

Universidad Miguel Hernández

Facultad de Ciencias Sociales y Jurídicas de Elche

Doble Grado en Derecho y Administración y Dirección de
Empresas



**PROBLEMÁTICA JURÍDICA DERIVADA DEL
ARRENDAMIENTO DE HABITACIÓN**

Trabajo de fin de grado
Curso académico (2021/2022)

Autor: Pedro Javier Heredia Hernández

Tutora: Cristina López Sánchez

RESUMEN

La realidad socioeconómica que viven muchas personas en nuestro país hoy en día ha desembocado en la creación de una figura de arrendamiento no concebida inicialmente por nuestro legislador: el contrato de arrendamiento por habitación (CAH). Debido a la necesidad permanente de vivienda que toda persona tiene, unida a problemas acaecidos como la subida del precio del alquiler, la falta de recursos y la necesidad de trabajar en ocasiones en zonas superpobladas han empujado a multitud de personas a optar por el CAH como solución a sus necesidades. Nuestra jurisprudencia ha analizado tal figura jurídica y ha ofrecido tres respuestas diferentes al análisis de su naturaleza y, sobre todo, de en qué norma ha de entenderse regulado. De esta manera, encontramos una corriente jurisprudencial que aboga por la utilización del art. 2 LAU, otra que confía en la necesidad de atenernos al art. 3 LAU y, por último, una tercera corriente que aboga por el uso del Código civil. Tras realizar la diferenciación entre cada una de ellas, se trata a su vez de diferenciar el CAH de figuras afines a priori como el subarrendamiento o el arrendamiento total de vivienda. A continuación se realiza un breve análisis del impacto del Covid-19 en la realidad inmobiliaria y en cómo afectó a diversas cláusulas como el caso de la cláusula *rebus sic stantibus* y a posibles finalizaciones anticipadas y unilaterales del contrato de arrendamiento. Por último, se presentan una serie de conclusiones con el objetivo de tratar de arrojar luz sobre este asunto tan difuso.

ABSTRACT

The socioeconomic reality that many people live in our country today has led to the creation of a type of lease not initially conceived by our legislator: the contract of lease for habitation (CAH). Due to the permanent need for housing that every person has, together with problems such as the increase in the price of rent, the lack of resources and the need to work sometimes in overpopulated areas have pushed many people to opt for the CAH as a solution to their needs. Our jurisprudence has analyzed this legal figure and has offered three different answers to the analysis of its nature and, above all, in which norm it is to be understood as regulated. Thus, we find a current of case law that advocates the use of art. 2 LAU, another that relies on the need to abide by art. 3

LAU and, finally, a third current that advocates the use of the Civil Code. After differentiating between each of them, we try to differentiate the CAH from a priori related concepts such as subleasing or the total lease of a dwelling. This is followed by a brief analysis of the impact of Covid-19 on the real estate reality and how it affected various clauses such as the rebus sic stantibus clause and possible early and unilateral termination of the lease. Finally, a series of conclusions are presented with the aim of trying to shed light on this diffuse matter.



ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	5
2. LOS ARRENDAMIENTOS URBANOS	6
2.1. Introducción	6
2.1.1. Breve análisis de la legislación previa a la actual	7
2.2. Legislación actual	8
2.2.1. Clases de arrendamientos urbanos	9
2.2.1.1. Arrendamiento de vivienda	9
2.2.1.2. Arrendamiento de uso distinto al de vivienda	11
2.2.2. Características del contrato de arrendamiento urbano	12
2.3 Disposiciones comunes	14
3. ARRENDAMIENTOS DE USO DISTINTO DE VIVIENDA	15
3.1. Casuística de arrendamiento por habitación	15
3.1.1. Encuadre legislativo y problemática	15
3.1.2. Situación actual	16
3.1.3 Análisis de las principales corrientes jurisprudenciales acerca del CAH	21
3.1.4. Diferencias entre arrendamiento por habitación y arrendamiento total de la vivienda	27
3.2.2. Arrendamientos y Covid-19	31
3.2.3. Análisis de un contrato tipo de arrendamiento por habitaciones	33
3.2.3.1. Subarrendamiento y contrato de arrendamiento por habitaciones	34
4. CONCLUSIONES	37
5. BIBLIOGRAFÍA	41
6. LISTADO DE JURISPRUDENCIA	42
7. ANEXOS	43

1. INTRODUCCIÓN

La elección de los arrendamientos de uso distinto al de vivienda exponiendo las problemáticas acaecidas entre la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU, en lo sucesivo) y el Código civil, como tema central de mi trabajo de fin de grado, se justifica en dos motivos fundamentales: el análisis de una cuestión que afecta a la actualidad de los arrendamientos de nuestro país, encontrándose en auge y con una problemática destacable, unido a mi profundo interés por el tema.

Actualmente, existe cierta controversia acerca del asunto, que iremos desglosando y desarrollando a lo largo de este trabajo. En primer lugar, tratando de realizar una contextualización y encuadramiento de los conceptos a desarrollar dentro de nuestro ordenamiento jurídico de manera clara y precisa, así como de posibles problemáticas acaecidas en los contratos de arrendamiento por, entre otros, la aparición del Covid-19.

Una vez sentadas las bases teóricas de los arrendamientos urbanos, procederemos a situar el tema objeto de estudio dentro de la tipología expresada por nuestro ordenamiento jurídico. Dado que el Derecho debe prestar especial atención estableciendo para ello una regulación que se traduzca en una mayor seguridad jurídica, creemos conveniente a tal efecto analizar la teoría legislativa junto a la jurisprudencia acaecida por las diversas problemáticas surgidas a raíz de este tipo de arrendamiento que, a día de hoy, afecta a una gran multitud tanto de arrendatarios (estudiantes, trabajadores con escasez de recursos, cónyuges viudos etc.) como arrendadores. Precisamente, la jurisprudencia presentada a raíz de la normativa vigente será una herramienta de gran utilidad para facilitarnos la llegada a una serie de conclusiones que formarán una parte imprescindible de nuestro trabajo.

2. LOS ARRENDAMIENTOS URBANOS

2.1. Introducción

Dado el escaso desarrollo que encontramos en el Código Civil del concepto de “arrendamiento urbano”, en la actualidad, la materia se rige por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU) donde se plasma con una mayor claridad y exactitud el desarrollo de su contenido, sustituyendo a la anterior Ley de 24 de diciembre de 1964, por la que se rigen los contratos celebrados bajo su vigencia.

Más adelante, comentaremos un poco más en profundidad aquellas reformas realizadas en la ley mencionada, pero podemos expresar con anterioridad una de las diferencias fundamentales como es la diferencia en cuanto a la prórroga. Por un lado, hemos de mencionar el reconocimiento al arrendatario acerca del derecho a prórroga forzosa indefinida por todo el tiempo que viviera conforme al artículo 57 LAU de 1964. Mientras que, por otro lado, en la LAU 1964 la prórroga forzosa tuvo, en su inicio, un límite de 5 años y, tras la reforma realizada por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de 3 años. Posteriormente, rigió el Real Decreto 21/2018, por el cual se estableció una prórroga forzosa en función de la condición del arrendador, en 5 o 7 años. Tras su derogación, volvió a estar en vigor su regulación anterior y, finalmente, tras el Real Decreto 7/2019, se volvió a ampliar a 5 o 7 años, en función de si el arrendador es persona física o jurídica.

Por tanto, hemos de recordar que, para saber qué legislación es aplicable a cada contrato hemos de atenernos a su fecha, teniendo en cuenta que según sea anterior o posterior al 1 de enero de 1995 regirá la LAU de 1964 o la LAU de 1994.

No en vano, la LAU 1994 ha sido objeto de importantes modificaciones por parte de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas, que entró en vigor el 6 de junio de 2013 que comentaremos a continuación y, sus siguientes modificaciones por parte de los citados Decretos-Ley.

2.1.1. Breve análisis de la legislación previa a la actual

Mencionado lo anterior, la LAU de 1994 ha sido modificada en tres ocasiones posteriores, siendo de suma importancia hacer un breve resumen de estas importantes reformas:

1. Ley 4/2013, de 4 de junio, vigente a partir del 6 de junio de 2013.

En su Preámbulo se expresa que, la “Ley tiene (...) el objetivo fundamental de flexibilizar el mercado del alquiler para lograr la necesaria dinamización del mismo, por medio de la búsqueda del necesario equilibrio entre las necesidades de vivienda de alquiler y las garantías que deben ofrecerse a los arrendadores para su puesta a disposición del mercado arrendaticio”. Por ello, se pretende conseguir a través de reformas como las siguientes:

- Disminución de la prórroga obligatoria a 3 años y la prórroga tácita a un año.
- Las partes cobran un mayor protagonismo en la contratación, situando el arbitraje o la mediación como posibilidad de resolución de conflictos.
- Posibilidad de desistimiento unilateral del arrendatario transcurridos 6 meses de contrato, preavisando con una antelación de 30 días, siendo posible el pacto de una indemnización limitada legalmente.

2. Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre. Hemos de matizar que no llegó a convalidarse por el Congreso. Aún así, vamos a exponer su contenido de manera breve e informativa:

- Prórroga obligatoria de 5 años (7 años si el arrendador es persona jurídica) y prórroga tácita de 3 años.
- Garantías de 2 meses de renta complementarias a la fianza arrendaticia.

Los contratos firmados durante el período mencionado se regularían conforme al Real Decreto-ley 21/2018. Pero, hemos de matizar que tal decreto-ley no llegó a convalidarse.

3. Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, añade:

- Prórroga obligatoria de 5 años. En caso de persona jurídica, se eleva a 7 años dicha prórroga.

- Garantías máximas de 2 meses de renta complementarias a la fianza arrendaticia.
- Aumento del plazo referente al preaviso para que no opere la prórroga legal tácita. Esto es, 4 meses para el arrendador y 2 meses para el inquilino).
- Protección frente a terceros del contrato con una duración mínima de los 5 o 7 años, según la condición del arrendador.

2.2. Legislación actual

En su artículo 1, la Ley de Arrendamientos Urbanos expresa el ámbito de aplicación que no es otro que el arriendo de fincas urbanas, distinguiendo, a su vez, el destino de la misma, ya sea un uso destinado a la vivienda o, un uso distinto de la misma¹.

Dicho precepto debe comprenderse en el sentido de que cualquier contrato de arrendamiento sobre finca urbana se regula por la LAU, adquiriendo el Código civil carácter supletorio.

No obstante lo anterior, según el art. 5 LAU, quedan excluidos del ámbito de aplicación aquellos contratos bajo una normativa específica ya sea laboral o administrativa, como son aquellos basados en el uso de viviendas por parte de empleados, guardas o al uso de viviendas militares o universitarias.

Tras la reforma de 2013, quedan excluidos de la LAU los arrendamientos turísticos, esto es, aquellos que ceden el uso de la totalidad de una vivienda amueblada en condiciones de inmediatez de uso cuando esté sometida a un régimen específico, que derive de la norma estipulada por el sector.

Como veremos más adelante en nuestro análisis, el Código civil está dejando ese carácter supletorio en ciertas ocasiones y, está equiparándose a la LAU en ciertas ocasiones y, dado que nuestro Alto Tribunal aún no se ha pronunciado al respecto,

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

vemos la posibilidad de realizar un análisis de las posibilidades existentes a la hora de interpretar un contrato de arrendamiento por habitación (CAH en lo sucesivo), por ejemplo.

2.2.1. Clases de arrendamientos urbanos

2.2.1.1. Arrendamiento de vivienda

Con objeto de discernir entre ellas, ha cobrado especial relevancia el concepto de habitabilidad como configurador de la finca urbana. Dicho concepto, ha quedado recogido expresamente en el artículo 2, en el cual se especifica que, para tener la consideración de arrendamiento de vivienda, matizando la habitabilidad de la edificación, su destino primordial ha de ser el de “satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario”, aplicándose también al mobiliario, los trasteros, las plazas de garaje y cualesquiera otras dependencias, espacios arrendados o servicios cedidos cedidas como accesorios de la finca”.

Merece una especial mención que, nuestra jurisprudencia más reciente, parece a favor de aplicar el Código civil en vez de la LAU en el caso de que el arrendamiento sea sobre una plaza de garaje como finca independiente, y no como aneja a una vivienda².

Por tanto, el mero hecho de ejercitar una profesión no excluye de calificar el contrato como arrendamiento de vivienda, siempre y cuando este sea el destino primordial de la misma. De hecho, la SAP de Alicante de 12 de abril del 2000³ matiza que la cláusula en la que se diga que “la vivienda ha de destinarse exclusivamente a hogar familiar no pudiéndose destinar a cualquier otra actividad” no podrá contradecir aquello que dicte la norma imperativa referida a destinar la vivienda a una actividad accesoria diferente de la finalidad propia de dicho inmueble.

² SAP Murcia nº196, 8 de junio de 2010 (ECLI: ES: APMU: 2010: 1388).

³ SAP Alicante nº395, 12 de abril de 2000. (ECLI: ES: APA: 2000: 1880).

Conforme al artículo 4.2 LAU⁴, la voluntad de las partes regirá aquellas condiciones y cláusulas de los arrendamientos de vivienda, dentro de lo establecido en el título II de la citada ley y, de manera supletoria, por lo establecido por el Código civil.

Lógicamente, la voluntad de las partes habrá de tener ciertos límites, como son aquellas disposiciones tanto comunes como específicas de los distintos tipos de arrendamiento. Los Títulos I y IV contienen aquellas disposiciones comunes mientras que, en el Título II se engloban aquellas referentes a los arrendamientos de vivienda de manera específica. Por citar un ejemplo, teniendo en cuenta que más adelante dedicaremos un epígrafe a ello, el art. 6 LAU inmerso en el Título II establece que “son nulas, y se tendrán por no puestas, las estipulaciones que modifiquen en perjuicio del arrendatario o subarrendatario las normas del presente Título, salvo aquellos casos en que la propia norma expresamente lo autorice”. Por ello, aquellos pactos contrarios a la Ley implicarían la nulidad parcial del contrato, sustituyéndose dicha parte por la norma infringida.

Podemos concluir que, la primera fuente de reglamentación para este tipo de contratos es el Título II de la LAU, esto es, desde el artículo 6 hasta el artículo 28 (ambos inclusive), conteniendo normas relacionadas con la duración del contrato, derechos y obligaciones, renta y sobre extinción del contrato. Teniendo un carácter imperativo y evitando, de esta manera, que las partes lleguen a pactos contrarios al arrendatario⁵. Teniendo en cuenta, aquello que hemos mencionado anteriormente del “conflicto” entre Código civil y LAU en ciertos casos que expondremos en este trabajo.

⁴ Tras la reforma de 2013, se ha suprimido el párrafo segundo del art. 4.2 LAU, que excluía de la regulación del arrendamiento de vivienda el que tuviera por objeto las viviendas suntuarias.

⁵ En este caso no es posible utilizar la palabra “inquilino” como sinónimo de “arrendatario”, pues ello era posible en la LAU 1964 y no en la legislación actual, pese a que de manera coloquial se siga utilizando.

2.2.1.2. Arrendamiento de uso distinto al de vivienda

Se considera arrendamiento para uso distinto del de vivienda, según el art. 3 LAU aquel que “recayendo sobre una edificación, tenga como destino primordial uno distinto del establecido en el artículo anterior”. Por tanto, en este sentido, el legislador utiliza este artículo como “cajón de sastre”, esto es, como lugar donde radicar arrendamientos diferentes a los del art. 2 LAU, confluendo arrendamientos de fincas urbanas de usos heterogéneos entre sí como son los celebrados por temporada y, aquellos que la antigua legislación denominaba arrendamientos de local de negocios, esto es, con fines comerciales, artesanales, comerciales, profesionales y de diversa índole.

Especial mención merecen los denominados arrendamientos por habitación, actualmente muy presentes entre estudiantes o personas con escasos recursos. Posteriormente, dedicaremos una parte de este trabajo a profundizar y ahondar acerca de esta figura cada vez más emergente en la actualidad de los arrendamientos de nuestro país, sobre todo, en zonas estudiantiles.

El principio del que se parte en los arrendamientos para uso distinto de vivienda es contrario al presente en aquellos destinados a vivienda, ya que, según el art. 4.3 LAU y salvo las Disposiciones comunes, “se rigen por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el Título III de la presente Ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código civil”. Por ello, hemos de resaltar el carácter dispositivo de las normas dedicadas al arrendamiento para uso distinto de vivienda, por lo que pueden ser modificadas por la voluntad de las partes, debiendo realizarse de manera expresa, como expresa el art. 4.4 LAU a la hora de establecer la exclusión de aquellos preceptos de esta Ley.

Hemos de remarcar la permanencia en la habitabilidad como adjetivo distintivo, cobrando por ello relevancia los arrendamientos de fincas urbanas por temporada o “para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente”.

Retomando el hilo de la diferenciación expresada al inicio de este epígrafe, cabe destacar el distinto tratamiento de la ley entre ambos: tuitivo en el caso de la vivienda y dispositivo en los contratos para uso distinto de ella. Actúa como soporte el artículo 47 de la CE cuando expresa que “todos los españoles tienen derecho a una vivienda digna y adecuada”. Por tanto, los arrendamientos de vivienda exigen una especial atención por parte de los poderes públicos en aras de cumplir tal derecho. A su vez, cuando el contrato se encuentra enfocado a un uso distinto, se permite una menor intervención legislativa.

2.2.2. Características del contrato de arrendamiento urbano

Conviene comenzar dando cuenta de la consideración de esta ley como legislación especial. Y, hemos de matizar que, tanto esta ley como sus predecesoras no expresan de manera clara cuáles son las características configuradoras del contrato de arrendamiento urbano, vamos a establecer ciertas precisiones al respecto. Según ALBÁCAR LÓPEZ⁶ eran características básicas de los contratos de arrendamiento de fincas urbanas: ser consensual, conmutativo, traslativo del uso, oneroso y de carácter temporal.

Para su mayor desarrollo cabe expresar dichos presupuestos matizados por la normativa vigente:

- a. Consensualidad. Se ha de perfeccionar por el consentimiento entre las partes sobre elementos como el precio y el objeto. Cabe destacar, en este caso, la apreciación del artículo 9 LAU en lo referente a plazos en cuanto a que “la duración del contrato será la pactada libremente por las partes. No obstante, si el contrato no estipulare plazo o éste fuese indeterminado, el arrendamiento se entenderá celebrado por un año sin perjuicio del derecho de prórroga del arrendatario”.

No obstante, cabe señalar que el artículo 37 de la ley matiza que la falta de formalización del contrato no será obstáculo para su perfección. Por último, cabe matizar que, al margen de la fecha de celebración del contrato, los plazos

⁶ ALBÁCAR LÓPEZ, J.L., *Ley de Arrendamientos Urbanos (Comentarios y Jurisprudencia)*, Comares, Granada, 1989, T.I, pp. 20 y 21.

contractuales comienzan a contar a partir de la efectiva entrega del inmueble a el arrendatario.

- b. Bilateralidad. Se entiende cuando de ambas partes surgen obligaciones conforme a los derechos de la otra parte. Y, así lo expresa GUILARTE GUTIÉRREZ⁷ añadiendo que “la ausencia de precio determinaría la presencia de un precario, de igual forma que si se entrega una merced sin correlativo uso del inmueble se estaría ante una donación.”
 - c. Onerosidad. Dicho contrato es oneroso ya que a la prestación de una de las partes le sigue la contraprestación de la otra.
 - d. Conmutatividad. Tal carácter se desprende del artículo 1543 del Código Civil en cuanto a que “en el arrendamiento de las 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”.
- Como bien expresa GUILARTE GUTIÉRREZ, cabe hablar, sin embargo, de ciertos tintes de aleatoriedad, especialmente en cuanto a si se somete la variación de la renta a cláusulas distintas del índice de precios de consumo.
- e. Traslación del uso de la cosa arrendada. Como hemos mencionado anteriormente, hasta el momento de entrega de la cosa, no comienzan los plazos establecidos.
 - f. Temporalidad. Este tipo de contrato ha recobrado su carácter temporal desde que, se afirmara con rotundidad en un primer momento por el Decreto-Boyer⁸. Recordemos pues que, el Decreto-Boyer alteró la duración del contrato de arrendamiento de vivienda y de local suprimiendo la prórroga legal o forzosa, lo que favoreció sobre todo los intereses de los arrendadores al “liberar el alquiler de sus inmuebles del fantasma del contrato indefinido”⁹ según indica ESPINET

⁷ GUILARTE GUTIÉRREZ, V. *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Thomson Reuters, Valladolid, 2014, pp. 20 y 21.

⁸ Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril, sobre medidas de política económica.

⁹ Espinet Asensio, J.M.: *¿Qué es el Decreto-Boyer?*, disponible en: t.ly/6Rru (fecha consulta: 09/03/2022).

ASENSIO, Los contratos celebrados bajo su vigencia tienen una duración limitada al tiempo que libremente hubiesen estipulado las partes contratantes.

2.3 Disposiciones comunes

A continuación, vamos a establecer ciertas disposiciones comunes a ambos arrendamientos para seguir contextualizando y, más adelante, ir centrándonos en los arrendamientos para uso distinto a vivienda, en concreto, de alquiler de habitación dentro de una vivienda, que abarcará nuestras principales conclusiones en este trabajo de fin de grado.

Es aplicable en términos comunes y se someterán de forma imperativa aquellos arrendamientos regulados en el Título I y IV de la LAU según el art. 4.1 de la misma.

Por un lado, en cuanto a la fianza¹⁰, el art. 36.1 de la LAU expresa la obligatoriedad de prestación de fianza en metálico en cuantía equivalente a una mensualidad de renta para arrendamiento de vivienda y de dos en el caso de uso distinto de vivienda. En el apartado 6 del citado artículo se matiza que, quedan exceptuadas de la obligación de prestar dicha fianza la Administración General del Estado, las Administraciones de las comunidades autónomas y de las entidades locales y demás entes públicos vinculados con la Seguridad Social en su función de colaboración de la Gestión de la Seguridad Social.

Por otro lado, en cuanto a la formalización del contrato, es el artículo 37 LAU el que presenta la posibilidad de que las partes se obliguen recíprocamente a la formalización por escrito del contrato de arrendamiento. En cuyo caso, ha de constar la identidad de los contratantes, la identificación de la finca arrendada, duración, renta y demás cláusulas pactadas libremente. Por tanto, podemos concluir que se presenta el principio de libertad de forma, matizando que dicho principio no es imperativo, sino que presenta excepciones como la establecida en el art. 20 LAU, exigiendo formalidades en ciertos contratos de arrendamiento.

¹⁰ Realmente, es una prenda irregular, esto es, un mecanismo de autoliquidación de un derecho de crédito eventual, sin necesidad de acudir a un procedimiento de ejecución forzosa.

3. ARRENDAMIENTOS DE USO DISTINTO DE VIVIENDA

3.1. Casuística de arrendamiento por habitación

En este epígrafe vamos a tratar de abordar la problemática que rodea a la legislación del arrendamiento por habitación. La principal cuestión que suscita dudas es si este contrato realizado entre arrendador y arrendatario se va a regir por el Código civil o, si será por la propia Ley de Arrendamientos Urbanos. En concreto, si los artículos 2 y 3 de la LAU deberían de ser aplicables o no para un alquiler de una habitación dentro de una vivienda. Ello, principalmente, por la sencilla razón de que una mera habitación, pese a que tenga uso de aquellas zonas comunes como el baño o la cocina, no debería en nuestra opinión considerarse

per se como vivienda digna y adecuada para la vida de las personas en sintonía del art. 47 CE.

Pero, todo ello se irá desglosando y matizando a medida que avancemos en nuestro trabajo y, conllevará sus pertinentes conclusiones en un epígrafe posterior. En este momento conviene centrar el contenido teórico y tratar de situar las posibilidades que se desprenden de esta figura jurídica emergente, cada vez más, en nuestra sociedad actual.

3.1.1. Encuadre legislativo y problemática

Resulta interesante, en primer lugar, analizar qué intención tuvo el legislador a la hora de redactar la LAU para poder interpretar aquellas figuras que surgen y suscitan algún tipo de duda, junto con la escasa doctrina asentada hasta el momento.

Cabe establecer, en un primer momento, las tres posiciones diferenciadas que se presentan en nuestra jurisprudencia hasta el momento:

1. Aquellos que consideran que los contratos de arrendamiento de habitación (CAH) se rigen por el art. 2 LAU.

2. Aquellos que entienden que dichos contratos se engloban dentro del art. 3 de la LAU.
3. Aquellos que consideran que se regulan por el Código civil.

3.1.2. Situación actual

Debido a que el número de familias que rozan los umbrales de pobreza y de exclusión social está incrementándose, así como, la necesidad de traslado hacia zonas universitarias de un gran número de jóvenes para continuar con su formación y desarrollo, actualmente, hace que tanto arrendadores como arrendatarios busquen alternativas para conseguir una vivienda de la manera más económica posible.

En este caso, ha surgido la figura del contrato de arrendamiento de habitación, a través del cual, el propietario cede el uso de manera exclusiva de una habitación de la vivienda con el fin de obtener unos ingresos adicionales y, el arrendatario obtiene el derecho a un espacio dentro de una vivienda conforme a sus necesidades reduciendo de manera notable el coste que supondría el mero arrendamiento de la vivienda en su totalidad.

Este tipo de contrato ha sido el habitual por estudiantes que, por necesidades de sus propios estudios, se han visto obligados a buscar una vivienda lejos de su vivienda habitual y, normalmente, compartiendo piso con otros estudiantes en una situación análoga. Dicho fenómeno está viéndose incrementado por las políticas de movilidad nacional e internacional llevadas por una gran variedad de países de todo el mundo a través del establecimiento de ayudas económicas o becas para formación y aprendizaje de los estudiantes en el extranjero. Cabe destacar, en este sentido, el programa Erasmus centrado en el fomento de que, estudiantes de la Unión Europea sigan un curso académico en otro país distinto al de su origen.

En la misma situación se encuentran aquellos trabajadores que han de trasladarse durante un cierto período de tiempo a otra ciudad, ya sea nacional o extranjera, no disponiendo de los medios económicos suficientes para poder costearse el

alquiler de la totalidad de una vivienda para un único individuo. Por otro lado, no debemos olvidar tampoco a aquellas personas que, debido a sentencia judicial firme, han de abandonar su vivienda quedando en la misma situación o, incluso, aquellas personas que vienen a nuestro país en busca de un futuro mejor y se ven obligados a compartir vivienda como solución a su inicial falta de recursos económicos.

Todas estas situaciones tienen como denominador común la misma pregunta, y no es otra que, conocer bajo qué normativa se ha de encuadrar su contrato de arrendamiento. Actualmente, dicha pregunta se centra, bien en la utilización de LAU de 1994 con sus pertinentes modificaciones mencionadas, o bien por el uso del Código civil para ello. En el caso de que fuera la propia Ley de Arrendamientos Urbanos, surge un segundo interrogante y es, la elección del artículo 2 o del artículo 3, ya se considere arrendamiento de vivienda o de uso distinto de ella. En función de las respuestas a estas preguntas, las consecuencias jurídicas derivadas de la relación contractual serán distintas.

BOTELLO HERMOSA¹¹ expresa claramente en este estudio que su intención es dar razones que justifiquen por qué la LAU no es la normativa que debe ser aplicada a los CAH y sí, por otro lado, lo es el Código civil. Con ese fin, expondremos las ideas principales de su estudio, así como su análisis sobre las figuras jurídicas más relevantes e indeterminadas de la normativa. Por otro lado, iremos matizando aquellas cuestiones en las que nos encontramos en sintonía con este autor y, aquellas donde tenemos ciertas discrepancias.

En primer lugar, hemos de diferenciar la figura del contrato de arrendamiento de habitación de otras figuras semejantes como pueden ser el derecho de habitación o el contrato de hospedaje. Para ello, primero hemos de concretar y expresar una definición acerca del CAH y, para el autor, estamos ante un contrato de arrendamiento de habitación cuando, mediante dicho contrato, se cede el uso y disfrute, de manera exclusiva, de una habitación situada dentro del inmueble, por un determinado período de tiempo y a cambio de un precio acordado, generalmente con un derecho anejo de uso

¹¹ BOTELLO HERMOSA, J.M.: “El contrato de arrendamiento de habitación: la problemática en su regulación. ¿Ley de Arrendamientos Urbanos o Código civil?”, *Revista crítica de Derecho inmobiliario*, nº 754, 2016, p. 1001.

de las zonas comunes, no de manera exclusiva, siendo estas la cocina y el cuarto de baño. Me parece interesante añadir que, por propia experiencia, he visto claramente como el salón se incluye también en este concepto de zona común, siempre y cuando la vivienda disponga de él.

Por tanto, vamos a ver qué diferencia resultante hay con el derecho de habitación. El derecho de habitación se regula en los arts. 523 a 529 del Código civil definiéndolo como un derecho real que otorga al titular a ocupar en casa ajena “las piezas necesarias para sí y para su familia”. Por ello, la primera diferencia con CAH, ya que el objeto de estos es el uso de manera exclusiva de una única habitación de la vivienda. Como segunda diferencia, encontramos que el derecho de habitación no puede arrendarse ni traspasarse a ninguna otra persona distinta de su titular¹², mientras que el CAH tiene como naturaleza el propio negocio del arrendamiento. Pese a que ambas figuras, parezcan similares por su terminología, son realidades jurídicas diferentes.

También hemos de distinguirlo del contrato de hospedaje¹³, pese a que el objeto de ambos sea la cesión de uso de una habitación. La principal diferencia es que en el contrato de hospedaje se han de aportar una serie de servicios como pudieran ser el servicio de comidas, de limpieza, Wi-Fi, etc. Por ello, es un contrato más complejo que el CAH, el cual meramente se basa en el arrendamiento de una habitación de manera exclusiva, sin ninguna contratación adicional. Al contrato de hospedaje, por tanto, le siguen una serie de contratos bilaterales de naturaleza heterogénea englobados todos ellos en un único contrato complejo.

Cabe matizar lo anteriormente mencionado a través de la posición de la jurisprudencia¹⁴ al respecto, que considera realidades completamente diferentes.

¹² En este sentido, LAMBEA RUEDA, A., Los derechos de uso y habitación desde una nueva perspectiva: cesión de inmuebles, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, nº 728, 2011, pp. 3105-3149.

¹³ REPRESA POLO, M. (2005). *Responsabilidad de los establecimientos hoteleros por los efectos introducidos por los clientes*. Madrid. Edersa. pp. 1000-1038.

¹⁴ SAP Barcelona nº 239, 8 de Mayo de 2008 (JUR 2008,196063); SAP Madrid nº141, 27 de Marzo de 2012 (JUR 2012,167610).

A continuación, con el fin de tratar de comprender el carácter teleológico de la LAU, para entender la finalidad que el legislador tuvo con la elaboración de la misma, hemos de analizar su preámbulo con motivo de entender las razones por las que BOTELLO HERMOSA expone el por qué no se contempla la regulación de los CAH dentro del ámbito de dicha ley.

En el párrafo séptimo, se expresa que “por ello, la finalidad última que persigue la reforma es la de (...) reconocimiento del derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada”. El preámbulo informa de que el reconocimiento de tal derecho inspira la creación de la LAU. Por tanto, a través de un contrato de arrendamiento de habitación, no se satisfacen las necesidades de alojamiento en la cual un individuo o familia puedan desarrollar la intimidad de su existencia construyendo un hogar en la manera que expresa el art. 47 de la CE. El CAH no permite que se realice de manera digna y adecuada las necesidades de una persona y, así se vienen pronunciando nuestros juzgados y tribunales considerando que una habitación no engloba condiciones de habitabilidad necesarias para el desarrollo adecuado de la vida de una persona.

En consonancia, si el objetivo de la LAU es potenciar el mercado de alquiler siguiendo las premisas del art. 47 CE, entendemos que estas deben ser aptas para que una persona realice de manera digna la intimidad de su vida. En este caso, un CAH no puede cumplir con estas expectativas y, según BOTELLO HERMOSA, por este motivo hemos de considerar que no estaba en la mente del legislador introducir el CAH dentro de la LAU. Dicha idea, meramente interpretativa, adquiere mayor importancia según el autor, combinándolos con ciertos preceptos de la normativa que analizaremos a continuación.

Como punto de partida, adquiere relevancia el concepto de “finca urbana”. En consonancia con el artículo 1 de la LAU, se establece un régimen jurídico de aquellos arrendamientos que recaigan sobre fincas urbanas destinadas tanto a vivienda como a uso distinto de la misma. Por ello, si lo analizamos de manera estricta, una habitación no es una finca urbana, ya que “la misma, *per se*, no podría existir al margen del resto de la edificación”¹⁵.

¹⁵ En este sentido, refiriéndonos a las plazas de garaje, considera ALONSO ORDAS, M. Que estas, al no constituir una edificación, sino un espacio delimitado dentro de una edificación, se registrarán por el Código

Como señala CASTÁN Y CALVILLO, el concepto de finca urbana ha de extraerse de la propia Ley de Arrendamientos Urbanos con independencia de que, para otra finalidad pudiera merecer otra clasificación¹⁶. La propia LAU utiliza tanto el término finca como edificación, asimilando ambos conceptos.

Es necesario matizar que nuestros propios tribunales¹⁷ entienden que el arrendamiento por habitación, al carecer de los servicios mínimos para considerarse un hogar (como pueden ser el baño y la cocina propios), pese a que estos se puedan utilizar de manera común, no es posible considerar esta figura como edificación habitable por sí misma. Habitabilidad, como tal, ha de ser conforme al artículo 47 de la CE, esto es, ha de recaer sobre una vivienda digna y adecuada. A nuestro parecer, es difícil y no nos parece lógico que una mera habitación sin baño ni cocina propios pueda adquirir tal consideración.

Por otra parte, resulta interesante introducir en este momento que la ley establece que la vivienda arrendada ha de satisfacer la necesidad permanente de vivienda. Del calificativo “permanente” podemos deducir o extraer varias conclusiones:

En primer lugar, tal adjetivo puede conducir a error o duda si cabe, ya que no se establece de manera clara, *a priori*, si la consideración de permanente es a la estabilidad en la vivienda o a la necesidad de esta. Por tanto, aquellos autores que consideran que el adjetivo “permanente” lo es a la estabilidad en la vivienda, utilizan este criterio para excluir los arrendamientos de temporada. A nuestro parecer, resulta erróneo ya que, en el pasado, se rechazó una enmienda que quiso delimitar los arrendamientos de temporada a los que tuvieran una duración inferior a un año y, en nuestra opinión, tal tinte debería desprenderse de aquellos que tuvieran fines lúdicos o vacacionales, siendo indiferente la temporalidad.

Civil. ORDÁS ALONSO, M. Y VALLADARES RASCÓN, E. (2013). “Artículo 3. Arrendamientos para uso distinto del de vivienda, en: R. Bercovitz RodríguezCano (coord.)”, *Comentarios a la ley de arrendamientos urbanos*. Navarra: Aranzadi, p. 103.

¹⁶ CASTÁN TOBEÑAS, J. Y CALVILLO MARTÍNEZ DE ARENAZA, J. (1956). *Tratado práctico de arrendamientos urbanos*. T. I. Parte General. Madrid: Reus. p. 158.

¹⁷ SAP Barcelona nº213, de 8 de mayo de 2008 (AC 2008, 1097).

Por ello, a nuestro parecer, la permanencia radica en la necesidad de vivienda, pudiendo incluso satisfacerse esta pese a ser de manera temporal o pasajera.

3.1.3 Análisis de las principales corrientes jurisprudenciales acerca del CAH

Como hemos mencionado anteriormente, encontramos tres posiciones claramente diferenciadas por parte de las Audiencias Provinciales de nuestro país, ya que, el Tribunal Supremo aún no se ha pronunciado sobre la materia. Como primera corriente encontramos la regulación del CAH conforme al art. 2 LAU, apoyada en la idea de que se satisfacen las necesidades de vivienda de manera permanente a través de una edificación habitable y que la propia LAU no matiza si el contrato ha de recaer sobre una vivienda íntegra o una parte de ella y, por tanto, se sobreentiende regulado por esta. A continuación, se aboga por la utilización del art. 3 LAU bajo la premisa de que una habitación no puede considerarse como arrendamiento de vivienda, debiendo por tanto asimilarse a un contrato de arrendamiento por uso distinto a esta. Por último, la última corriente apuesta por la regulación conforme al Código civil se sostiene sobre la premisa de que en un CAH no se dan los tintes de habitabilidad necesarios para utilizar el art. 2 LAU pero, a su vez, tampoco presenta de manera clara y precisa a nuestro parecer las principales diferencias entre el art. 3 LAU y el Código civil.

A continuación, trataremos de abordar la problemática más en detalle:

A. Regulación conforme al art. 2 LAU

En primer lugar, encontramos sentencias a favor de la regulación del CAH por parte del artículo 2 de la LAU, como es la STC nº 576 de 26 de octubre de 2006 de la AP de Zaragoza¹⁸. En los fundamentos jurídicos de esta sentencia, el propio tribunal de apelación opta por argumentar que el contrato de arrendamiento por habitación debe regirse por la LAU por los siguientes motivos:

El primero de ellos, atendiendo a que el objeto de la ley, según el TC, recae sobre fincas urbanas destinadas a vivienda, entendiendo como tal aquellas edificaciones

¹⁸ SAP Zaragoza nº 576, de 26 de octubre de 2006 (JUR 2006, 285424).

habitables cuyo destino primordial es el de satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario.

A nuestro parecer y, en consonancia con BOTELLO HERMOSA, el Tribunal en este caso excluye totalmente el artículo 3 de la LAU, introduciendo a debate únicamente aquellos arrendamientos destinados a vivienda, esto es, aquellos que figuran en su art. 2.

Unido a este argumento, el Tribunal expone un segundo motivo para considerar que el CAH debe entenderse regulado por el art. 2 LAU. Expone que, nada dice la propia LAU “*sobre si el contrato ha de recaer sobre una vivienda íntegra o sólo parte de ella*” y, por tanto, como la propia legislación no lo excluye, se sobreentiende regulado por esta.

En segundo lugar, encontramos la Sentencia de la AP de Álava (Sección 1ª) de 18 de enero de 2008¹⁹. Dicha sentencia, en su cuarto fundamento jurídico, analiza también qué normativa rige en los CAH. En sentido análogo, este Tribunal también se decanta por la aplicación de la LAU utilizando prácticamente los mismos argumentos que en la anterior sentencia. De hecho, siguiendo esta línea, la Audiencia Provincial de Asturias (Sección 7ª) en su sentencia de 7 de septiembre de 2005²⁰ tampoco realiza un análisis previo acerca de si aplicar o no la LAU, la aplica directamente. Por ello, utilizar jurisprudencia de este estilo como justificación no parece, cuanto menos, una línea argumental fuerte en términos jurídicos, pues la controversia parece redirigirse a otras cuestiones y no a la aplicabilidad o no de la LAU.

Siguiendo la tesis de BOTELLO HERMOSA, consideramos interesante su punto de vista basado en considerar que el legislador no ha dejado a libre interpretación de las partes este tema, ni un vacío legal, sino que, tácitamente, los contratos de arrendamiento de habitación han de ser excluidos de la Ley de Arrendamientos Urbanos por no situarse conforme a la esencia del art. 47 CE, esto es, al derecho que todo hombre o mujer tiene a una vivienda digna y adecuada para el desarrollo de su vida. La principal razón que nos hace excluir precisamente al artículo 2 LAU es la referencia que este hace al concepto de edificación “habitabile”.

¹⁹ SAP Álava nº 18, de 18 de enero de 2008 (JUR 2008, 168079).

²⁰ SAP Asturias nº 392, de 7 de septiembre de 2005 (JUR 2006, 108101).

A nuestro juicio, no parece coherente asimilar una habitación a una edificación habitable por sí misma. Si bien es cierto que el contrato de arrendamiento por habitación se encuentra relacionado con un derecho de uso de las zonas comunes de la vivienda, no creemos que este derecho se encuentre conectado con aquello que pretendía establecer el legislador a través del citado art. 47 CE. Esto es, una vivienda digna y adecuada capaz de satisfacer las necesidades que toda persona ha de realizar de manera independiente dentro de su hogar. Por ello, el hecho de incluir dentro del conjunto de edificaciones habitables, un habitáculo que es meramente una parte de estas parece una solución que aporta más dudas que certezas y no parece generar aquellas condiciones mínimas de habitabilidad que nuestro Estado (social y democrático de Derecho) pretende garantizar a través de la Constitución.

Por otra parte, entendemos que se suscitan más dudas en el momento que debatimos la aplicabilidad del artículo 3 de la LAU frente al Código civil. De hecho, este artículo ya no contiene la habitabilidad como adjetivo anexo a las edificaciones que contiene y, por ello, opinamos que es aquí donde debería surgir el verdadero debate a nivel jurídico.

B. Regulación conforme al art. 3 LAU

Para comenzar, vamos a mencionar la Sentencia de la AP de Madrid (Sección 14ª) de 13 de diciembre de 2007²¹. De los hechos de la sentencia se extrae que se acordó el alquiler de una habitación con derecho de uso común de la cocina y aseo dentro de una vivienda, concretando en el contrato que, el mismo, se podría resolver de manera unilateral por el arrendador con antelación mínima de un mes. Posteriormente, se le realizó dicho requerimiento a la parte arrendataria y, tras su desatención, se realizó la interposición de demanda.

En la resolución de dicho litigio, el Tribunal de instancia concluye que el arrendamiento queda sometido a normativa especial, esto es, a la LAU. En concreto, se refiere al artículo 9 de la misma, ya que, no consta que las partes hayan querido

²¹ SAP Madrid nº 777 de 13 de diciembre de 2007 (JUR 2007, 116895).

someterse a norma general del Código civil. Tras la apelación del arrendatario, manteniéndose en su postura de estar en un supuesto recogido por los arts. 1565 y siguientes del Código civil, sorprende que la Audiencia Provincial, en su segundo fundamento jurídico exprese de manera imperativa que “nos hallamos desde luego ante un contrato de arrendamiento urbano del que solo resta determinar si debe reputarse arrendamiento de vivienda (art. 2 LAU) o destinado para uso distinto del de vivienda (art. 3 LAU)”. Ello resulta sorprendente, ya que no realiza ningún pronunciamiento correspondiente a la pretensión de la parte arrendataria y de los demás fundamentos jurídicos tampoco se deduce nada con claridad suficiente.

Por tanto, a nuestro parecer, el debate planteado por este Tribunal no debía ser entre la consideración de arrendamiento de vivienda o uso distinto de ella, sino más bien, entre la LAU y el Código civil, *a priori*, ya que, este último se ha descartado de manera prácticamente automática y sin fundamentar jurídicamente de manera precisa.

Curiosamente, al igual que ocurría en el epígrafe anterior, se considera que, al no calificarse el contrato para uso de vivienda, automáticamente el tribunal lo dirige a un arrendamiento para uso distinto de la misma. Por otro lado, no se fundamenta jurídicamente la verdadera cuestión de fondo, a saber, determinar si el contrato deberá regularse por la LAU o por el Código civil.

Por otra parte, en la Sentencia de la AP de Barcelona (Sección 4ª) de 1 de febrero de 2010²² la cuestión de fondo de la controversia es la calificación del contrato, para poder determinar la duración del mismo, ya que, estamos ante una demanda de desahucio por precario de un contrato de arrendamiento de una habitación con baño.

En este caso, no se discute acerca del uso o no de la LAU, sino sobre qué artículo aplicar, si el art. 2 o el 3. Finalmente, el Tribunal se inclina por el artículo 3 (uso distinto de vivienda) y como fundamento presenta que, como el objeto del contrato es simplemente sobre una habitación y un baño, esta no puede calificarse como arrendamiento de vivienda.

²² SAP Barcelona nº 12, de 1 de febrero de 2010 (JUR 2010, 148490).

La Sentencia de la AP de Barcelona (sección 4ª) de 8 de mayo de 2008²³, por su parte, también excluye *a priori* al Código civil en el análisis de la normativa aplicable al CAH y centra su análisis, como las anteriores, en qué artículo de la LAU aplicar. Para ello, analiza el concepto de habitabilidad expresando que el objeto arrendado es “*carente de los servicios mínimos y esenciales que en la actualidad deben reputarse imprescindibles, y que solo resultan suplidos por la concesión del derecho a utilizar de forma compartida, no en exclusiva, otras dependencias (...) como la cocina y el baño*”.

Por ello, concluye que ha de ser el artículo 3 LAU y no el 2 el que ha de regular este supuesto. En sintonía con las anteriores sentencias, nos falta esa fundamentación jurídica para ver claramente la razón de excluir *a priori* el Código civil de un asunto tan complejo y no tan evidente como es la actualidad de los arrendamientos de habitación.

C. A favor de la regulación por el Código civil

En la sentencia de la AP de Islas Baleares (Sección 3ª) de 20 de mayo de 2010²⁴ se analiza si el arrendamiento en cuestión fue sobre la vivienda de manera global o, únicamente sobre una habitación. Ante esta disparidad, el Tribunal concluye que los contratos de arrendamiento por habitación forman parte del régimen jurídico emanante del Código civil y no por la Ley de Arrendamientos Urbanos por no presentarse el requisito indispensable de habitabilidad que se extrae del art. 2 de la LAU.

Según BOTELLO HERMOSA, la sentencia nos aporta una solución acertada para la cuestión en concreto, pero a través de un argumento “incompleto y rebatible”. La principal razón de este argumento es que, si únicamente nos centramos en la condición de habitabilidad deberíamos, a su vez, exponer los motivos por los cuales se ha excluido la utilización del art. 3 de la LAU para este supuesto y no, únicamente, discernir entre el art. 2 LAU y el Código civil.

Como hemos matizado anteriormente, es aquí donde reside el verdadero debate o, en nuestra opinión, donde debería residir. Nos resulta bastante evidente excluir el art. 2 LAU para esta casuística dada la imposibilidad de considerar la habitación como una

²³ SAP Barcelona nº 239, de 8 de mayo de 2008 (JUR 2008, 196063).

²⁴ SAP Islas Baleares nº 199, de 20 de mayo de 2010 (JUR 2010, 238545).

edificación habitable por sí misma. Pero, ¿tiene sentido excluir en este caso el art. 3 LAU y aplicar el Código civil con el argumento de no presentar la “habitabilidad” que se proclama en el art. 2 LAU?

A nuestro parecer y a diferencia de BOTELLO HERMOSA²⁵, no nos resulta un argumento incompleto sino, más bien contraintuitivo a priori. La principal razón es que, en el art. 3 en ningún momento se menciona el concepto “habitable”, lo cual no nos puede llevar a considerar que todas aquellas edificaciones que no lo sean radicarán en este artículo. Pero, por otro lado, en ningún momento se establece claramente que esa haya sido la intención del legislador, por lo que tampoco podemos afirmar que se excluyen de manera expresa.

Es por ello que, en nuestra opinión, resulta imprescindible una reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos para disipar todas las dudas que están surgiendo en nuestros tribunales, pues nuestro Alto Tribunal todavía no se ha posicionado al respecto y en las sentencias emanadas por nuestras Audiencias provinciales podemos ver claramente la disonancia resultante de una legislación imprecisa. Dada la protección jurídica que merece el arrendatario (y el propio arrendador) y la relevancia que están adquiriendo cada vez más los arrendamientos en nuestro país, parece evidente que dicha reforma ha de solventar de una vez las dudas surgidas a lo largo de estos últimos años.

Es por ello que hemos de remarcar que desde nuestro punto de vista, el contrato de arrendamiento por habitación se ha de encuadrar en el Código civil o en el artículo 3 LAU actualmente, pero ello no obsta a que consideremos que a través de una oportuna reforma deba encuadrarse junto con los demás tipos de arrendamientos, pues parece coherente considerar que la Ley de Arrendamientos Urbanos englobe precisamente la totalidad de los arrendamientos de esta naturaleza.

²⁵ BOTELLO HERMOSA, J.M.: El contrato de arrendamiento de habitación, cit., p. 1033.

3.1.4. Diferencias entre arrendamiento por habitación y arrendamiento total de la vivienda

A menudo, en la actualidad de los arrendamientos de nuestro país nos encontramos con la duda frecuente sobre si merece más la pena alquilar una vivienda por habitaciones o en su totalidad. Tanto por la parte arrendadora como por la arrendataria existe cierta disonancia al respecto, dado que pueden variar las consecuencias jurídicas de un tipo de contrato a otro. Hemos de tener en cuenta que, desde nuestros tribunales existe una tendencia a favor de la regulación del CAH a través del Código civil, mientras que el arrendamiento total de la vivienda es claramente objeto de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Ello puede derivar en una menor protección del arrendatario frente al arrendador en el caso de que su regulación se realice con base en el Código civil. Cabe remarcar que esta última opción es una corriente de nuestra jurisprudencia la que aboga por ella, encontrándose también la opción de regirse por la LAU como hemos explicado en epígrafes anteriores.

A continuación vamos a realizar una diferenciación entre las principales ventajas e inconvenientes de cada una de las figuras jurídicas mencionadas.

Entre las ventajas del arrendador en cuanto al alquiler del piso total podemos destacar unas mayores ventajas fiscales, debido principalmente a la exención del Impuesto sobre el valor añadido (IVA). Los beneficios que obtenga a raíz del arrendamiento deberá declararlos, pero pudiendo deducirse desde un 60% hasta la totalidad del precio del alquiler en la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF).

Por otra parte, cabe destacar la importancia de que las consecuencias del contrato (en este caso, las obligaciones) recaigan sobre una única persona o en su caso, en todas aquellas que hayan firmado el acuerdo. La importancia reside en el caso de que se debiera realizar un procedimiento judicial por cualquier circunstancia relativa al arrendamiento, la totalidad de los arrendatarios responderían de manera solidaria salvo que dicha solidaridad estuviera exceptuada en el contrato de arrendamiento. Por último, en el supuesto de un subarriendo de la vivienda, el arrendatario sería quien respondiera de sus propias acciones y de la persona que ha subarrendado.

Entre sus principales inconvenientes podemos destacar que, tratándose de un arrendamiento de vivienda (debiendo regirse por la LAU) encontramos una protección frente a terceros del contrato con una duración mínima de los 5 o 7 años, según la condición del arrendador, esto es, si es persona física o jurídica.

Por otra parte, acerca del contrato de arrendamiento por habitación podemos establecer la principal ventaja de rentabilidad económica aunque, hemos de matizar que dependerá en gran medida de la zona en la que se sitúe la edificación y el número de habitaciones que posea. Por ello, en capitales importantes como Barcelona o Madrid no resulta extraño que se realicen con mayor frecuencia este tipo de contrato de arrendamiento. Cabe matizar que encontramos una gran tendencia al alza de este tipo de contratos y no únicamente en estudiantes sino también en personas con escasez de recursos. La rentabilidad económica mencionada anteriormente se suele dar entre ambas partes, ya que la parte arrendataria no soporta el peso de un arrendamiento de manera individual y, el arrendador suele adquirir una mayor rentabilidad de este.

Además, otra ventaja la encontramos a la hora de realizar el contrato debido principalmente a que este tipo de contrato puede no encontrarse sujeto a la Ley de Arrendamientos Urbanos. En tal caso, arrendador y arrendatario podrán situar la duración del mismo en la extensión que quieran, no encontrándose acotados por ningún tipo de prórroga de manera obligatoria. Por otro lado, en cuanto al precio del alquiler también encontramos una mayor flexibilidad siendo el acordado por las partes y exigiéndose de manera facultativa una fianza por parte del arrendador.

En cuanto a los inconvenientes del contrato de arrendamiento por habitación (CAH) encontramos alternancia de arrendatarios. Entendemos “alternancia” en cuanto al cambio de personas que viven en el piso a lo largo del tiempo, debido principalmente a esa mayor libertad en cuanto a duración de contrato que hemos mencionado anteriormente.

En sintonía con el contrato de arrendamiento ordinario, estamos ante la obligatoriedad de declarar los beneficios y ante la posibilidad de deducción de un 60% a

un 100% del precio del mismo en el IRPF. Cabe destacar que, si el arrendatario no tiene el piso como vivienda habitual, el arrendador no podría realizar dichas deducciones.

En contraposición, si nos atenemos a las ventajas del arrendatario dentro del contrato de arrendamiento ordinario, su ventaja más notoria es el derecho a desgravar el precio pactado en el arrendamiento del IRPF. Si existe una multitud de arrendatarios cada uno tendrá el derecho de realizar esta acción para sí mismo conforme a su parte.

A su vez, si el arrendamiento se rige por la Ley de Arrendamientos Urbanos el propietario no tendrá la capacidad de resolver unilateralmente el contrato en el momento que estime oportuno, ya que deberá transcurrir el tiempo pactado. En cuanto a las reparaciones de imprevistos o averías acaecidos en la vivienda, la propia LAU es quien determina quien ha de hacerse cargo y responder.

La desventaja más importante a la hora de arrendar una vivienda en su totalidad son las obligaciones con el arrendador reflejadas en el acuerdo acerca de los diferentes servicios contratados para la vivienda, posibilidad de subarriendo, indemnización por querer abandonar la vivienda antes de la expiración del contrato, abono en su caso de fianza, etc. Entre los servicios contratados esenciales podemos encontrar los suministros de agua y luz, aunque también destacar que, a día de hoy ya sea por el elevado número de estudiantes, por el auge del teletrabajo en las empresas o simplemente de manera lúdica, el internet se encuentra contratado en la mayoría de hogares de nuestro país. De manera habitual, los gastos de comunidad y tales como el impuesto de bienes inmuebles se encuentran a cargo del propietario.

Por otra parte, hemos de matizar que el mero hecho de que el pago del arrendamiento de la vivienda se encuentre dividido entre varias personas tiene una ventaja y una desventaja muy notables. La primera es que el precio del arrendamiento que tendrá que aportar cada uno será menor pero, por otro lado, en caso de que uno de los arrendatarios no realice el pago de su parte, el resto deberán abonar solidariamente al arrendador. Además, en caso de que se vaya un arrendatario, al alquilar la vivienda de manera total y no por habitaciones el resto deberá pagar la parte proporcional de la persona que se ha marchado para hacer frente entre todos al precio total.

Por último, entre las ventajas e inconvenientes del CAH podemos destacar:

Por un lado, hay ciertos contratos de arrendamiento por habitación que ya incluyen en el precio los suministros de agua, luz, wi-fi, etc. En este caso, puede suponer una ventaja para el arrendatario en cuanto a no tener que realizar gestiones a su nombre y sus gastos relativos a la vivienda estarán más controlados. Obviamente, otra ventaja importante es la facilidad de que dispone el arrendatario para dejar la vivienda si lo comparamos con el arrendamiento total ordinario. En las cláusulas del propio contrato de arrendamiento por habitación se suele pactar el plazo de preaviso, encontrándose en torno a 30 días de manera general.

La fianza no es obligatoria ya que se encuentra sujeta a pacto *inter partes* y supone, una menor carga para el arrendatario en caso de no establecerse contractualmente. Cabe remarcar la importancia de que los arrendatarios vía CAH no tienen el deber de responder solidariamente por la falta de pago de sus compañeros de piso. Ello es una ventaja imprescindible para aquellas personas que buscan este tipo de contratos de arrendamiento precisamente por su escasez económica. Sería contraproducente e irracional buscar una alternativa económica para poder subsistir y tener que soportar el pago por incumplimiento de obligaciones que no has infringido. Por ello, esta ventaja a nuestro parecer es fundamental como alternativa muy interesante para personas que van a convivir con gente extraña o ajena a ellos y dudan si buscar un piso donde repartir el alquiler entre todos o por el contrario, buscar un piso que alquile por habitaciones.

Precisamente, el mero hecho de convivir con personas ajenas o extrañas es una inconveniente a remarcar, así como no tener derecho a desgravar por IRPF (deducción estatal) en aquellos contratos suscitados con posterioridad al 1 de enero de 2005. La desgravación, de ser posible, es del 10,05% del pago siempre y cuando la base imponible sea menor a 24.200€.

Por el contrario, si el acuerdo fue realizado con posterioridad a tal fecha, caben ciertas deducciones autonómicas que variarán en función de la comunidad autónoma. Cabe matizar que únicamente la Región de Murcia no desgrava el arrendamiento en la Renta (2021). Pese a ello, la gran mayoría aporta beneficios destinados a arrendatarios jóvenes, personas con diversidad funcional o personas mayores con una determinada renta.

En nuestro caso, en la Comunitat Valenciana encontramos diversas deducciones en función de las características del arrendatario. Encontramos deducciones del 15% siendo esta la general y del 20% y 25% en función de requisitos tales como: edad (menores de 35 años), discapacidad física (de al menos un 65%) o psíquica con un (mínimo del 33%).

A todo esto se le suman requisitos adicionales de diversa índole tales como que la duración del contrato sea mínimo de un año, tratándose de vivienda habitual y habiendo depositado fianza en el órgano habilitado al respecto en la región, como principales ejemplos.

3.2.2. Arrendamientos y Covid-19

Debido a que el Covid-19 cambió no solo la vida de las personas sino también una serie de consecuencias sobre numerosos sectores de la población, creemos interesante resaltar aquellas medidas que se tomaron a causa de esta situación extraordinaria que azotó la realidad de los arrendamientos urbanos de nuestro país.

Podemos destacar dos medidas adoptadas con consecuencia directa que recae sobre la regulación de los arrendamientos urbanos:

1. Real Decreto-Ley 11/2020, de 31 de marzo, sobre medidas urgentes en el ámbito social y económico. Este se encuentra enfocado principalmente para arrendamientos de uso de vivienda.

2. Real Decreto-Ley 15/2020, de 21 de abril, sobre medidas urgentes para apoyar la economía y empleo. Enfocada en esencia para arrendamientos de uso distinto a vivienda.

En nuestro caso, dado nuestro enfoque hacia los arrendamientos de uso distinto a vivienda, vamos a priorizar el análisis del segundo Real Decreto-Ley mencionado.

En primer lugar, ni la Ley de Arrendamientos Urbanos ni el propio Código Civil establecen la exclusión del pago de la renta acordada debido al estado de alarma. Por ello, hemos de tener en cuenta la cláusula *rebus sic stantibus* que nos brinda la oportunidad de modificar obligaciones de contratos al concurrir ciertos requisitos tales como: que el riesgo sea imprevisible e inevitable, que la prestación sea excesivamente onerosa y dada una buena fe contractual.

Es innegable que una pandemia tal como el Covid-19 se encuentra caracterizada por ser, tanto imprevisible como inevitable. Muestra de ello es que haya afectado en términos absolutos a la gran mayoría de países del mundo, con un gran impacto sobre realidad socio-económica. A continuación, acerca de la excesiva onerosidad de la prestación, en nuestra opinión creemos que se debe valorar desde el punto de vista del arrendatario (parte débil). Pues pese a que la prestación inicialmente no fuera excesivamente onerosa, las circunstancias para afrontar el pago por parte de los arrendatarios empeoraron. Por ejemplo, a través del aumento de expedientes de regulación de empleo (ERTE).

Hemos de recordar que muchos contratos de arrendamientos urbanos de uso distinto a vivienda eran de estudiantes o trabajadores en precariedad laboral o situaciones económicas desfavorables. La irrupción de la pandemia hizo que sus condiciones económicas y personales, tanto familiares como individuales empeoraran, teniendo en muchos casos que abandonar tales arrendamientos para volver a sus hogares familiares. Creemos que tales circunstancias han de valorarse en el momento de afirmar tal requisito ya que, las condiciones iniciales por las cuales estas personas firmaron el contrato de arrendamiento han cambiado considerablemente.

Por último, tampoco se puede negar en la mayoría de los casos la buena fe contractual. Nos resulta extraño pensar que en estas situaciones el incumplimiento inicial del pago de la renta, por ejemplo, se considere como mala fe contractual. Obviamente, habremos de estar a cada caso concreto pero nos mantenemos en la línea argumental de que, el cambio de la situación inicial del contrato influye de manera tan notable que se ha de tener en consideración.

En sintonía con el tema de la cláusula *rebus sic stantibus* encontramos un ejemplo de reducción del pago de un arrendamiento de local comercial a la mitad debido a su aplicación. En esta sentencia²⁶, el juez establece que dicha cláusula se interpreta sobre la ausencia de la base de la empresa, pues la finalidad económica era la principal finalidad de la relación contractual y el cambio en las circunstancias (debido al Covid-19) de manera inesperada e impredecible, hicieron que el negocio resultara excesivamente oneroso para el arrendatario.

En este caso la cláusula *rebus sic stantibus* es de aplicación para el período en el que el local se mantuvo completamente cerrado. Se cumplen, por tanto, los requisitos de: riesgo imprevisible e inevitable, prestación excesivamente onerosa y una buena fe contractual. Pero cabe matizar que, dicha cláusula solo se aplica a tal período y no, una vez que la tienda volvió a reabrir pese a las limitaciones de aforo. La principal razón es que las variaciones que se produjeran a partir de la reapertura no se consideraban extraordinarias y de tal calibre como para considerar el requisito de prestación excesivamente onerosa cumplido.

3.2.3. Análisis de un contrato tipo de arrendamiento por habitaciones

La finalidad de un arrendamiento por habitación es el uso y disfrute puramente temporal, sin vocación de permanencia a largo plazo. Pese a esto, la situación socioeconómica de gran multitud de personas ha reconducido la finalidad originaria de este tipo de arrendamientos a una mayor duración en muchos casos, como hemos mencionado anteriormente.

²⁶ SAP Badajoz, Sección 2ª, 30 de diciembre de 2021, recurso nº 345/2021. Vlex.

En el contrato de arrendamiento de esta figura jurídica, además de aquellas cláusulas comunes a todo contrato de arrendamiento, como puede ser el pago de renta y de fianza, resulta aconsejable reflejar por escrito todos aquellos pactos entre arrendador y arrendatario, dada la imposibilidad de demostración a posteriori en caso de ser necesaria. Recordemos que, estando regulado dicho contrato por el Código civil (en nuestra opinión), cuánto más exacto y preciso sea nuestro contrato de arrendamiento menos arbitrariedades se darán en la práctica.

A modo de ejemplo, hemos añadido un contrato tipo de arrendamiento por habitaciones en el apartado “Anexos” de nuestro trabajo. En él se muestran las diversas cláusulas que podemos convenir con nuestro arrendatario. Dicho contrato debería contener unos elementos mínimos como: determinación de la habitación a ocupar; duración del contrato; precio del arrendamiento y, en su caso, pago de fianza; servicios incluidos en el arrendamiento (si los hubiere); reparto de los gastos extra, en su caso; posibilidad de subarrendamiento por parte del arrendatario; etcétera.

3.2.3.1. Subarrendamiento y contrato de arrendamiento por habitaciones

En el art. 8 de la Ley de Arrendamientos Urbanos queda reflejada la posibilidad de realizar un subarrendamiento dentro del contrato de arrendamiento. En el párrafo segundo de su apartado número dos, el citado artículo expresa que “el subarriendo se regirá por lo dispuesto en el presente Título para el arrendamiento cuando la parte de la finca subarrendada se destine por el subarrendatario a la finalidad indicada en el artículo 2.1. De no darse esta condición, se regirá por lo pactado entre las partes.”

En primer lugar, hemos de recordar que el artículo 2.1 de la LAU se encuentra referido a los arrendamientos de vivienda.

En segundo lugar, queda reflejado de manera clara y precisa que, en caso de un arrendamiento distinto al recogido en el art. 2.1 de la LAU, el subarrendamiento dependerá de lo convenido entre las partes contratantes. Por tanto, en el caso de que se estipule en el contrato la posibilidad de subarrendar, dicha opción será válida y por ende, legal. En caso de que nada se estipule en el contrato, pero el arrendatario consiga

una autorización por escrito y de manera fehaciente por parte del arrendador, sí que será posible realizar tal acción.

Cabe mencionar la importancia del artículo 32.1 de la LAU: “cuando en la finca arrendada se ejerza una actividad empresarial o profesional, el arrendatario podrá subarrendar la finca, sin necesidad de contar con el consentimiento del arrendador”. En este caso, hemos de subrayar que el tipo de actividad (empresarial o profesional en este caso) es el matiz diferencial que omite la necesidad de consentimiento.

En cuanto al contenido del subarriendo, hemos de realizar las siguientes consideraciones:

Pese a no existir requisitos mínimos en cuanto a las características que debe cumplir la habitación subarrendada, deberá cumplir los requisitos indispensables de habitabilidad que establece la legislación urbanística de cada comunidad autónoma. Ejemplos de ellos son: ventilación, luz natural, superficie mínima de la habitación, etcétera. Cabe destacar a su vez, la necesidad de permitir la utilización de zonas comunes donde realizar las necesidades básicas como son el aseo y la cocina.

Conviene resaltar que la Ley de Arrendamientos Urbanos ofrece una mayor protección al arrendatario en cuanto a duración del contrato y prórrogas, mientras que el Código Civil es menos garante en tema de derechos del arrendatario.

El precio del subarriendo no ha de superar en cuantía al pactado en el contrato originario de arrendamiento. Por tanto, el arrendatario no podrá cobrar más por el subarrendamiento que el arrendador sobre este. El fundamento de tal prohibición radica en evitar que personas en alquiler consigan un lucro a través de una propiedad privada ajena.

Hemos de distinguir esta figura jurídica del contrato de arrendamiento por habitaciones. Para comenzar, el contrato de subarrendamiento se realiza conforme a la LAU, mientras que el CAH se encuentra regulado bajo el Código civil.

A continuación, podemos encontrar una clara diferencia en la persona a la que se ha de realizar el pago. En el subarrendamiento se realiza el pago a la persona con la que se ha realizado tal contrato y no al propietario del inmueble, mientras que en el CAH se realiza el pago directamente al arrendador (propietario).

En el CAH todos los arrendatarios tienen responsabilidad solidaria sobre las zonas comunes en conjunto y, mancomunada, sobre su habitación. Cabe destacar a su vez, que en el momento de finalización del contrato de arrendamiento también cesará el contrato de subarrendamiento ligado a este. No obstante, en el caso del CAH, la finalización de un contrato de arrendamiento por habitación dentro de un inmueble con diversas habitaciones no finaliza los demás contratos de la misma. Se trata, por tanto, de contratos independientes. En el subarrendamiento, se celebra un contrato de arrendamiento que recae sobre otro anterior (sometido a la Ley de Arrendamientos Urbanos) pudiendo realizarse sobre una parte de la vivienda o sobre su totalidad, siendo de aplicación el Código civil o la LAU en función de la opción.

El procedimiento de desahucio por falta de pago se puede realizar en caso del CAH, ya que el propio artículo 250.1.1º de la Ley de Enjuiciamiento Civil así lo estipula. Este instrumento tiene la finalidad de recuperar la posesión del inmueble por parte del arrendador, independientemente de que dicho contrato de arrendamiento se encuentre regulado por el Código civil o por la LAU. En el caso del subarriendo, a priori nada nos hace excluirlo de la utilización de este instrumento, pues el subarriendo es una figura que tramitada de manera legal tiene su apoyo en la propia Ley de Arrendamientos Urbanos y, por tanto, posee la protección que ofrece.

4. CONCLUSIONES

1. Es innegable que el marcado carácter constitucional del derecho a una vivienda digna, mandato seguido por la Ley de Arrendamientos Urbanos, es, cuanto menos, difícil de compatibilizar con la esencia del contrato de arrendamiento por habitación a día de hoy. Estamos de acuerdo en que, a raíz de este tipo de contratos, en la vivienda no se dan las condiciones adecuadas en cuanto a intimidad y exclusividad que deben derivar de una vivienda digna y adecuada como establece nuestra Constitución. Exclusividad en este caso lo entendemos como independencia con respecto a personas ajenas que no han acordado mutuamente convivir en una misma vivienda. Por ello, nos referimos a una exclusividad conjunta de personas que de común acuerdo deciden residir unos con otros, ya que en un hogar familiar no se da una exclusividad individual pero sí mutua o conjunta entre los miembros de la familia en este caso. El mero hecho de tener el uso exclusivo de una habitación dentro de una vivienda no puede reunir los requisitos para considerarla como tal, ya que, del resto, ya sea cocina, baño o demás partes de la casa, únicamente se tiene derecho de uso y se comparte con personas ajenas, no conocidas o extrañas. Por tanto, no creemos que se deba considerar como un uso de vivienda, de una manera equiparable a un contrato donde el arrendatario tenga intimidad sobre toda la edificación donde realizar la totalidad de su vida y considerarla por ello como hogar, pues en el primer caso, no ha elegido convivir con esas personas.

Conviene recordar que la propia RAE relaciona intimidad con una zona reservada de una persona o un grupo, especialmente de una familia. Por tanto, esta exclusividad relacionada con “intimidad” no excluye la convivencia de un grupo que de libre y consentido acuerdo decidan vivir juntos, pues este consideramos que es el matiz distintivo entre un arrendamiento total de la vivienda y en este caso un contrato de arrendamiento de habitación (parcial).

2. Hemos de poner de relieve que, la principal razón por la cual consideramos que los arrendamientos de habitación pueden ser arrendamientos de temporada es que el concepto de habitabilidad en el art. 3 LAU no se incluye pero tampoco se excluye de manera expresa. Por tanto, no parece contraintuitivo considerar que el CAH pudiera considerarse en algunos casos como arrendamiento de temporada. De hecho, en multitud de ocasiones los CAH se realizan por año académico en el caso de estudiantes

o, por temporada de siembra o recogida en el caso de ciertas personas que trabajan en zonas agrícolas. Por tanto, concluimos que no siendo realidades totalmente coincidentes en ciertos casos sí que consideramos posible que un contrato de arrendamiento de habitación se considere como arrendamiento de temporada del artículo 3 de la LAU.

3. Cabe destacar que, en nuestra opinión, el mero hecho de introducir el contrato de arrendamiento por habitación dentro de la Ley de Arrendamientos Urbanos puede derivar en arrendamientos donde, cada vez, las condiciones de habitabilidad sean peores para el arrendatario, precisamente porque si dotamos al arrendamiento de una habitación la consideración de habitable, conforme a nuestra constitución, rebajaremos notablemente el límite mínimo de una vivienda digna y adecuada y, ello no parece ir en sintonía ni con nuestra Constitución ni siquiera con el propio preámbulo de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

4. La necesidad de vivienda permanente, a nuestro parecer, no debe inducirnos a pensar que dicha permanencia ha de recaer sobre una vivienda en concreto. Consideramos pues que, cuando el legislador redactó tal calificativo lo hizo refiriéndose a que dicha permanencia ha de derivar de la necesidad de vivienda y no, de la vivienda por sí misma. Con ello, creemos importante destacar que, nos oponemos a aquellos autores que consideran que el arrendamiento de temporada, por no realizarse de manera permanente en cuanto a temporalidad, no supe esta necesidad mencionada en nuestro ordenamiento. Opinamos que la necesidad de vivienda permanente de una persona tiene múltiples opciones para ser satisfecha, entre las cuales puede encontrarse el arrendamiento por temporada. Al hilo de este razonamiento y, entendiendo vivienda como edificación habitable, nos parece lógico afirmar también que los arrendamientos de temporada han de recaer sobre edificaciones habitables y, por tanto, han de separarse y no pueden asimilarse a los contratos de arrendamiento por habitación.

A nuestro parecer, la permanencia radica en la necesidad de vivienda, pudiendo incluso satisfacerse esta pese a ser de manera temporal o pasajera. Arrendamiento de temporada debería desprenderse de aquellos que tuvieran fines lúdicos o vacacionales, siendo indiferente la temporalidad.

5. A nuestro juicio, parece evidente la necesidad de llevar a cabo una reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos para ubicar de manera clara y precisa el contrato de arrendamiento por habitación. Dada la protección jurídica que merecen tanto el arrendatario como arrendador y la relevancia que están adquiriendo los arrendamientos en nuestro país, resulta evidente que dicha reforma ha de solventar de una vez las dudas surgidas a lo largo de estos últimos años, ayudando a su vez a nuestros tribunales a no tener que realizar una labor interpretativa excesiva dada la escasa precisión legislativa actual. El mero hecho de introducir dicha figura jurídica (CAH) en la LAU permitiría, aparte de disipar todas las dudas mencionadas, dotar al arrendatario del CAH de las garantías que poseen aquellos arrendamientos pertenecientes a la LAU. Nuestro énfasis radica en que con la legislación actual parece difícil situar este tipo de contrato de arrendamiento dentro de la LAU, pero con una oportuna reforma, su inclusión junto al resto de arrendamientos establecidos (ya sea de vivienda o uso distinto) no parece difícil siempre y cuando se realice una labor legislativa adecuada.

6. Una de las ventajas que nos resulta crucial y fundamental a la hora de elegir un CAH y un arrendamiento total de la vivienda entre varias personas por parte del arrendatario es la diferencia que existe en cuanto a la responsabilidad por incumplimiento del contrato. En caso del arrendamiento total de la vivienda, si uno de los arrendatarios se marcha, el resto ha de soportar el pago de la mensualidad entre aquellos que sigan viviendo en la misma. Por otro lado, en el CAH no se ha de responder de manera solidaria y, nos parece una cuestión fundamental que han de tener en cuenta sobre todo aquellas personas que buscan una vivienda por razones de escasez económica. Obviamente es una cuestión a tener en cuenta por parte de todas las personas, pero en especial aquellas que buscan precios de alquiler bajos por su situación socio-económica. Resulta evidente a nuestro parecer, que si una persona realiza un contrato de arrendamiento sobre una habitación (pese a que se tenga derecho de uso de zonas comunes) no deba responder de manera solidaria por impago de personas ajenas, con las cuales en ningún momento previo acordó vivir conjuntamente, sino más bien fue consecuencia de que el arrendador pusiera en alquiler el resto de habitaciones de la vivienda.

7. Conforme a la cláusula *rebus sic stantibus* nos parece evidente entender que, dado el cambio de circunstancias en los arrendamientos urbanos de nuestro país debido al Covid-19, se introdujeran cambios en la relación contractual para paliar los efectos socio-económicos sobre las personas con mayor vulnerabilidad económica. En nuestra opinión se cumplen los tres requisitos necesarios para utilizar tal cláusula jurídica. En primer lugar, es innegable que el Covid-19 es considerado un suceso inevitable e imprevisible como hemos podido observar a nivel mundial. En segundo lugar, en cuanto a la excesiva onerosidad requerida, creemos que debe valorarse el cambio en las circunstancias económicas y personales del arrendatario para valorar de esa manera tal onerosidad. Por último, no opinamos que, dada una pandemia que afecta de manera global a la mayoría de los países, se pueda tildar en estas circunstancias de mala fe contractual.



5. BIBLIOGRAFÍA

ALBÁCAR LÓPEZ, J.L., *Ley de Arrendamientos Urbanos (Comentarios y Jurisprudencia)*, Comares, Granada, 1989.

BOTELLO HERMOSA, J.M., “El contrato de arrendamiento de habitación: la problemática en su regulación. ¿Ley de Arrendamientos Urbanos o Código civil?” *Revista crítica de Derecho inmobiliario*, nº 754, marzo de 2016.

CASTÁN TOBEÑAS, J. Y CALVILLO MARTÍNEZ DE ARENAZA, J., *Tratado práctico de arrendamientos urbanos*. T. I. Parte General. Madrid: Reus. 1956.

ESPINET ASENSIO, J.M., *¿Qué es el Decreto-Boyer?*, disponible en: t.ly/6Rru (fecha de consulta: 09/03/2022).

GUILARTE GUTIÉRREZ, V., *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Thomson Reuters, Valladolid, 2014.

LAMBEA RUEDA, A., Los derechos de uso y habitación desde una nueva perspectiva: cesión de inmuebles. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, nº 728, 2011.

ORDÁS ALONSO, M. Y VALLADARES RASCÓN, E., “Artículo 3. Arrendamientos para uso distinto del de vivienda”, R. Bercovitz Rodríguez Cano (coord.), *comentarios a la ley de arrendamientos urbanos*, Aranzadi, Navarra, 2013.

REPRESA POLO, M., *Responsabilidad de los establecimientos hoteleros por los efectos introducidos por los clientes*, Madrid, Edersa, 2005.

6. LISTADO DE JURISPRUDENCIA

SAP Murcia nº 196, 8 de junio de 2010.

SAP Alicante nº 395, 12 de abril de 2000.

SAP Barcelona nº239, 8 de Mayo de 2008.

SAP Madrid nº141, 27 de Marzo de 2012.

SAP Barcelona nº213, 8 de mayo de 2008.

SAP Zaragoza nº 576, 26 de octubre de 2006.

SAP Álava nº 18, 18 de enero de 2008.

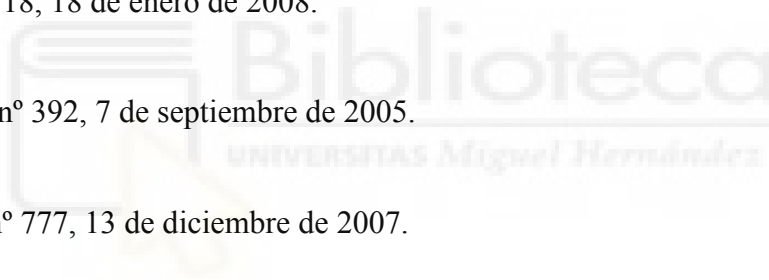
SAP Asturias nº 392, 7 de septiembre de 2005.

SAP Madrid nº 777, 13 de diciembre de 2007.

SAP Barcelona nº 12, 1 de febrero de 2010.

SAP Barcelona nº 239, 8 de mayo de 2008.

SAP Islas Baleares nº 199, 20 de mayo de 2010.



7. ANEXOS

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE HABITACIÓN:

En, a de de

REUNIDOS

De una parte, Don/Doña....., con DNI, y domicilio en, en adelante “EL ARRENDADOR”

De otra parte, Don/Doña....., con DNI, y domicilio en, en adelante “EL ARRENDATARIO”;

EXPONEN

PRIMERO.- Don/Doña..... es propietario/a de una finca urbana sita en, y que cuenta con las características siguientes:

1. SUPERFICIE Y DISTRIBUCIÓN. Cuenta con una superficie de ... metros cuadrados construidos y ... metros cuadrados construidos, distribuidos de la siguiente forma:

2. TÍTULO DE PROPIEDAD. Don/Doña adquirió la vivienda por [indique el negocio jurídico por el que se adquirió la vivienda y, si consta en escritura pública, ante qué Notario se formalizó], por lo que tiene facultades para disponer de la vivienda.

3. INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO. La finca está libre de cargas y gravámenes, y fue inscrita en el Registro de la Propiedad de, en el tomo, libro ..., folio, finca, Se adjunta como anexo del **contrato** la certificación registral correspondiente.

SEGUNDO.- Don/Doña..... está interesado en el **arrendamiento** de una de las **habitaciones** de la vivienda propiedad del ARRENDADOR

Es por ello que ambas partes, actuando en su propio nombre y reconociéndose mutuamente capacidad suficiente para ello, formalizan **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE HABITACIÓN** de acuerdo con las siguientes

CLÁUSULAS

PRIMERA.- OBJETO DEL **CONTRATO**. Mediante este **contrato** las partes acuerdan el **arrendamiento** de una **habitación** de la vivienda sita en, propiedad del ARRENDADOR, a cambio de un precio cierto mensual/semana.

La **habitación** arrendada tiene una superficie de metros cuadrados, de acuerdo con el plano que se adjunta como documento anexo número y cuenta con el mobiliario que se detalla en el inventario que se acompaña como anexo del **contrato**.

SEGUNDA.- DURACIÓN DEL **CONTRATO**. La duración del **arrendamiento** se establece en meses/años, siendo la fecha de inicio el

TERCERA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO. Las partes acuerdan que la renta anual del **arrendamiento** será de euros, a razón de euros por mes/semana, gastos de luz, agua, gas, teléfono e internet incluidos/no incluidos.

Dicha cantidad deberá ser ingresada por el ARRENDATARIO en los primeros días de cada mes/ el de cada semana en la cuenta corriente de la entidad bancaria con número, titularidad del ARRENDADOR

[En caso de no incluir los gastos de luz, agua, gas, teléfono e internet en la renta]

El ARRENDADOR comunicará, mediante factura, la cuantía a la que ascienden los gastos de electricidad, agua, gas, teléfono e internet con la periodicidad correspondiente para que el ARRENDATARIO abone su parte en un plazo de días, que se establece en un de cada uno de los recibos.

CUARTA.- FIANZA. El ARRENDATARIO hace entrega en este acto de euros, correspondientes a mes/meses de renta, en concepto de fianza. Dicha cantidad será depositada en

El ARRENDADOR está obligado a la devolución de la fianza en un plazo de días a partir de la devolución de las llaves de la vivienda por parte del ARRENDATARIO. La cantidad deberá cubrir los posibles daños y perjuicios que haya causado el ARRENDATARIO durante su estancia.

QUINTA.- SERVICIOS INCLUIDOS EN EL **ARRENDAMIENTO**. El ARRENDATARIO tiene derecho al uso y disfrute del resto de **habitaciones** comunes que conforman la vivienda, con excepción de aquellos espacios reservados en exclusiva al ARRENDATARIO:

'[En caso de que existan instalaciones de uso comunitario]

Dicho derecho de uso también incluye las instalaciones comunitarias del inmueble.

SEXTA.- SUBARRIENDO. No se permite que el ARRENDATARIO arriende una parte de su **habitación** sin que medie el consentimiento expreso y por escrito del ARRENDADOR.

SÉPTIMA.- RESCISIÓN DEL **CONTRATO**. Las partes podrán rescindir el **contrato** por las siguientes causas:

- Mutuamente, siempre que sea notificado de forma fehaciente y con un plazo de antelación de quince días.
- De forma unilateral, si una de las partes incumple alguna de las obligaciones que se detallan en la siguiente cláusula, mediante notificación fehaciente a la otra parte con un plazo de antelación mínimo de quince días.

OCTAVA.- OBLIGACIONES DE LAS PARTES. Son obligaciones del ARRENDATARIO:

- El pago de la renta en el plazo y forma estipulados en el **contrato**.
- El uso de la **habitación** arrendada, así como de las zonas comunes, de forma diligente y sin realizar actividades insalubres, molestas o nocivas para el resto de inquilinos.
- El uso individual de la **habitación** arrendada. Se reputará como uso compartido con un tercero el hecho de que éste pernocte más de noches al mes/semana.
- Solicitar el consentimiento expreso del ARRENDADOR en caso de subarriendo.

Constituyen obligaciones del ARRENDADOR:

- La entrega de la **habitación** arrendada.

- La realización de las reparaciones necesarias para el mantenimiento de la vivienda, siempre que no sean imputables a un mal uso por parte del ARRENDATARIO.
- Abstenerse de realizar actividades molestas, insalubres o nocivas para el resto de inquilinos.
- La devolución de la fianza al final de la duración del **arrendamiento**, si procede.

NOVENA.- NORMATIVA APLICABLE. Son de aplicación a este **contrato** las normas relativas al **contrato de arrendamiento** del Libro IV del Código Civil.

DÉCIMA.- SUMISIÓN A TRIBUNALES. Las partes acuerdan que para las discrepancias que pudieran surgir en la interpretación, ejecución o aplicación de este **contrato** se someten expresamente a los Juzgados/Tribunales de y renuncian de forma expresa a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera serles de aplicación.

Y, en prueba de conformidad, los comparecientes firman, en el lugar y fecha que figuran en el encabezamiento.

FIRMA DEL ARRENDADOR
ARRENDATARIO

FIRMA DEL