

CONSULTA SOBRE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS POR ESTUDIANTES Y EL ESTADO DE ALARMA*

*Pascual Martínez Espín***
Catedrático de Derecho Civil
Centro de Estudios de Consumo
Universidad de Castilla-La Mancha

Fecha de publicación: 08 de abril de 2020

Desde la OMIC del Ayuntamiento de Hellín se formula consulta al CESCO sobre una cuestión de mucha actualizada, como es la incidencia del estado de alarma sobre los arrendamientos de viviendas de estudiantes.

Dos son las cuestiones que plantean:

- 1.- Posibilidad y forma de ejercitar derecho de desistimiento del contrato.
- 2.- Posibilidad de acogerse al RD Ley 11/2020.
- 3.- A lo anterior yo añadiría una tercera cuestión. El carácter mancomunado o solidario de la deuda a cargo de los estudiantes. Y una última, ¿qué sucede si uno de ellos está en estado de vulnerabilidad? ¿Se benefician todos del decretazo?

* Trabajo realizado en el marco del Proyecto de Investigación PGC2018-098683-B-I00, del Ministerio de Ciencia, Innovación y Universidades (MCIU) y la Agencia Estatal de Investigación (AEI) cofinanciado por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) titulado “Protección de consumidores y riesgo de exclusión social” y dirigido por Ángel Carrasco Perera y Encarna Cordero Lobato y a la Ayuda para la financiación de actividades de investigación dirigidas a grupos de la UCLM Ref.: 2019-GRIN-27198, denominado “Grupo de Investigación del Profesor Ángel Carrasco” (GIPAC) y a la ayuda para la realización de proyectos de investigación científica y transferencia de tecnología, de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha cofinanciadas por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) para el Proyecto titulado “Protección de consumidores y riesgo de exclusión social en Castilla-La Mancha” (PCRECLM) con Ref.: SBPLY/19/180501/000333 dirigido por Ángel Carrasco Perera y Ana Isabel Mendoza Losana, en base a la Propuesta de Resolución Definitiva de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, Dirección General de Universidades, Investigación e Innovación de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha de 10 de marzo de 2020.

** ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-4466-7128>



Previo. - Marco normativo aplicable

El régimen aplicable a los contratos de arrendamientos de viviendas celebrados por los estudiantes para servir de residencia durante el curso académico (normalmente con una vigencia de nueve o diez meses, septiembre a mayo o junio según los casos) es el siguiente:

En primer lugar, se atenderá al contrato, el cual nada dirá sobre el desistimiento por causa de la pandemia. Es posible que contenga alguna cláusula sobre el desistimiento. Si así fuera, se deberá atender al tenor de dicha cláusula.

En segundo lugar, dado que se trata de un arrendamiento de temporada” y, por tanto, de uso distinto al de vivienda (art. 3.2), le será de aplicación parcial la Ley 29/ 1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos (LAU). En particular:

- Se aplicará el régimen de la fianza de modo imperativo (Título IV, artículos 36-37: dos mensualidades de renta). Imperativo significa que “no” admite pacto en contrario;
- “supletoriamente”, esto es, para el caso de que el contrato nada disponga sobre ese asunto, por lo dispuesto en la LAU en su Título III: artículos 29 a 35, que contemplan una serie de remisiones parciales, a las que luego se aludirá.

Por último, se aplica, en defecto de lo que diga el contrato y de lo previsto en la LAU, se aplicará el Código civil (artículos 1554 a 1574 y 1580 a 1582).

1.- Posibilidad y forma de ejercitar el derecho de desistimiento

Ello va a depender de la calificación del contrato, pues ello determinará el régimen jurídico aplicable.

a) Arrendamiento para uso distinto del de vivienda

El desistimiento en el contrato de arrendamiento para uso distinto a la vivienda “no” tiene un régimen expreso en la LAU. Por tanto, habrá que atender, primero, al contrato y, en segundo término, a lo previsto en el CC.

Si el contrato contiene un régimen específico, se deberá atender a él.



Si el contrato no prevé nada sobre el desistimiento, el CC señala que, en los contratos pactados por tiempo determinado, como así ocurre, no cabe el desistimiento por el arrendatario (arts. 1256 y 1565 CC): los contratos “obligan” a ambas partes en sus términos y no cabe dejar su cumplimiento al arbitrio de una de las partes. Tampoco cabe invocar el artículo 11.1 LAU porque los regímenes especiales no pueden ser aplicados analógicamente. En el caso de que se optara por el desistimiento solo sería eficaz con el consentimiento del arrendador y previa la indemnización del lucro cesante que, en este supuesto es probable que se considerara equivalente a las rentas sucesivas hasta el vencimiento.

b) Arrendamiento de vivienda

Si el contrato se ha sujetado, por voluntad del arrendador al régimen del arrendamiento de vivienda previsto en la LAU, cabría el desistimiento del contrato conforme a lo previsto en el artículo 11.1 LAU, aunque en este caso se exija un preaviso de “treinta días” por parte del arrendatario. Las partes podrán pactar en el contrato que, para el caso de desistimiento, deba el arrendatario indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir. Los períodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.

Si el arrendador negara el desistimiento alegando que no es aplicable el artículo 11.1 LAU por tratarse de un arrendamiento de uso distinto a la vivienda, podría oponerse frente a él la doctrina de los actos propios (art. 7.1 CC). Además, dado que el arrendador, como predisponente, es el que debía configurar el contrato según las normas imperativas aplicables y no lo ha hecho, por tanto, debe soportar las consecuencias que graven sobre él debido a su infracción, sin que le quepa, por ser naturalmente irrelevante, alegar error de Derecho.

c) Devolución de la fianza

En los dos casos anteriores, se aplicarán las normas de la LAU sobre fianza. Resuelto el contrato, en el primer caso, o desistido el mismo, en el segundo, la devolución de la fianza le corresponde al arrendador, tanto en el caso de que haya retenido la suma como si la hubiera depositado en el órgano designado por la Comunidad autónoma.

En ambos casos, se puede plantear la revisión de las condiciones del contrato con fundamento en “rebus sic stantibus” en base a la alteración de las circunstancias del contrato, que permite a la parte perjudicada, en nuestro caso el arrendatario, y exigir



una negociación de las condiciones. Concurren los requisitos jurisprudenciales para la revisión: contrato de tracto sucesivo y suceso imprevisible.

d) Forma de llevar a cabo

Producida la resolución o el desistimiento, el arrendatario debe de entregar las llaves y dejar libre de pertenencias el piso. Debido a la imposibilidad de cumplir con esta obligación, dado el estado de alarma, el arrendatario podrá suspender esta obligación hasta que sea legalmente posible. Este hecho ningún perjuicio ocasiona al arrendador pues no podrá alquilar la vivienda hasta, como mínimo, el fin del estado de alarma. Cuando el estado de alarma termine, el arrendatario podrá desalojar la vivienda y entregar las llaves.

2.- Posibilidad de acogerse al RD Ley 11/2020

Lo anterior serviría para contestar esta consulta. Ahora bien, en el caso de que el arrendador no acepte la resolución o el desistimiento y pretenda reclamar el cumplimiento del contrato, el arrendatario puede plantear si puede acogerse al RD Ley 11/2020.

La respuesta es contundente. No es posible acogerse a la moratoria arrendaticia, al no darse los supuestos de vulnerabilidad económica previstos en el art. 5 de la citada norma. No está en desempleo, ni ha sufrido un ERTE, ni es empresario, por lo que no ha sufrido una pérdida sustancial de ingresos, ni está por debajo de los umbrales de renta que señala el precepto. De este modo, no podrán obtener un aplazamiento temporal extraordinario en el pago de la renta, salvo acuerdo con el propietario. Tampoco los arrendatarios podrán acudir a las ayudas transitorias de financiación para el pago de la renta y con un máximo de seis mensualidades, al no encontrarse en la referida situación de vulnerabilidad (art. 9).

3.- Carácter mancomunado o solidario de la deuda

Es frecuente plantear la duda de cómo es la deuda derivada del contrato de arrendamiento en caso de pluralidad de arrendatarios. Esto es, si uno de ellos abandona la vivienda, ¿deben asumir el resto de arrendatarios el total de la deuda?



Caben dos opciones, a tenor de lo dispuesto en el contrato:

3.1.- Pacto expreso de solidaridad

Suele ser práctica habitual que los arrendadores de un contrato de arrendamiento exijan a los arrendatarios, en el caso de ser varios, que el contrato se redacte a nombre de todos los que van a ocuparlo, a fin de asumir en mayor medida las obligaciones de carácter solidario que puedan derivarse de la vigencia del contrato.

En base a lo dispuesto en los art.1255, 1137 segunda frase y 1138 en el inicio de su redacción, CC -EDL 1889/1-, es plenamente válido y eficaz el pacto entre arrendador y arrendatarios, en virtud del cual se atribuya a la relación arrendaticia respecto a varios arrendatarios el carácter de solidaria, en cuyo caso la separación de alguno o algunos del uso del piso o del local producirá la automática subrogación, en la posición de estos, por parte del o de los arrendatarios que continúen en la ocupación del local, sin que se produzca traspaso, o cesión alguna.

La respuesta es la siguiente: existe solidaridad expresa en el pago de la renta, y en el pago de posibles daños causados en el inmueble (art. 1137 CC).

El abandono de uno de los firmantes del arrendamiento no supone una novación del contrato (aunque suponga para el resto la asunción de la cuota del que abandona) que otorgue un derecho de resolución unilateral por parte del arrendador por una presunta «alteración de las bases del contrato», ya que lo único que exigiría de cara al arrendatario sería una mera comunicación del (o los) arrendatario que se mantenga en la posesión del inmueble, comunicando al arrendador su deseo de continuar con el arrendamiento y de asumir las obligaciones del arrendatario que se ha marchado, que, de todos modos, ya las iba a asumir por ese vínculo de solidaridad expresa que se constituyó al firmar el contrato todos los que iban a residir en el inmueble.

Distinto sería el caso antes expuesto de que el único firmante del contrato les comunicara a sus compañeros de inmueble que se va a marchar y lo trasladara al arrendador, en cuyo caso este sí que tendría derecho a firmar un contrato nuevo con quienes quisieran quedarse en el inmueble y en su defecto hasta podría plantear el abandono del inmueble.



3.2.- Ausencia de pacto de solidaridad

Si el contrato con contiene una expresa constancia de solidaridad entre los cotitulares del contrato y abandono de uno de ellos los demás deben atribuirse la cuota posesoria del que abandona comunicándolo al arrendador.

Con respecto a este tema es preciso citar la SAP Madrid, sec 21^a, núm 294/2005, 7-6-05, rec 452/02 –EDJ 2005/106981-. En la relación jurídica arrendaticia urbana el arrendador puede serlo una sola persona o varias y el arrendatario también puede serlo una sola persona o varias. Centrándonos en el supuesto de que, en una relación jurídica arrendaticia urbana, fueran varias las personas arrendatarias, es necesario determinar la forma de organización de esta pluralidad de sujetos. Según constante y reiterada doctrina jurisprudencial, cuando un contrato de arrendamiento urbano de vivienda o de local de negocio se concierta con varias personas físicas, como arrendatarios o inquilinos, debe entenderse que se cede el goce y el uso del local o del piso a todos los arrendatarios mancomunadamente (art.1137 y 1138 CC -EDL 1889/1-), generando entre ellos una comunidad, por pertenecerles el derecho arrendaticio pro indiviso y por partes iguales (art.392 y 393 párrafo segundo CC), de tal manera que, al separarse alguno o algunos del uso de la vivienda o del local continuando otro u otros en su ocupación, se produce un cambio o modificación subjetiva en la persona del arrendatario, pues los que se quedan adquieren la cuota abstracta que en el derecho arrendaticio corresponde a los que se han ido, lo que constituye una cesión o traspaso de parte de la vivienda o del local arrendado.

En suma, tanto si hay solidaridad como si existe mancomunidad, en vía interna, el resto asumirá la parte renta frente al propietario.

4.- Consejos

Primero. - Se recomienda un acuerdo con el propietario, con base en la “rebus sic stantibus” que puede consistir en suspender el pago de las rentas de abril, mayo y junio en el caso común y aceptar la pérdida definitiva de la fianza por el arrendador en compensación. Cualquier solución debe documentarse por escrito.

Segundo. - En defecto de acuerdo, el arrendatario podrá desistir del contrato por fuerza mayor, con fundamento en el art. 1105 CC, sin pagar penalización alguna ni renta por los meses de la mitad de marzo, abril, mayo y junio, o desistir con fundamento en el art. 11 LAU, pagando la penalización correspondiente si estaba



prevista en el contrato. Los estudiantes que deseen resolver o desistir del contrato deberán comunicarlo fehacientemente al propietario.

Tercero. - La devolución de las llaves y retirada de las cosas propias de los arrendatarios se realizará cuando sea legalmente posible desplazarse físicamente, esto es, en un plazo razonable una vez concluyan las medidas de confinamiento previstas en las normas relativas al estado de alarma. Igualmente, el arrendatario debe abonar la parte proporcional de los suministros disfrutados y pendientes de pago. datarios. En el caso de que se hubieran celebrado contratos de suministro por parte de los arrendatarios (agua, luz, etc.) deberá comunicarse la resolución o el desistimiento a las compañías suministradoras.

Cuarto. - No son de aplicación las medidas moratorias previstas en el RD Ley 11/2020 al no existir el presupuesto de la vulnerabilidad.

Quinto. - En caso de pluralidad de arrendatarios, los mismos responderán del pago de la renta frente al propietario bien de forma solidaria o de forma mancomunada, en función de la existencia de pacto expreso en el contrato, pero en vía interna, asumirán la parte proporcional del que abandona la vivienda.