



LA DURACIÓN DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE PISOS DE ESTUDIANTES ANTE LA INTERRUPCIÓN DE LA ACTIVIDAD DOCENTE PRESENCIAL DERIVADA DEL ESTADO DE ALARMA POR COVID-19*

*M^a del Carmen González Carrasco***
Catedrática de Derecho Civil
Centro de Estudios de Consumo
Universidad de Castilla-La Mancha
Responsable del Consejo académico de
Moreno Boj&Equipo MBE

Fecha de publicación: 09 de abril de 2020

Ante este Centro de Estudios de Consumo se ha consultado la posibilidad de desistimiento unilateral de los inquilinos de pisos de estudiantes debido a la cesación anticipada de su ocupación debido al confinamiento e interrupción del régimen de docencia presencial derivados del estado de alarma decretado por Real Decreto 463/2020 para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID -19.

CESCO responde:

- I.- El art. 2 Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994 (en adelante, LAU) considera arrendamiento de vivienda “*aquel arrendamiento que recae sobre una edificación*”

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

**ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-6452-2911>



habitabile cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario”.

Los pisos alquilados para estudiantes para una temporada coincidente con el curso académico, no son arrendamientos de vivienda, sino arrendamientos para uso distinto de vivienda, con independencia de su duración, pues ha de atenderse a su finalidad (Sentencias del TS, Sala Primera, de lo Civil, de 15 de diciembre de 1999, SAP Santa Cruz de Tenerife, Sección 1.ª, de 14 de junio de 2005, y SAP Baleares de 1 de junio de 2007). En concreto, se trata de arrendamientos de temporada (art. 3 LAU: 1. *Se considera arrendamiento para uso distinto del de vivienda aquel arrendamiento que, recayendo sobre una edificación, tenga como destino primordial uno distinto del establecido en el artículo anterior.* 2. *En especial, tendrán esta consideración los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea esta de verano o cualquier otra (...)*”).

Más dudoso es el caso donde la duración del contrato no es una «temporada» sino un año natural (generalmente, de septiembre a septiembre) y se pacta una renta mensual, no conjunta en función de la temporada de que se trate. En este caso, algunas sentencias lo consideran arrendamiento de vivienda (SAP Cáceres, secc. 1ª, de 20 de noviembre de 2015).

El arrendamiento de temporada se rige por la voluntad de las partes, tal como establece el art. 4, apdo. 3 de la LAU; en defecto de ésta, por el Título III de la citada Ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

II.- Sobre ello cabe hacer las siguientes matizaciones:

- a) La voluntad que puede haberse remitido a los artículos de la LAU reguladores del arrendamiento para uso de vivienda (en general, o a su artículo 11), en cuyo caso se aplicará la posibilidad de desistimiento contemplada en su artículo 11, permitiéndolo en arrendamientos de duración superior a seis meses con la limitación indemnizatoria a cargo del inquilino que prevé dicho artículo (necesidad de pacto expreso y en todo caso, limitación a la parte proporcional del contrato), y con la necesidad de preaviso de treinta días que establece dicho artículo. En este caso, si no se cumplió el plazo de preaviso, la fianza arrendaticia responderá de la renta no satisfecha durante ese período, en la medida en que la misma no quede absorbida por el coste de las reparaciones y desperfectos imputables al arrendatario.



- b) En otro caso, a falta de pacto expreso, se aplica el Título III de la Ley de Arrendamiento Urbanos (arrendamientos para uso distinto de vivienda). Dicha norma no contiene previsión alguna aplicable al desistimiento del inquilino. La Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de octubre de 2017 considera que no puede aplicarse analógicamente el art. 11 LAU, por lo que el plazo pactado es obligatorio para las partes (art. 1.255 CC), también en lo referido al pago de la renta.
 - c) Nuestros Tribunales han suavizado la anterior consecuencia aplicando el deber del arrendador de mitigar las consecuencias del daño y la interdicción del enriquecimiento injusto (no se debe toda la renta si el arrendador pudo arrendar el inmueble a una renta de mercado o si de hecho lo hizo). Esta circunstancia no es, por razones obvias, aplicable en la actualidad, puesto que para el arrendador es también imposible realquilar el piso durante el resto de los meses lectivos, que por definición van a coincidir con el tiempo necesario para la finalización del confinamiento y la vuelta a la normalidad.
 - d) **Por lo tanto, el/los arrendatarios, en defecto de pacto, deberían la totalidad de la renta correspondiente al período pactado, y el arrendador debería devolver la fianza a la terminación del mismo, a salvo la necesidad de reparaciones que la LAU ponga a cargo del arrendatario y puedan ser imputadas a dicha garantía.**
- III.- Podría argumentarse que, en las actuales circunstancias provocadas por la crisis sanitaria y posterior estado de alarma decretado, se dan las circunstancias de desaparición de la base del contrato que permiten la aplicación de la doctrina basada en la “*cláusula rebus sic stantibus*”. Dicha doctrina jurisprudencial permite, de forma excepcional, modificar o incluso extinguir las obligaciones contractuales de ejecución diferida en el tiempo, por circunstancias sobrevenidas y extraordinarias no imputables a la parte contractual que persigue la modificación o extinción del contrato, siempre que supongan para ésta una excesiva onerosidad sobrevenida que altere la base causal del contrato celebrado, de tal forma, que el arrendador no hubiera celebrado éste de haberlas conocido.

Dejando aparte la circunstancia, no generalizable, de que el arrendatario pueda experimentar un enriquecimiento injusto derivado de la percepción de la beca de estudios universitarios fuera de su población de residencia habitual, creo que la doctrina citada no es de aplicación, en virtud de las siguientes consideraciones:



- a) Esta doctrina es excepcional y exige normalmente una previa oferta de modificación contractual.
- b) Es dudoso que pueda apreciarse una excesiva onerosidad para el/los arrendatarios, habida cuenta de los escasos meses que restan para finalización del curso, del carácter normalmente compartido de la renta y de la necesidad de descontar de la contraprestación el plazo de preaviso, que, en todo caso, se debería por entero;
- c) En el reparto de riesgos del contrato de arrendamiento ha de tenerse en cuenta que, en las actuales circunstancias, el arrendador no podrá realizar un negocio sustitutorio (como podría realizar en el caso de una compraventa) que le resarza de la pérdida del alquiler (como ocurriría en el caso de una compraventa, o de un negocio de tracto sucesivo que le permitiera amortizar los gastos con las ganancias procedentes de un contrato sustitutorio).
- d) Ha de entenderse que la obligación del pago de la renta no se extingue en este caso, porque los inquilinos no pueden desalojar el piso hasta la fecha de finalización del confinamiento, por lo que la posesión -por lo tanto, la contraprestación del arrendador- continúa;
- e) Tampoco es correcto entender que pueda imponerse al arrendador una rebaja de la renta porque, a diferencia de lo que acontece en relación con las residencias de estudiantes y colegios mayores, el arrendador no puede liberarse de los ninguno de los gastos necesarios para el cumplimiento de la prestación que le incumbe, a salvo de la que podría negociarse respecto de los gastos individualizables que se hubieran pactado a cargo del arrendador, pacto que habría sido posible por tratarse de un arrendamiento para uso distinto de vivienda al que no resulta aplicable el artículo 20 LAU.