigidos en el art. 16 LAU, que incluyen la comunicación por escrito del fallecimiento y de la identidad de la persona que tiene la voluntad de subrogarse. Así se afirmó en la sentencia 343/2012, de 30 de mayo, se ratificó en la sentencia de pleno 247/2013, de 22 de abril, y se confirmó en la sentencia 664/2013, de 23 de octubre.

3.- Ahora, reunida nuevamente en pleno, la sala considera que la doctrina anterior resulta excesivamente rígida y que no puede ser mantenida de manera inflexible sin atender en cada caso a las exigencias que imponga la buena fe, principio general del derecho que informa nuestro ordenamiento jurídico (arts. 1.4 y 7 CC).

Por razón de la buena fe, el efecto extintivo del contrato puede ser un resultado injusto cuando, a pesar de no haberse llevado a cabo una notificación formal por escrito, el arrendador tiene un conocimiento efectivo de que se ha producido el fallecimiento del arrendatario y de la voluntad de subrogación de quien tiene derecho a ello.

En el año 2013, en la **STS 5103/2013, de 23 de octubre**, vemos que el criterio que se seguía era distinto. Se estima el recurso de casación siendo el motivo único: *Infracción del artículo 16-3º de la LAU 1994 y la numerosa jurisprudencia del Tribunal Supremo que los interpreta y a la que se opone la sentencia que se recurre.*

Establece el art. 16.3 de la LAU de 1994, aplicable según la disposición transitoria segunda B) 9: El arrendamiento se extinguirá si en el plazo de tres meses desde la muerte del arrendatario el arrendador no recibe notificación por escrito del hecho del fallecimiento, con certificado registral de defunción, y de la identidad del subrogado, indicando su parentesco con el fallecido y ofreciendo, en su caso, un principio de prueba de que cumple los requisitos legales para subrogarse. Si la extinción se produce, todos los que pudieran suceder al arrendatario, salvo los que renuncien a su opción notificándolo por escrito al arrendador en el plazo del mes siguiente al fallecimiento, quedarán solidariamente obligados al pago de la renta de dichos tres meses.

Alega el recurrente que conocieron el fallecimiento del arrendatario pero que ello no conllevaba un consentimiento automático de la subrogación y mantiene que no se les notificó la persona que fuese a subrogarse en el arriendo. En cualquier caso, el conocimiento del fallecimiento no puede equipararse al consentimiento de la subrogación y en este sentido las sentencias de esta Sala de 22-22-2010, rec. 2195 de 2006; 30-5-2012, rec. 1978 de 2008 y 22-4-2013 (Pleno), rec. 356 de 2010.

En el caso de autos, no consta notificada la subrogación por escrito. Tampoco puede deducirse la notificación del conocimiento de la muerte, como jurisprudencialmente se ha reiterado; ni de los recibos de tasas, pues los abonó el anterior arrendatario y no sus sucesores. [...] que resulta el art. 16.3 de la LAU debiendo declararse que no concurrió subrogación de la demandada en la relación arrendaticia, por lo que estimando la demanda acordamos el desahucio de la demandada con apercibimiento de lanzamiento si no efectúa el desalojo en el plazo legal.

Por último, y no por ello menos importante, con la promulgación de LAU 1994 cobran especial importancia las **disposiciones transitorias**, y más concretamente la disposición transitoria tercera. Este punto ha generado muchas disputas entre la doctrina y ha dado lugar a multitud de pleitos en los que los Juzgados y Audiencias Provinciales planteaban soluciones muy dispares, es por ello que ha sido necesario un pronunciamiento por parte del Tribunal Supremo al respecto.

Con la nueva ley como veremos a continuación, muchos arrendadores vieron la oportunidad de extinguir contratos de arrendamiento de los denominados “renta antigua” en los que las rentas son significativamente bajas, especialmente de locales de negocio, contratos suscritos bajo la vigencia de la *Ley de 1964* en los que imperaba la prórroga forzosa. He seleccionado alguna sentencia en las que el Alto Tribunal sienta doctrina y aclara la interpretación que ha de darse a los puntos más problemáticos de las disposiciones transitorias en relación con este punto. Explicaré muy brevemente los hechos para, acto seguido, plasmar los argumentos con los que el Tribunal resuelve:

En la STS 5023/2013, de 20 de octubre, ya en la sentencia de la Audiencia Provincial se pone de manifiesto la cuestión esencial controvertida en el litigio: *circunscrita a la determinación del ámbito temporal al que ha de extenderse la subrogación efectuada por el demandado, con ocasión del fallecimiento de su madre.*

*Aplica la norma reguladora de la subrogación mortis causa en los contratos celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985 que viene establecida en la **Disposición Transitoria 2ª B) 1 y 5 de la vigente Ley de arrendamientos urbanos que entró en vigor el 1 de enero de 1995.** En base a la misma, habida cuenta que el demandado es persona mayor de 25 años, no afectado por minusvalía alguna, fallecido el último subrogado, el contrato se extingue.*

Como se alega en el recurso, existía una discrepancia doctrinal y jurisprudencial respecto a la situación jurídica del cónyuge que, casado, formalizaba un contrato de arrendamiento para uso de vivienda, cuando el otro esposo no lo suscribía. La consideración o no del carácter de coarrendatario del cónyuge que no suscribía el contrato centra el presente debate. Sin embargo, la duda ha sido resuelta por esta Sala en sentido negativo:

La STS de 3 de abril de 2009, RC 1200/2004 y, recientemente, la de 22 de abril de 2013, RC 356/2010 han solventado estas discrepancias "al declarar como doctrina jurisprudencial, que el contrato de arrendamiento, suscrito por uno de los cónyuges constante matrimonio, no forma parte de los bienes gananciales y se rige por lo dispuesto en la LAU en lo relativo a la subrogación por causa del cónyuge titular del arrendamiento.

El fundamento esencial de esta decisión, posteriormente reiterada, (SSTS de 10 de marzo de 2010 y 24 de marzo de 2011), se encuentra en la naturaleza del contrato de arrendamiento, generador de derechos personales y celebrado entre dos partes, que adquieren la condición de arrendador y arrendatario y, los derechos y obligaciones creados, afectan solo a las mismas y sus herederos.

Si el contrato de arrendamiento para uso de vivienda se celebrara por un cónyuge constante el matrimonio, ello no supondrá que las situaciones contractuales de cada uno formaran parte de la sociedad de gananciales, porque son derechos personales, cuya conclusión es compatible con el régimen de subrogación impuesto por el artículo 58 de la LAU 1964 y del vigente artículo 16 de la LAU de 1994, de manera que cabe la sustitución de una de las partes del contrato por el óbito del titular, en aplicación de la normativa específica reguladora del arrendamiento".

En adelante, las cuestiones más controvertidas se han centrado en la Disposición Transitoria Tercera, como veremos en las dos sentencias que veremos a continuación:

En la **STS 55/2019, de 17 enero** el arrendador ejercita la acción de desahucio por expiración del plazo de veinte años previsto en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, para arrendamientos de local celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985 de acuerdo a la **DT Tercera B.3**. El demandado se opone y el Juez desestima la demanda y el de demandante recurre en apelación, y la AP estima el recurso y acuerda el desalojo. El demandado recurre en casación y el recurso se estima siguiendo la doctrina reiterada de esta sala contenida en la sentencia núm. 46/2018, de 30 enero (seguida por otras como las 439/2018, de 12 julio, y 440/2018, de 26 de junio), la cual establece lo siguiente sobre el problema ahora suscitado acerca de la interpretación de la norma transitoria de la LAU 1994:

"Los contratos de arrendamiento para uso distinto del de vivienda celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985 -como es el caso- subsistirán a voluntad del arrendatario, con sujeción a prórroga, al menos hasta que se produzca la jubilación o el fallecimiento de éste (Disp. Trans. Tercera. B.3. párrafo primero). (...) El arrendatario a todos los efectos era el hoy demandado en el momento de la entrada en vigor de la nueva Ley y, en consecuencia, la norma transitoria se aplica a éste y no al inicial arrendataria, siendo así que dicha norma contempla exclusivamente las subrogaciones posteriores a la entrada en vigor de la nueva Ley prescindiendo de las que se hayan podido producir con anterioridad a dicho momento según la legislación entonces vigente.

De esta forma el arrendamiento podrá extenderse a toda la vida del arrendatario y, en su caso, a la del cónyuge que se subroge, o a un máximo de veinte años desde la entrada en vigor de la LAU 1994 si la subrogación se produce a favor de un descendiente".

En la STS 2743/2018, de 12 de julio el arrendador interpuso demanda solicitando se declare la extinción del contrato de arrendamiento existente sobre el local de negocio de su propiedad por expiración del plazo legal. Fundamenta la petición en que el contrato se celebró con anterioridad al 9 de mayo de 1985, en concreto el día 15 de enero de 1982, resultando aplicable la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos. Considera el demandante que, habiendo existido un traspaso

previo en fecha 29 de febrero de 1984, no resulta de aplicación el párrafo primero del apartado B) 3, sino el párrafo quinto, por lo que, al haber transcurrido el plazo de veinte años a contar desde la entrada en vigor de la nueva Ley, habría quedado extinguido el contrato [...]

Esta sala se ha pronunciado sobre la cuestión en reciente sentencia n.º 46/2018, de 30 enero, en igual sentido que la ahora recurrida; teniendo en cuenta que, cuando se produce el traspaso, pasa a ser arrendatario a todos los efectos quien accede al mismo y continúa en el arrendamiento con todos los derechos y obligaciones propias del locatario. En este caso el traspaso se efectuó con anterioridad a los diez años previos a la entrada en vigor de la LAU 1994 y bajo la vigencia del TR de 1964, con pleno derecho a prórroga forzosa por lo que, fuera de los casos en que dicha prórroga pudiera ser denegada, su derecho a permanecer en el uso del local se extiende hasta su jubilación o fallecimiento de conformidad con la norma transitoria citada. De no ser así se le estaría privando de un derecho adquirido en virtud de la ley vigente cuando el traspaso se produjo, momento en que incluso era irrenunciable anticipadamente el derecho a prórroga forzosa. De ahí que esta sala ha estimado que esa es la interpretación que ha de merecer la disposición transitoria tercera de la LAU, sin perjuicio de aquellos supuestos en que el legislador haya establecido alguna particularidad, como ocurre con el caso de los traspasos efectuados dentro de los diez años anteriores que han merecido una especial consideración.

En la **STS 2732/2018, de 12 de julio** el Tribunal reitera «los contratos de arrendamiento para uso distinto del de vivienda celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985 -como es el caso- subsistirán a voluntad del arrendatario, con sujeción a prórroga, al menos hasta que se produzca la jubilación o el fallecimiento de éste (Disp. Trans. Tercera. B.3. párrafo primero). Habiéndose producido la subrogación del hoy demandado como arrendatario en el contrato que su padre había concertado en el año 1979 -subrogación que tuvo lugar con anterioridad a la entrada en vigor de la LAU 1994, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 60 de la LAU 1964 - el arrendatario a todos los efectos era el hoy demandado en el momento de la entrada en vigor de la nueva Ley [...]

7. BIBLIOGRAFÍA

- DE LA OLIVA SANTOS, A. DIEZ-PICAZO, I. y VEGAS TORRES, J. (2014). *Curso de Derecho Procesal Civil II, Parte Especial*. Madrid: Editorial Centro de Estudios Ramón Areces S.A.
- LEFEVRE, F. (2020). *Memento Práctico. Ejercicio Profesional de la Abogacía*. Madrid: Lefevre-El Derecho S.A.
- Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil:
<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2000-323#a251>
- Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil.
- Ley 5/2018, de 11 de junio, que modifica la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.
- Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos.
- Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, sobre medidas de política económica: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1985-8402>
- Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.
- Boletín Jueces para la democracia:
<http://www.juecesdemocracia.es/boletinprivado/BOLETIN%206%202014.pdf>
- Requisitos del requerimiento de pago extrajudicial con efectos no enervatorios en el desahucio: <http://docplayer.es/6844457-Enero-2015-requisitos-del-requerimiento-de-pago-extrajudicial-con-efectos-no-enervatorios-en-la-accion-de-desahucio-por-falta-de-pago.html>

Sentencias en relación al derecho de obtener una cuantía indemnizatoria por la ocupación indebida del inmueble una vez vencido el contrato:

- Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera N.º 966 de 22 de octubre de 1993.
- Sentencia 501/2007 de 30 de octubre de 2007 de la Audiencia Provincial de Madrid

- Sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante 17/2006 de 26 de abril.
- Sentencia 439/2004 de 27 de mayo de la Audiencia Provincial de Madrid.

8. WEBGRAFÍA

- Web VLex España. Jurisprudencia
- Centro de Documentación Judicial “CENDOJ”
 - **Concepto precario:** *Recurso de Apelación 413/2019 -5 O. Judicial Origen: Juzgado de 1ª Instancia n.º 04 de Fuenlabrada Autos de Juicio Verbal* 747/2018:
<http://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/b8e2a4ca84306f7c/20191025>
 - **Concepto precario:** *Recurso de Apelación 342/2019 O. Judicial Origen: Juzgado de 1ª Instancia n.º 06 de Fuenlabrada Autos de Juicio Verbal* 448/2018:
<http://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/7e64692c62d25819/20191024>
 - **Concepto precario:** *AP de Madrid N ° 316/2018 de Resolución* 29/06/2018.
 - **Legitimación:** SAP Madrid 8985/2019
<http://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/96385cc31bc580e0/20191025>
 - **Legitimación:** SAP Madrid 8364/2019 Sentencia núm. 434/2019 donde alude a la Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de noviembre de 1985.
 - **Legitimación:** Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de abril de 2004; RJA 2334/2004.
 - **Legitimación:** Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de marzo de 1993 y 28 de febrero de 2002; RJA 2027/1993, y 3513/2002.
 - **Enervación:** STS 3553/2019 Sentencia núm. 576/2019 Fecha 05/11/2019
<http://www.poderjudicial.es/search/TS/openDocument/da0295554bb92195/20191118>
 - **Enervación - art. 22 LEC** STS 4154/2015 Sala de lo Civil Sentencia núm. 558/2015 Fecha Sentencia 13/10/2015 :

<http://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/898dc89eb4e2462c/20151023>

- **Enervación y requerimiento fehaciente:** STS 2475/2014 Sentencia núm. 335/2014 Fecha 23/06/2014
<http://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/afb506b5575a152c/20140704>
- **Enervación y requerimiento fehaciente:** STS núm. 302/2014 Fecha 28 de mayo de 2014 <https://supremo.vlex.es/vid/arrendamientos-urbanos-enervacion-requisitos-516229294>
- **Enervación:** STS de 26 de marzo de 2009 (rec. 1507/2004) <https://supremo.vlex.es/vid/-60280166>
- **Enervación y requerimiento fehaciente:** STS 2136/2014 Sentencia núm. 302/2014 Fecha 28/05/2014
<http://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/202628941aacf8bc/20140613>
- **Enervación, DT 2º:** STS 1718/2019 Sentencia núm. 283/2019 Fecha 23/05/2019:
<http://www.poderjudicial.es/search/TS/openDocument/49ea75e0e3669986/20190607>
- **Subrogación DT 3ª:** STS 55/2019 Sala de lo Civil 34/2019. Fecha de sentencia: 17/01/2019:
<http://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/21e951419e1be1b2/20190125>
- **Subrogación:** STS 2829/2014 Sentencia núm. 386/2014 Fecha 11/07/2014:
<http://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/386fabbcd70252f4/20140718>
- **Subrogación:** STS 2755/2018 Sala de lo Civil PLENO Sentencia núm. 475/2018:
<http://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/eff363b449534bd9/20180724>
- **Subrogación** STS 5103/2013 Sentencia núm. 664/2013 Fecha 23/10/2013
<http://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/398504790f75ca72/20131108>

- **Arrendamiento anterior a 1985, Subrogación:** STS 5023/2013
Sentencia núm. 614/2013 Fecha 22/10/2013
<http://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/1b8f34de4a8743c3/20131105>
- **Traspaso DT 3ª (no incluido de momento):** STS 3703/2018 Sala de lo Civil Sentencia núm. 605/2018 Fecha de sentencia: 06/11/2018:
<http://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/1cc628ecc5bbb351/20181116>
- **DT 3ª LAU 1994 Traspaso:** STS 2732/2018 Sala de lo Civil Sentencia núm. 439/2018 Fecha de sentencia: 12/07/2018:
<http://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/826f2cc6a163bbf6/20180720>
- **DT 3ª LAU 1994 Traspaso :** STS 2743/2018 Sala de lo Civil Sentencia núm. 440/2018 Fecha de sentencia: 12/07/2018:
<http://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/52914dd6aa2071d6/20180720>
- **Prórroga forzosa:** STS 1626/2016 Sala de lo Civil Sentencia núm. 239/2016:
<http://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/b3ab669874e05b92/20160426>
<http://www.poderjudicial.es/search/openDocument/b3ab669874e05b92>
- **Prórroga forzosa:** STS 4086/2014 Sentencia núm. 595/2014 Fecha 23/10/2014:
<http://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/e78de076f63cb9c7/20141029>
- **Prórroga forzosa** STS 4934/2013 Sentencia núm. 611/2013 Fecha 16/10/2013
<http://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/a5dca5f9231cd09a/20131029>
- **Prórroga forzosa** STS 660/2013 Sentencia núm. 813/2013 Fecha 09/01/2013
<http://www.poderjudicial.es/search/TS/openDocument/f577e6bf0b9f43d3/20130305>

- **Prórroga forzosa** STS 7153/2012 Sentencia núm. 645/2012 Fecha 12/11/2012
<http://www.poderjudicial.es/search/TS/openDocument/5cab2956a80da7df/20121124>
- **Prórroga forzosa** STS 5514/2011 Sentencia núm. 609/2011 Fecha 08/09/2011
<http://www.poderjudicial.es/search/TS/openDocument/871c2a3e8221a87e/20110922>
- **Tasa de basura -Cantidades asimiladas:** STS 5614/2015 Sentencia núm. 749/2015 Fecha Sentencia: 30/12/2015:
<http://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/1d59467eaddf9ba0/20160119>
- **Cantidades asimiladas** STS 3125/2013 Sentencia núm. 295/2013 Fecha 22/04/2013
<http://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/eff2d8085d3fa421/20130624>
- **Notificación fehaciente IBI-Cantidades asimiladas** STS 1921/2013 Sentencia núm. 274/2013 Fecha 18/04/2013
<http://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/e6237dd5d40252c8/20130517>
- **Reclamación IBI-Cantidades asimiladas** STS 6842/2011 Sentencia núm. 731/2011 Fecha 10/10/2011 doctrina STS 12 enero 2007
<http://www.poderjudicial.es/search/TS/openDocument/4eb6aa44e27002b7/20111107>
- **Reclamación IBI-Cantidades asimiladas** STS 6097/2011 Sentencia núm. 698/2011 Fecha 04/10/2011
<http://www.poderjudicial.es/search/TS/openDocument/2f2700e0251131d3/20111014>
- **Incoación del procedimiento de desahucio por falta de pago** STS 5516/2011 Sentencia núm. 594/2011 Fecha 09/09/2020
<http://www.poderjudicial.es/search/TS/openDocument/c000d4c8a8f39f3e/20110922>

