

## LOS PISOS DE ESTUDIANTES QUE SE QUEDARON SIN UNIVERSIDAD PRESENCIAL\*

*Ricardo del Estal Sastre\*\**  
*Centro de Estudios de Consumo*  
*Universidad de Castilla-La Mancha*

*Fecha de publicación: 28 de mayo de 2020*

Muchos estudiantes universitarios que venían compartiendo piso en régimen de alquiler durante el curso académico han visto abruptamente interrumpida su relación arrendaticia como consecuencia de la declaración del estado de alarma por la crisis sanitaria ocasionada por la COVID-19, medida gubernamental a la que se ya se había adelantado la práctica totalidad de las universidades españolas con la suspensión de toda la actividad docente *presencial* (clases, exámenes, prácticas...). La incidencia de este *factum principis* en dichos contratos de arrendamiento responde a una variada casuística, en la que quedan al margen aquellos casos (los hay) en que los estudiantes decidieron quedarse en el piso hasta la fecha de conclusión del contrato. Este hecho es suficientemente revelador de la inexistencia de ruptura del sinalagma contractual imputable al arrendador. Nada impide a los arrendatarios el uso del piso como cosa arrendada, al contrario de lo que ocurre con los de locales de negocio en los que ya no es posible continuar con su actividad. La imposibilidad de uso del piso por parte de los estudiantes vendrá dada, en todo caso, no por el hecho impeditivo de no poder acudir a las aulas, aunque permanezcan cerradas (pues el curso sigue y la actividad académica continúa, si bien como no presencial), sino por las restricciones de movilidad ocasionadas por la prohibición ambulatoria para

---

\* 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” 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/0000-0003-1026-7641>



regresar si, cuando fue declarado el estado de alarma, aquellos se encontraban en otro lugar (v. gr., en casa de sus padres o familiares), porque así lo decidieron voluntariamente cuando se suspendieron las clases o porque lo juzgaron más conveniente a la vista de los acontecimientos. Piénsese, por ejemplo, en los alumnos extranjeros con beca Erasmus a quienes el RD 463/2020 sorprendió en sus países de origen sin posibilidad (ni intención) de volver.

Estos contratos han de calificarse, en cuanto arrendamientos para uso distinto del de vivienda, como arrendamientos de temporada (usualmente el curso académico, de septiembre a junio) *ex art. 3.2 LAU*, independientemente de su duración. Únicamente cabría dudar sobre esta calificación y, por tanto, considerar arrendamiento de vivienda al contrato pactado por un año (por ejemplo, de septiembre a septiembre) y con una periodicidad mensual en el pago de la renta, de acuerdo con alguna jurisprudencia menor. Esta calificación es decisiva: estos arrendamientos estarán regidos, en primer lugar, por los pactos recogidos en el contrato; en su defecto, y sin perjuicio de las reglas imperativas sobre fianza arrendaticia de los artículos 36 y 37, supletoriamente por el Título III de la LAU (arrendamientos para uso distinto del de vivienda) y, en última instancia, por el CC. Los alquileres de estudiantes escapan, por tanto, a la regulación imperativa y tuitiva propia de los arrendamientos de vivienda, por lo que tienen vedado el recurso al desistimiento unilateral del art. 11 LAU como modo de desvinculación de sus obligaciones contractuales, toda vez que este precepto no es susceptible de aplicación analógica. Tampoco son de aplicación a los estudiantes las medidas especiales (moratoria, financiación) previstas por los Reales Decretos-leyes 11 y 15/2020 para el pago de la renta, puesto que no concurrirán en ellos los presupuestos de vulnerabilidad económica contemplados en estas normas. Entonces, ¿cómo pueden poner fin al contrato cuando la imposibilidad de ir a clase ya no justifica o no hace interesante asumir el coste de los gastos derivados del alquiler? Siguiendo el régimen de fuentes señalado, como será harto improbable que se haya previsto en el contrato una cláusula que prevea el desistimiento ante contingencias como la crisis sanitaria (más allá de la típica cláusula penal que cubra el lucro cesante), la única posibilidad que asiste a los estudiantes para dar por terminada la relación arrendaticia será contar con el consentimiento del arrendador, que podrá exigir la indemnización eventualmente pactada en caso de desistimiento (por ejemplo, un número determinado de días por cada mensualidad de contrato que quede por cumplir). El acuerdo con el arrendador podrá, además, verse incentivado por la posibilidad (prospectiva) de continuar la relación el siguiente curso, en un contexto en el que, en el mercado de pisos para estudiantes, será complicado encontrar potenciales inquilinos por las dificultades inherentes al confinamiento o la continuidad de las restricciones ambulatorias por razones sanitarias. En caso de no contar con el consentimiento del arrendador, los estudiantes deberán hacer frente al pago de las rentas restantes hasta la terminación del contrato, además de tener que liquidar las cuantías pendientes de pago por



servicios y suministros (luz, agua, calefacción), tanto si los contrataron en nombre propio (acceso a Internet, por ejemplo) como si estaba prevista su repercusión por el arrendador, y tendrán derecho a la devolución de la fianza (minorada, en su caso, en los gastos por deterioros o reparaciones imputables a dicha garantía) y a acceder al piso para retirar sus efectos personales en cuanto la situación lo permita, entregando las llaves. Aunque esta cuestión es discutible, tampoco parece que los estudiantes arrendatarios puedan alegar con éxito, para liberarse del pago de la renta (resolución) o exigir una reducción de su cuantía (novación), la aplicación de la regla *rebus sic stantibus* por la concurrencia de circunstancias sobrevenidas y extraordinarias (pandemia y estado de alarma) no imputables a la parte contractual que persigue la modificación o extinción del contrato, por más que supongan para ésta una excesiva onerosidad sobrevenida que altere la base causal del contrato celebrado, de tal forma que el arrendatario no lo hubiera celebrado de haberlas conocido. Se trata de una regla de aplicación muy restrictiva que, también en este caso, debe subordinarse al principio de vinculación contractual, y que no tendría justificación en el reparto de riesgos del contrato de arrendamiento, puesto que el arrendador no podrá realizar en ese período un negocio sustitutorio que le resarza de la pérdida del alquiler y, además, tendrá que seguir sufragando los gastos propios del inmueble que no pueda repercutir a los arrendatarios. Una última cuestión: en caso de pluralidad de arrendatarios, tiene aparente relevancia el carácter mancomunado o solidario de la obligación del pago de la renta y el resto de obligaciones dinerarias. Si hubiera pacto expreso de solidaridad en el contrato, los que se fueron y no vuelven deberán hacer frente al pago de su parte a los que se quedan, en vía de regreso, en las relaciones internas, sin que quepa apreciar cesión in consentida por ello. Si no lo hubiere, se considerará que el coarrendamiento genera entre ellos una (man)comunidad en el arriendo *pro indiviso* y por partes iguales, de suerte que si alguno se separa del uso del piso y continúa otro ocupándolo, se produce un cambio o modificación subjetiva en la persona del arrendatario, puesto que 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 del piso. Como puede comprobarse, a efectos prácticos, los estudiantes que se queden en el piso asumirán en todo caso la parte proporcional de los que hayan abandonado la vivienda.