

B. LA TENENCIA ARRENDATICIA

B.1 Aspectos prácticos relevantes en la regulación del contrato de arrendamiento de vivienda*

Carmen Callejo Rodríguez
Profesora Titular de Derecho civil
Universidad Complutense de Madrid
ccallejo@ucm.es

Resumen: *El presente trabajo aborda diversas cuestiones que resultan altamente controvertidas dentro del marco normativo que regula el contrato de arrendamiento de vivienda. Estas cuestiones adquieren especial relevancia tanto por la significativa conflictividad judicial que han generado, como por su actualidad, derivada en gran medida de las recientes reformas legislativas introducidas por la LDV. En particular, se analiza el arrendamiento de habitaciones a partir de la determinación del objeto contractual. En cuanto a la duración del contrato, se estudia su prórroga, con especial atención a las prórrogas legales extraordinarias; y se alude a los requisitos pre-*

* El trabajo se enmarca en las actividades realizadas como miembro del Instituto de Derecho Europeo e integración regional (IDEIR), Universidad Complutense y en el Proyecto de investigación I+D «La protección jurídica de la vivienda habitual. Un enfoque global y multidisciplinar», financiado por el Ministerio de Ciencia e Innovación (PID 2021-124953NB-I00) y dirigido por la Prof.^a Matilde Cuenca Casas.



cisos para que tenga lugar la subrogación por muerte del arrendatario. De igual modo, se examinan las novedades normativas relativas a los gastos de formalización del contrato y el reconocimiento del derecho de información del arrendatario, para finalizar con la referencia a las modificaciones procesales recogidas en la LDV.

Palabras clave: *Arrendamiento. Vivienda. Alquiler de habitaciones. Duración. Prórroga. Fianza. Resolución del contrato. Desahucio.*

Abstract: *The present work addresses various issues that are highly controversial within the regulatory framework governing residential lease contracts. These issues are particularly relevant both because of the significant judicial conflict they have generated and due to their current relevance, largely derived from the recent legislative reforms introduced by the LDV. Specifically, the lease of rooms is analyzed based on the determination of the contractual object. Regarding the duration of the contract, its extension is studied, with particular attention to extraordinary legal extensions, and the precise requirements for the occurrence of subrogation upon the death of the lessee are mentioned. Likewise, the new regulations concerning the costs of formalizing the contract and the recognition of the tenant's right to information are examined, concluding with a reference to the procedural modifications included in the LDV.*

Keywords: *Lease. Housing. Room rental. Duration. Extension. Security deposit. Termination of the contract. Eviction.*

Sumario: 1. Introducción. 2. Objeto del contrato: el alquiler de habitaciones. 3. Problemas relativos a la duración del contrato. 3.1 La excepción a la prórroga obligatoria del contrato en caso de necesidad personal o familiar del arrendador. 3.2 Prórroga tácita del contrato. 3.3 Prórrogas legales extraordinarias. 3.4 Muerte del arrendatario. 4. Renta y limitación de garantías. 5. Gastos de la formalización del contrato y derecho de información del arrendatario. 6. Resolución del contrato por incumplimiento de obligaciones. Novedades procesales introducidas por la Ley por el derecho a la vivienda. Bibliografía.

1. INTRODUCCIÓN

El mandato constitucional atribuido a los poderes públicos de establecer las disposiciones necesarias para garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada, consagrado en el artículo 47 de la Constitución Española, constituye un principio rector de la política social y económica. En cumplimiento de este mandato, corresponde a dichos poderes promover

las condiciones indispensables y dictar las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho. Dicho propósito no se limita exclusivamente a la formulación e implementación de políticas públicas en materia de vivienda, sino que también abarca la regulación jurídico-privada de las diversas modalidades de tenencia de viviendas y, de forma muy particular, como principal alternativa al disfrute en propiedad, la regulación sustantiva de los contratos de arrendamiento⁽¹⁾.

Sin duda estamos ante un sector de importante repercusión económica y social, cuya regulación ha ido variando en función del planteamiento ideológico del legislador acerca de la mejor manera de cumplir el objetivo de dar respuesta a los problemas de vivienda de la población⁽²⁾, pero buscando al mismo tiempo un equilibrio entre los intereses de ambas partes del contrato. En cuanto a la parte arrendataria, hay dos características que son de especial importancia: la asequibilidad y la estabilidad temporal. La asequibilidad implica que el costo de acceso a una vivienda de alquiler, así como el cumplimiento de las obligaciones contractuales a lo largo del arrendamiento, sea una carga soportable para la economía personal o familiar; y la estabilidad temporal asegura una permanencia en la vivienda durante un periodo razonable. A su vez, en un sistema que depende significativamente de la provisión privada de viviendas, la asequibilidad está fundamentalmente ligada a la disponibilidad de oferta; y la generación de dicha oferta, a su vez, depende de las condiciones que un régimen de arrendamiento debe satisfacer para ser atractivo a la parte arrendadora: la rentabilidad, comparada con otras opciones de inversión y, particularmente, con la explotación de la propiedad inmobiliaria, y la seguridad jurídica, la cual requiere que el marco normativo sea claro, estable y que se pueda hacer cumplir con prontitud⁽³⁾.

La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos (en adelante, LAU), parte de la diferencia de trato entre el arrendamiento de vivienda y el de cualesquiera otros inmuebles urbanos con diferente destino, que encuentra su fundamento en el ya referido artículo 47 de la Constitución española. Además, este precepto constitucional ha resultado determinante para restringir el concepto de vivienda en relación con el contrato de arrendamiento y para adoptar un régimen de tipo tuitivo de los intereses del arrendatario que se manifiesta en el carácter irrenunciable de los derechos que se le reconocen, pues no se podrán incluir estipulaciones contractuales que se aparten del régimen legal en perjuicio del arrendatario, excepto en aquellos casos en que la ley lo autorice (art. 6 LAU).

(1) Como señala FERRER I RIBA, J., 2021, pp. 287-288.

(2) PARRA LUCÁN, M. A., 2014, p. 40.

(3) FERRER I RIBA, J., 2021, p. 288.

La LAU se ha modificado en diferentes ocasiones desde su entrada en vigor; la última de ellas a través de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda (en adelante, LDV), que ha reformado diversos preceptos relativos, fundamentalmente, a la duración del contrato de arrendamiento de vivienda y a la renta cuando estamos ante arrendatarios en situación de vulnerabilidad social y económica o arrendamientos de inmuebles ubicados en zonas urbanas con una elevada demanda de alquiler, que se denominan zonas de mercado residencial tensionado⁽⁴⁾.

Además, a la protección derivada del carácter imperativo en favor del arrendatario de vivienda de la legislación arrendaticia, se debe añadir la normativa sobre las condiciones generales de la contratación, si el contrato de arrendamiento se encuentra bajo esta categoría; así como la normativa relativa a los contratos de consumo, en la medida en que la parte arrendadora actúe en el ámbito de su actividad empresarial. Esto permitirá declarar el carácter abusivo de sus cláusulas, si corresponde (arts. 82 y ss. TRLGDCU)⁽⁵⁾. En este sentido, el artículo 30.1.a) LDV señala entre los principios básicos de los derechos, facultades y responsabilidades de las personas demandantes, adquirentes o arrendatarias de vivienda o en cualquier otro régimen jurídico de tenencia y disfrute, los reconocidos en el Texto Refundido de la Ley general para la defensa de los consumidores y usuarios y otras leyes complementarias aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, y en la legislación autonómica aplicable.

El presente trabajo no pretende llevar a cabo un análisis exhaustivo de los problemas que plantea la regulación del arrendamiento de vivienda. En cambio, se centrará exclusivamente en ciertos temas específicos que, desde una perspectiva práctica, consideramos de mayor relevancia. Esto se debe a su significativa conflictividad judicial o a su actualidad derivada de las recientes reformas legislativas, abordados desde una óptica subjetiva y siguiendo la sistemática de la Ley de arrendamientos urbanos.

(4) Concretamente modifica los artículos 10, 17 y 20, y añade una disposición adicional undécima y una disposición transitoria séptima.

(5) SAP de Barcelona de 24 de mayo de 2007 (JUR 2007, 295369). Recientemente, el Juzgado de Primera Instancia núm. 31 de Barcelona, en su sentencia núm. 3/2023, de 9 de enero, ha declarado nulas por abusivas determinadas cláusulas de un contrato de arrendamiento de vivienda suscrito en enero de 2020 entre un fondo (como arrendador) y una persona física (como arrendataria), teniéndolas por no puestas (BERNÁRDEZ, M., *Revista Jurídica Pérez-Llorca*, pp. 98-108). *Vid.* STJUE de 30 de mayo de 2013, asunto C-488/11 (BERGER, M., *La Ley Unión Europea*, pp. 48-49 y RALUCA STROIE, I., *CESCO*, pp. 262-264).

2. OBJETO DEL CONTRATO: EL ALQUILER DE HABITACIONES

De acuerdo con los artículos 2.1 y 7 LAU, el contrato solamente se considera arrendamiento de vivienda cuando tiene por objeto una edificación habitable cuyo destino primordial sea el de satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario, de su cónyuge no separado, legalmente o de hecho, o de los hijos dependientes. Por el contrario, carece de tal carácter cuando, a pesar de destinarse a vivienda, no lo hace con carácter permanente, como sucede con los arrendamientos de temporada, que se consideran arrendamientos para uso distinto del de vivienda (art. 3.2 LAU). En este caso, la finalidad de la ocupación se caracteriza por la transitoriedad, por razón de circunstancias distintas de la instalación de la residencia permanente y el domicilio habitual.

La dificultad de acceso a una vivienda alquilada, provocada fundamentalmente por la escasez de la oferta y sus altos precios en relación con el nivel de ingresos de muchos ciudadanos, ha llevado al crecimiento sustancial en los últimos años del alquiler de habitaciones como vivienda permanente del arrendatario, sobre todo entre colectivos vulnerables, así como entre jóvenes que encuentran en este modo colaborativo o participativo de convivencia una vía para independizarse.

Cuando hablamos de alquiler de habitaciones nos referimos, no solo al arrendamiento que recae en exclusiva sobre una habitación, sino también al más habitual, que es el que concede además un derecho al uso compartido de las dependencias de las que se sirven simultáneamente los restantes ocupantes de la vivienda, como es el cuarto de baño y la cocina, debiendo el arrendatario abonar una renta y, generalmente también, el importe de los gastos por los servicios utilizados (agua, electricidad...). Pues bien, el Tribunal Supremo no se ha pronunciado, y no existe unanimidad en la doctrina ni en la jurisprudencia menor sobre el régimen jurídico aplicable a este tipo de alquileres cuando se destinan a vivienda permanente del arrendatario: el de la Ley de arrendamientos urbanos o el del Código civil; y en el primer caso, el del arrendamiento de vivienda o el propio del arrendamiento para uso distinto del de vivienda. Esta cuestión es particularmente importante a los efectos de determinar la duración del contrato, ya que es la que ocasiona mayor litigiosidad⁽⁶⁾.

A nuestro juicio, no puede considerarse comprendido dentro de la definición del arrendamiento de vivienda del artículo 2.1 LAU, pues el espacio que se arrienda y se cede en exclusiva es solo el de una habitación, y no concurre la nota de habitabilidad que se precisa en dicho precepto,

(6) Análisis detenidamente este tema en mi trabajo CALLEJO RODRÍGUEZ, C., *RCDI*, pp. 2681-2728.

vinculada con la idea de lugar de desarrollo de la vida doméstica del inquilino con la intimidad y servicios que hoy se consideran indispensables, de los que solo se dispone de forma compartida, pero que no sirven para suplir la ausencia de tal requisito en el único objeto de arriendo, que es la habitación, por recaer sobre ella un uso exclusivo. En todo caso, y partiendo de la dudas que existen ante la calificación de estos contratos, debe realizarse una interpretación sistemática que tenga en cuenta la vis atractiva del Código Civil respecto de las leyes especiales conforme a la doctrina jurisprudencial de nuestro Tribunal Supremo expuesta en las sentencias de 10 de febrero de 1986, 24 de febrero de 2000 y 15 de junio de 2000, de modo que, en estos supuestos, el intérprete debe inclinarse por la legislación común en defecto de la especial.

Igualmente, estimamos que ha de quedar descartada la calificación del contrato de arrendamiento de habitación como arrendamiento para uso distinto del de vivienda siempre que su finalidad sea satisfacer la necesidad de vivienda permanente del arrendatario –o familiares señalados en el artículo 7 LAU–, pues el artículo 3.1 LAU dispone que «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». Y ese destino primordial al que se refiere el artículo anterior es el de vivienda permanente. Por lo tanto, si el arrendamiento recae sobre una habitación que se destina a vivienda permanente, no se puede calificar como arrendamiento para uso distinto del de vivienda.

En consecuencia, nos parece que el arrendamiento de habitación con derecho al uso compartido de zonas comunes –y con más razón si no se atribuye tal uso–, no queda sometido a la legislación especial arrendaticia sino a lo pactado por las partes y a lo dispuesto en los artículos 1542 y siguientes del Código Civil; regulación que resulta insuficiente y no da respuesta a los problemas que presenta este arrendamiento, por lo que se hace necesaria la elaboración de una normativa específica, que otorgue a los contratantes la debida estabilidad en la tenencia, unida a una cierta dosis de flexibilidad para poder atender a las posibles dificultades de convivencia que pueden surgir entre el arrendador y el o los arrendatarios⁽⁷⁾.

(7) Esta regulación se ha intentado llevar a cabo en Cataluña a través del Decreto Ley 6/2024, de 24 de abril, de medidas urgentes en materia de vivienda, que añadía un nuevo artículo 66 bis.4 a la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, en el que ordenaba la aplicación de la normativa del arrendamiento de vivienda al alquiler de habitaciones y del control de rentas al disponer que, en este tipo de contratos, la suma de las rentas pactadas en varios contratos de arrendamiento de vigencia simultánea de una vivienda ubicada en una zona de mercado residencial tensionado no podría rebasar la renta máxima aplicable al arrendamiento unitario de la vivienda. Sin embargo, esta normativa no superó la convalidación expresa. *Vid.* NASARRE AZNAR, S., *Hay Derecho*. Por otra parte, a nivel estatal, la Proposición de Ley relativa a la regulación de los contratos de alquiler de vivienda y de temporada y alquiler de habitaciones (*BODG* 5 de julio de 2024), presentada por los Grupos



3. PROBLEMAS RELATIVOS A LA DURACIÓN DEL CONTRATO

3.1 **La excepción a la prórroga obligatoria del contrato en caso de necesidad personal o familiar del arrendador**

Respecto a la duración del contrato, el derecho a la vivienda comprende el derecho a acceder y a permanecer en ella; de ahí la necesidad de promover unas condiciones que atribuyan al arrendatario cierta estabilidad. Su regulación ha ido variando a lo largo del tiempo, y así frente a la situación de prórroga forzosa del Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de arrendamiento urbanos, y el régimen liberalizador del Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, sobre medidas de política económica, la Ley de 1994 se decantó por un sistema intermedio a través de la fijación de un plazo mínimo cuya duración ha ido cambiando⁽⁸⁾.

En la regulación vigente, se parte del principio de que la duración del contrato será libremente pactada por las partes, si bien, como iremos examinando, se recogen importantes limitaciones a la autonomía de la voluntad de las partes en favor del arrendatario, acrecentadas tras la reforma operada por la LDV mediante la introducción de nuevas prórrogas extraordinarias.

En el artículo 9.1 LAU se establece que, cuando el plazo pactado fuera inferior a cinco años, o inferior a siete años si el arrendador fuese persona jurídica, llegado el día del vencimiento del contrato, este se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de cinco años, o de siete años si el arrendador fuese persona jurídica, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo (art. 9.1.1 LAU).

Ahora bien, el arrendador persona física podrá evitar la prórroga obligatoria del contrato prevista en el artículo 9.1 LAU si necesita la vivienda para uso propio o de sus padres o hijos por consanguinidad o adopción, o de su cónyuge en caso de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial (art. 9.3.1 LAU). Esta posibilidad de recuperación del uso por razo-

Parlamentarios Plurinacional SUMAR, Euskal Herria Bildu, Republicano y Mixto, y cuya toma en consideración fue rechazada, asimilaba el arrendamiento de habitaciones con el arrendamiento de vivienda a través de la modificación del artículo 2.1. LAU.

(8) Frente a este sistema de fijación de una duración mínima, algunos autores, a la hora de diseñar un posible modelo catalán de arrendamientos urbanos, han propuesto un modelo que garantice una mayor estabilidad y que introduzca un tipo de contrato de duración larga o indefinida compatible con un alquiler de duración más corta que permitiría cubrir las necesidades de uso residencial acotadas en el tiempo o como contrato de prueba que resultara indefinido en caso de prórroga (*vid.* MOLINA ROIG, E., 2018, p. 71 y NASARRE AZNAR, S., 2020, pp. 573-576).



nes personales o familiares debe figurar expresamente en el contrato y solo se puede ejercer cuando ha transcurrido ya el primer año del contrato.

La cuestión más conflictiva que presenta esta posibilidad consiste en determinar si es necesario especificar en la cláusula de necesidad de la vivienda la causa concreta que permitirá al arrendador justificar su oposición a la prórroga del contrato dentro de los cinco años, excluyendo causas que surjan posteriormente, o si no se requiere especificar la causa exacta, bastando con prever en el contrato que la necesidad de ocupar el inmueble determinará la improcedencia de la prórroga, ya que la necesidad puede surgir después de firmar el contrato. Pues bien, no hay consenso claro en la doctrina⁽⁹⁾ ni en la jurisprudencia menor⁽¹⁰⁾ al respecto, pero lo cierto es que se ha generalizado en la práctica incluir en los contratos una cláusula de estilo que anticipa la necesidad del arrendador como motivo genérico para impedir la prórroga del contrato de arrendamiento.

Por otra parte, el artículo 9.3 LAU solo contempla la necesidad personal o familiar como causa de improcedencia de la prórroga obligatoria, no como motivo para interrumpir el plazo pactado. Por eso, consideramos que este mecanismo solo opera cuando el contrato se encuentra en prórroga legal y no en plazo contractual⁽¹¹⁾.

Asimismo, resulta discutible si la excepción de la situación de necesidad solo impide la prórroga que está por venir de manera que a pesar de que concurra la necesidad, el arrendador ha de esperar a la finalización de la prórroga anual en curso, si bien la necesidad impedirá una nueva prórroga; o si, además, abarca la prórroga en la que el arrendatario se encuentra inmerso cuando concurre la situación de necesidad, haciendo imposible su continuación. Ciertamente, el tenor literal del primer párrafo del artículo 9.3 LAU («...no procederá la prórroga obligatoria del contrato cuando...») conduce a entender que se regula un supuesto de exclusión de la prórroga obligatoria del contrato y no de resolución que permitiría la interrupción de la prórroga que

(9) Así, a favor de entender que no se requiere que conste la causa de la necesidad se inclinan MARÍN LÓPEZ, J. J., y COLÁS ESCANDÓN, A., 2020, pp. 326-327. Sin embargo, considera que, en la medida de lo posible, hay que expresar mínimamente y de forma amplia la previsible causa de necesidad FUENTES-LOJO RIUS, A., 2021, p. 495.

(10) Estiman que es necesario que conste la causa de necesidad concreta, entre otras, la SAP de Murcia de 24 de julio de 2002 (JUR 2002, 265852); SAP de Navarra de 23 de marzo de 2004 (JUR 2004, 135388); SAP de Vizcaya de 17 de febrero de 2003 (JUR 2003, 141427); SAP de Madrid de 4 de septiembre de 2006 (JUR 2007, 31969) y de 7 de julio de 2009 (JUR 2009, 369133); y SAP de Guipúzcoa de 18 de marzo de 2011 (JUR 2014, 178453). Mantienen la segunda posición que considera que no se precisa la constancia en el contrato de la causa de necesidad concreta, SAP de las Palmas de 15 de junio de 1996 (AC 1996, 1159); SAP de Álava de 26 de enero de 2001 (AC 2001, 770) y de 17 de mayo de 2004 (JUR 2004, 279503); SAP de Albacete de 14 de enero de 2004 (JUR 2004, 52721). Vid. REBOLLEDO VARELA, A. L., *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil*.

(11) En este sentido se manifiestan, entre otros, PARRA LUCÁN, M. A., 2014, p. 80; MARÍN LÓPEZ, J. J., y COLÁS ESCANDÓN, A., 2020, p. 337; FUENTES-LOJO RIUS, A., 2021, p. 494.



ya ha comenzado⁽¹²⁾. Sin embargo, debemos tener en cuenta el segundo párrafo del apartado 3 del artículo 9 LAU que establece que para ejercer esta potestad de recuperar la vivienda, el arrendador ha de comunicar la necesidad, especificando la causa o causas⁽¹³⁾, con dos meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se va a necesitar y el arrendatario estará obligado a entregar la finca arrendada en dicho plazo si las partes no llegan a un acuerdo. Esta previsión permite mantener que en cuanto aparece la necesidad, aunque sea a lo largo de la prórroga en curso –nunca durante el primer año de duración del contrato–, se puede resolver el contrato. Por otra parte, debemos hacer notar que los tribunales no exigen que la acción de resolución por concurrir causa de necesidad personal o familiar se ejercite cuando haya finalizado cada una de las prórrogas forzosas del contrato que regula el artículo 9.1 LAU, sino que, en cualquier momento, siempre que concurren los requisitos precisos para su ejercicio, transcurrido el primer año, se admite que la arrendadora pueda instar la resolución por causa de necesidad⁽¹⁴⁾.

3.2 Prórroga tácita del contrato

Para favorecer la continuidad del arrendamiento y en aras a reforzar la estabilidad residencial, llegada la fecha de vencimiento del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, siempre que el contrato haya durado como mínimo 5 años, o 7 si el arrendador fuese una persona jurídica, el artículo 10.1 LAU establece una prórroga tácita por plazos anuales hasta un máximo de tres años, siempre que ninguna de las partes hubiese notificado a la otra su voluntad de no renovar el contrato dentro de los plazos fijados legalmente. Ahora bien, iniciada esta prórroga, el arrendatario conserva el derecho a manifestar al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades que no quiere renovar el contrato. Por lo tanto, iniciada la prórroga, solamente el arrendatario se encuentra ya facultado para resolver anualmente el contrato.

(12) Como mantienen MARÍN LÓPEZ, J. J. y COLÁS ESCANDÓN, A., 2020, p. 330.

(13) En relación con la especificación de la causa o causas que motivan la causa de necesidad y que han de constar en la comunicación del arrendador al arrendatario, señala la SAP de Sevilla de 11 de julio de 2024 (JUR 2024, 409225): «no cabe duda de que aunque ciertamente no se exige al arrendador la acreditación fehaciente de todos aquellos hechos y circunstancias que tiendan a acreditar la causa de necesidad invocada para la denegación de la prórroga forzosa, la interpretación de dicha norma con base en el principio de seguridad jurídica, y el respeto al principio *pacta sunt servanda*, obligan al arrendador que pretende denegar la prórroga legal de un contrato de arrendamiento, a poner en conocimiento de la parte arrendataria un mínimo de datos que permitan a ésta conocer y valorar el motivo invocado, todo ello en evitación de indefensión a la parte arrendataria, amparada por una duración mínima contractual prevista legalmente, así como en evitación posibles conductas arbitrarias que pudieran perjudicar los derechos de la arrendataria».

(14) Entre otras, SAP de Madrid de 10 de junio de 2021 (JUR 2021, 271021) y SAP de Málaga de 7 de marzo de 2022 (JUR 2022, 260199).

Esta prórroga opera en contratos concertados por cinco, siete –si el arrendador es persona jurídica– o más años, una vez finalizado el período contractual, y en aquellos otros en los cuales, convenidos por plazo inferior, el arrendatario haya hecho valer hasta el periodo mínimo la prórroga forzosa del artículo 9 LAU⁽¹⁵⁾. El precepto solo precisa que haya transcurrido el mínimo legal pero no fija un máximo, de manera que es indiferente que esos cinco o siete años si el arrendador es persona jurídica, procedan del pacto de las partes, cuya duración inicial sea igual o supere esa duración mínima (por ejemplo, siendo el arrendador una persona física, se haya pactado una duración de cinco o diez años), o del pacto inferior a la duración mínima más una o varias prórrogas obligatorias del artículo 9.1 LAU (por ejemplo, siendo el arrendador persona jurídica, se ha pactado una duración de un año, que se ha prorrogado anualmente hasta siete años, con seis prórrogas anuales). Por lo tanto, cuando expira el plazo pactado superior a la duración mínima del artículo 9.1 LAU, procede la prórroga del artículo 10.1 LAU, y no la tácita reconducción (art. 1566 CC).

3.3 Prórrogas legales extraordinarias

La Ley 12/2023, de 24 de mayo, del derecho a la vivienda, ha añadido dos nuevos apartados al artículo 10 LAU en los que se ha consolidado la figura de las prórrogas extraordinarias de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual que había sido prevista inicialmente en la legislación de urgencia⁽¹⁶⁾. Su ámbito no comprende con carácter general todo contrato de arrendamiento de vivienda y todo contratante, sino solo dos supuestos concretos.

La primera prórroga legal extraordinaria es de un año, siempre que el arrendatario esté en situación de vulnerabilidad social y económica y el arrendador sea un gran tenedor de viviendas, salvo que las partes hayan suscrito un nuevo contrato (art. 10.2 LAU). El arrendador que reúna dicha condición no podrá denegarla siempre que el arrendatario se lo comunique por escrito y acredite su situación de vulnerabilidad antes de que venza el período de prórroga obligatoria o tácita a través de un informe o certificado emitido en el último año por los servicios sociales de ámbito municipal o autonómico.

(15) GUILARTE GUTIERREZ, V., 2014, pp. 250 y 265; MARÍN LÓPEZ, J. J., y COLÁS ESCANDÓN, A. M., 2020, p. 383.

(16) Se habían previsto con carácter excepcional en el artículo 2 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19 y en el artículo 71 del Real Decreto-ley 20/2022, de 27 de diciembre, de medidas de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra de Ucrania y de apoyo a la reconstrucción de la isla de Palma y a otras situaciones de vulnerabilidad.



Respecto a la condición de gran tenedor del arrendador, el artículo 10.2 LAU remite al concepto definido en el artículo 3.k LDV –persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1500 m² de uso residencial, excluyendo garajes y trasteros–. Esta definición podrá ser particularizada en la declaración de entornos de mercado residencial tensionado hasta aquellos titulares de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial ubicados en dicho ámbito, cuando así sea motivado por la Comunidad Autónoma en la correspondiente memoria justificativa⁽¹⁷⁾.

La segunda prórroga legal extraordinaria (art. 10.3 LAU) se aplica también a solicitud del arrendatario, y tiene carácter anual hasta un período máximo de tres años a voluntad de dicho arrendatario siempre que la vivienda habitual se ubique en una zona de mercado residencial tensionado durante el periodo de vigencia de la declaración de la referida zona (art. 18 LDV). Deberá ser aceptada obligatoriamente por el arrendador –sea o no un gran tenedor–, salvo que se hayan fijado otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes o se haya suscrito un nuevo contrato de arrendamiento con las limitaciones en la renta que en su caso procedan por aplicación de lo dispuesto en los apartados 6 y 7 del artículo 17 LAU.

A diferencia de la prórroga extraordinaria anterior, en este caso, el arrendador puede denegarla por causa de necesidad personal o familiar, siempre que así se lo haya comunicado al arrendatario en los plazos y condiciones establecidos en el artículo 9.3 LAU. Dada la remisión a este precepto, será preciso para que pueda operar esta excepción que el arrendador sea persona física, y al tiempo de la celebración del contrato se hubiese hecho constar en el mismo, de forma expresa, la necesidad.

En ambas prórrogas, el arrendatario debe exteriorizar su voluntad de acogerse a ellas antes de que el contrato quede legalmente extinguido, pues entonces ya no se podría hablar de prórroga sino de rehabilitación del vínculo contractual, que no constituye la situación jurídica legalmente contemplada, tal como señala el Tribunal Supremo en la sentencia de 4 de octubre de 2022⁽¹⁸⁾ en relación con la prórroga establecida en el artículo 2 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo.

(17) En el momento de escribir estas páginas se ha publicado la Resolución de 14 de marzo de 2024 de la Secretaría de Estado de Vivienda y Agenda Urbana (*BOE* 15 de marzo de 2024) que declara 140 municipios de Cataluña como zonas de mercado residencial tensionado; y las Resoluciones de 28 de enero de 2025 (*BOE* de 30 de enero de 2025) por la que se declara así para Errentería, y de 29 de abril de 2025 (*BOE* 30 abril de 2025) para Lasarte-Oria, Zumaia, Irun y Barakaldo. En todas ellas se considera gran tenedor de vivienda a la persona física o jurídica que sea titular de 5 o más inmuebles urbanos de uso residencial ubicados dentro de la zona de mercado residencial tensionado.

(18) RJ 2022, 4232. En la jurisprudencia menor, SAP de Barcelona de 16 junio de 2022 (JUR 2022, 249212).

En todas las prórrogas previstas en el artículo 10 LAU, se seguirá aplicando al contrato prorrogado el régimen legal y convencional al que estuviera sometido (art. 10.4 LAU).

Una de las cuestiones problemáticas que se plantean se refiere a los supuestos en que se aplicarán estas prórrogas. La primera de ellas procederá, de acuerdo con el artículo 10.2 LAU, «en los contratos en los que finalice el período de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1, o el período de prórroga tácita previsto en el artículo 10.1». Por lo tanto, cuando finaliza la prórroga de cinco o siete años que establece el artículo 9.1 LAU (5/7+1), o cuando finaliza la prórroga tácita de tres años del artículo 10.1 LAU (5/7+3+1 o duración superior pactada+3+1).

Sin embargo, para la segunda prórroga extraordinaria regulada en el artículo 10.3 LAU, se dice que se aplicará cuando «finalice el período de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1 o el período de prórroga tácita previsto en el apartado anterior». Esta segunda remisión resulta confusa, ya que la prórroga tácita se regula en el artículo 10.1 LAU, mientras que el apartado anterior al artículo 10.3 LAU es el 10.2 LAU, que regula la primera prórroga extraordinaria para personas vulnerables con arrendador gran tenedor, que no es tácita, y solo requiere la solicitud del arrendatario. Esto lleva a cuestionar si la segunda prórroga extraordinaria procede después de la prórroga tácita [5/7 + 3 (tácita) + 3 (extraordinaria)] o de la primera prórroga extraordinaria [5/7 + 1 (primera extraordinaria) + 3 (segunda extraordinaria) o 5/7+3 (tácita) +1 (primera extraordinaria) +3 (segunda extraordinaria)].

A nuestro juicio, debemos partir del principio que inspira la norma: dar mayor estabilidad a los arrendatarios. Por ello, creemos que se debe hacer una interpretación correctora y entender que procede la solicitud por el arrendatario de la segunda prórroga extraordinaria cuando se den los presupuestos legales –contrato de vivienda ubicada en una zona de mercado residencial tensionado mientras está vigente la declaración– tanto después de la prórroga tácita del artículo 10.1 LAU como después de la prórroga extraordinaria del artículo 10.2 LAU, para el arrendatario vulnerable si el arrendador es gran tenedor.

Por lo tanto, podrá pedirse la prórroga extraordinaria de tres años una vez finalizado el plazo de cinco o siete años del artículo 9.1 LAU (5/7+3), transcurrida la prórroga tácita del artículo 10.1 LAU (5/7+3+3) o una vez transcurrida la prórroga de un año del artículo 10.2 LAU si se trata de un arrendatario vulnerable (5/7+1+3 o 5/7+3+1+3), cuando la vivienda esté en una zona de mercado tensionado.

Ahora bien, la prórroga para el arrendatario vulnerable en los términos señalados en el artículo 10.2 LAU siempre se ha de pedir antes que la de los tres años del artículo 10.3 LAU, pues el artículo 10.2 LAU no plantea



duda cuando señala que procederá cuando «finalice el período de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1, o el período de prórroga tácita previsto en el artículo 10.1».

Por otra parte, nos parece que proceden ambas prórrogas extraordinarias cuando el contrato no se halle en situación de prórroga obligatoria ni tácita, sino una vez finalizado la duración fijada contractualmente que coincide con la duración legal mínima, tal como señala la STS de 21 de diciembre de 2023⁽¹⁹⁾ respecto a la prórroga contemplada en el artículo 2 del Real Decreto-ley 11/2020. Creemos que la referencia a los contratos «en los que finalice el período de prórroga obligatoria de acuerdo con lo previsto en el artículo 9.1» ha de interpretarse en el sentido de que haya finalizado el contrato por haber transcurrido el período de duración mínima, ya sea porque se ha pactado un plazo inferior y se ha ido prorrogando en virtud del artículo 9.1 LAU hasta la duración legal mínima, o porque se ha pactado tal duración en el contrato. Dar un trato diferente a ambas situaciones carece de justificación y sería una interpretación contraria a su lógica, espíritu y finalidad.

No se contempla qué sucede con los contratos en los que se ha pactado una duración superior a la duración legal mínima. Si una vez finalizada la duración pactada ha tenido lugar la prórroga tácita del artículo 10.2 LAU procedería cualquiera de las dos prórrogas extraordinarias pues así se prevé legalmente (arts. 10.2 y 10.3 LAU), tal como hemos señalado. En otro caso, puesto que la regulación de la primera prórroga extraordinaria busca otorgar mayor estabilidad a los arrendatarios más necesitados de protección, cabe entender que podría invocarse antes del vencimiento de contratos que estén tanto en plazo de duración contractual como legal⁽²⁰⁾. Igualmente podría alegarse que no hay razón para excluir la segunda prórroga en estos casos en que la duración será mayor por un acuerdo de las partes al pactar una duración inicial del contrato superior al mínimo legal. Sin embargo, también cabe alegar en contra de tal postura que ya se habría alcanzado por pacto de las partes la estabilidad que se busca en estos casos, por lo que no se precisaría la intervención del legislador; además estamos ante unas prórrogas extraordinarias que no cabría extender a supuestos distintos de los previstos legalmente.

No existe unanimidad a la hora de señalar los contratos de arrendamiento de vivienda a los que se aplica este nuevo régimen de prórrogas extraordinarias: solo a los contratos celebrados después de la entrada en vigor de la LDV (26 de mayo de 2023) o también a los celebrados antes, pero que finalicen después de la entrada en vigor de la LDV y que se en-

(19) JUR 2024, 2147.

(20) En este sentido, FUENTES-LOJO RIUS, A., *AC*, 2023.



cuentren en las situaciones reguladas en los apartados 2 y 3 del artículo 10 LAU. En favor de la primera postura cabe acudir a la disposición transitoria cuarta de la LDV que en su apartado 1 dispone que «Los contratos de arrendamiento sometidos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley, continuarán rigiéndose por lo establecido en el régimen jurídico que les era de aplicación». Para fundamentar la segunda opinión se argumenta que si el legislador hubiese pretendido otorgar el mismo efecto positivo a la aplicación de las prórrogas extraordinarias de los contratos de arrendamiento previstas en la modificación del artículo 10 LAU que el que se ha otorgado a la limitación de las rentas de alquiler en las zonas de mercado residencial tensionado, habría incluido en la disposición final primera de la LDV una nueva disposición transitoria en la LAU para asegurar que, al igual que con la limitación de las rentas en las zonas tensionadas⁽²¹⁾, el nuevo régimen de las prórrogas extraordinarias no se aplicase a los contratos de arrendamiento de vivienda habitual suscritos antes de la entrada en vigor de la modificación. Sin embargo, no lo hizo porque no era necesario, ya que la prórroga no es un elemento esencial del contrato que deba determinarse en el momento de su celebración. Ciertamente, las prórrogas no son elementos esenciales configuradores del contrato de arrendamiento, como sí es la renta, ni se concretan en el momento de contratar, sino que son consecuencia del vencimiento, que es el momento al que debe diferirse el régimen aplicable sobre ellas. No existe en tal caso, se argumenta, una aplicación retroactiva de la norma modificativa, sino una aplicación sin más de la norma vigente en el momento en el que nace el supuesto de hecho que esa norma regula, de modo que, cualquier excepción a esa regla general debe preverse expresamente mediante el establecimiento de un régimen transitorio específico, que no se ha previsto⁽²²⁾.

Esta postura, sin embargo, nos parece que plantea un importante obstáculo en relación con los contratos susceptibles de ser objeto de la segunda prórroga extraordinaria, ya que para ellos cabe que el arrendador se oponga a la prórroga en caso de necesidad, y en este supuesto se exigen los mismos plazos y condiciones establecidos en el artículo 9.3 LAU, entre ellos, que se haya previsto en el contrato una cláusula de necesidad personal o familiar. El problema es que en los contratos celebrados antes de la

(21) Dicha disposición transitoria en su apartado 1 dispone: «La regulación establecida en el apartado 7 del artículo 17 se aplicará a los contratos que se formalicen desde la entrada en vigor de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, y una vez se encuentre aprobado el referido sistema de índices de precios de referencia, de acuerdo con lo previsto en la disposición adicional primera de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda y lo establecido en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler».

(22) FEU FONTAÑA, P., *Revista de Derecho vLex*.

entrada en vigor de la LDV no se haya hecho tal previsión porque en el momento de celebrarse el contrato el arrendador no pudo prever una duración tan larga como la que ahora se impone con la modificación de la LAU, lo que no le ha permitido incluir en el contrato una cláusula de necesidad.

3.4 Muerte del arrendatario

En atención a la convivencia en la vivienda familiar arrendada, el artículo 16 LAU recoge el derecho de subrogación en el contrato de ciertas personas en caso de que fallezca el arrendatario antes de finalizar el plazo de duración. Concretamente se reconoce en favor del cónyuge, pareja, descendientes, ascendientes, hermanos y parientes hasta el tercer grado con minusvalía.

El principal problema que ha planteado la interpretación de este precepto se refiere a la necesidad establecida en el artículo 16.3 LAU de que la notificación del hecho del fallecimiento, identidad del subrogado y del cumplimiento de los requisitos legales para subrogarse –acompañado de ciertos documentos– se produzca por escrito.

En la STS, Pleno, de 20 de julio de 2018⁽²³⁾, frente a la tesis que había mantenido anteriormente⁽²⁴⁾, nuestro Alto Tribunal sienta doctrina y estima que «por razón de la buena fe, el efecto extintivo del contrato puede ser un resultado injusto cuando, a pesar de no haberse llevado a cabo una notificación formal por escrito, el arrendador tiene un conocimiento efectivo de que se ha producido el fallecimiento del arrendatario y de la voluntad de subrogación de quien tiene derecho a ello». Añade que «no debe perderse de vista que, de acuerdo con el régimen legal, el consentimiento del arrendador no es un requisito para que se produzca la subrogación y que la exigencia de notificación lo que pretende es que el arrendador tenga conocimiento en un plazo razonable del ejercicio de un derecho que le afecta. Invocar la falta de notificación para extinguir el contrato cuando el arrendador conoce la voluntad del ejercicio del derecho de subrogarse resulta, por tanto, contrario a la buena fe».

(23) RJ 2018, 2834. Reiterada en la STS de 27 de septiembre de 2021 (RJ 2021, 4411) y mantenida en la SAP de Madrid de 23 octubre de 2020 (JUR 2021, 161459).

(24) La STS de 30 de mayo de 2012 (RJ 2012, 8352), cuya doctrina ratifica la sentencia de Pleno de 22 de abril de 2013 (RJ 2013, 3495), y confirma la sentencia de 23 de octubre de 2013 (RJ 2013, 7256), considera que para que tenga lugar la subrogación es imprescindible el cumplimiento de los requisitos exigidos en el artículo 16 LAU, que incluyen la comunicación por escrito del fallecimiento y de la identidad de la persona que tiene la voluntad de subrogarse.

4. RENTA Y LIMITACIÓN DE GARANTÍAS

Según el artículo 17 LAU, la renta será libremente estipulada por las partes. Sin embargo, la LDV ha introducido dos nuevos apartados en dicho precepto con reglas específicas para la determinación de la renta cuando la vivienda esté situada en zonas de mercado residencial tensionado, según el arrendador sea o no gran tenedor⁽²⁵⁾, y cuyo análisis se afronta en otra parte de este Tratado⁽²⁶⁾.

Además, la LDV ha modificado el artículo 17.3 LAU para establecer que el pago de la renta habrá de hacerse por medios electrónicos, manteniéndose únicamente de forma excepcional el pago en metálico en la vivienda arrendada cuando alguna de las partes carezca de cuenta bancaria o acceso a medios electrónicos de pago, en cuyo caso, se podrá efectuar en metálico y en la vivienda arrendada. Con esta norma se pretende luchar contra el mercado negro.

En cuanto a la actualización de la renta, el Instituto Nacional de Estadística (INE) ha publicado el nuevo índice de actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda cumpliendo con la previsión introducida por la LDV, a través de la disposición adicional undécima en la LAU que establecía que «El Instituto Nacional de Estadística definiría antes del 31 de diciembre de 2024, un índice de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda que se fijará como límite de referencia a los efectos del artículo 18 de esta ley, con el objeto de evitar incrementos desproporcionados en la renta de los contratos de arrendamiento»⁽²⁷⁾.

El arrendatario de vivienda debe pagar, al celebrar el contrato, una fianza en metálico equivalente a una mensualidad de la renta (art. 36.1 LAU). Además de la fianza, el artículo 36.5 LAU permite pactar otras garantías adicionales, y tras su redacción dada por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, prohíbe que excedan de dos mensualidades de renta cuando la duración del contrato no sea superior al mínimo legal, lo que se estudia también en otro lugar de esta obra⁽²⁸⁾.

(25) Vid. FUENTES-LOJO RIUS, A., *Diario La Ley*, núm. 10470, 2024; FUENTES-LOJO RIUS, A. (coord.); CARRASCO PERERA, A.; SALAS ROCA, C.; MOLINA ROIG, E., y CORDOBÉS MILLÁN, E., *AC*, núms. 4 y 5, 2024.

(26) Vid. en este Tratado MOLINA ROIG, E., «Intervención del mercado de alquiler. Control de rentas. Limitación de garantías». Sección 4. Bloque VII. Apartado b.

(27) Vid. en este Tratado MOLINA ROIG, E., «Intervención del mercado de alquiler. Control de rentas. Limitación de garantías». Sección 4. Bloque VII. Apartado b.

(28) Vid. en este Tratado CUENA CASAS, M., «Problemas que plantea la evaluación de la solvencia del arrendatario». Sección 4. Bloque VI. Apartado b y MOLINA ROIG, E., «Intervención del mercado de alquiler. Control de rentas. Limitación de garantías». Sección 4. Bloque VI. Apartado b.

5. GASTOS DE LA FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO Y DERECHO DE INFORMACIÓN DEL ARRENDATARIO

La forma de conclusión del contrato es libre, pero las partes pueden compelerse a su formalización por escrito (art. 37 LAU, que además señala un contenido mínimo). La LDV ha modificado el sujeto de pago de los gastos de formalización del contrato, que ahora serán de cargo del arrendador en todo caso, y no solo cuando el arrendador sea persona jurídica; esta misma regla se aplica a los gastos de gestión inmobiliaria (art. 20.1.5 LAU).

Por otra parte, el artículo 30 LDV proclama entre los derechos de las personas demandantes y arrendatarias de vivienda el de recibir información, incluida la suministrada por medios publicitarios, en formato accesible para personas con discapacidad o dificultades de comprensión, que sea completa, objetiva, veraz, clara, comprensible y accesible, sobre las características de las viviendas, sus servicios o instalaciones y las condiciones jurídicas y económicas de su arrendamiento; y el artículo 31 LDV ha establecido la información mínima previa a la formalización del contrato que puede exigir la persona interesada en el arrendamiento de una vivienda.

En relación con estos deberes de información es preciso señalar que, entre los sujetos obligados están «las personas propietarias» que no tienen condición de empresarios, para las que, en ocasiones, puede ser materialmente complejo cumplir esta obligación (p.ej. para personas con discapacidad, personas mayores, o con dificultades de comprensión interesados en alquilar una vivienda a un particular)⁽²⁹⁾.

6. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES. NOVEDADES PROCESALES INTRODUCIDAS POR LA LEY POR EL DERECHO A LA VIVIENDA

Con carácter general, el artículo 27.1 LAU autoriza a arrendador y arrendatario, de conformidad con el artículo 1124 CC, cuando hubiesen cumplido sus obligaciones, a optar, ante el incumplimiento de la otra contraparte, entre exigir el cumplimiento o promover la resolución contractual. Y de manera específica, se establecen ciertas causas por las que el arrendador (art. 27.2 LAU) y el arrendatario (art. 27.3 LAU) podrán resol-

(29) COUSO PASCUAL, J. R., *El notario del siglo XXI*, p. 15.

ver de pleno derecho el contrato. Además, son causa de resolución las señaladas en el artículo 28 LAU.

Por su parte, la disposición final quinta LDV modifica la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento civil, e introduce importantes novedades en la regulación de los juicios de desahucio y demás procedimientos declarativos –juicios para la tutela sumaria de la posesión, juicios para la efectividad de los derechos reales inscritos– y ejecutivos –ejecuciones hipotecarias y otro tipo de ejecuciones dinerarias–⁽³⁰⁾.

Dado que este trabajo no pretende el examen exhaustivo de dicha regulación, nos gustaría destacar la reforma del artículo 439 LEC, en el que se recogen nuevos presupuestos de admisión de las demandas de desahucio (procedimientos del artículo 250. 1. 1.º, 2.º, 4.º y 7.º LEC). De acuerdo con esta regulación, en todas las demandas de desahucio deberá acreditarse si el inmueble constituye la vivienda habitual de la persona ocupante y si el demandante tiene la condición de gran tenedor.

Por lo tanto, deberá ser el actor quien pruebe si el inmueble constituye vivienda habitual de quien la ocupa. Ahora bien, esta exigencia resulta jurídicamente injustificable pues debemos tener en cuenta que este presupuesto se requiere en todos los juicios de desahucio por falta de pago y expiración del término, incluyendo los que tengan por objeto exclusivamente la reclamación de rentas y demás cantidades derivadas del contrato de arrendamiento; los de precario; los sumarios de recobrar la posesión, y por lo tanto, el especial contra okupas introducido por la Ley 5/2018, de 11 de junio; y los sumarios ejercitados por titulares de derechos inscritos. Y salvo en el caso de una demanda de desahucio arrendaticio de vivienda, en que se deriva de la propia naturaleza del contrato el destino del inmueble a vivienda habitual, en la mayoría de los casos la propiedad ignora la finalidad de la utilización del inmueble del precarista u ocupante⁽³¹⁾.

La falta de condición de gran tenedor deberá acreditarse mediante un certificado del Registro de la Propiedad en el que conste la relación de propiedades de las que es titular la parte actora, lo que se ha considerado desafortunado pues no existe en la actualidad un tipo de Certificación registral que permita certificar la totalidad de bienes inmuebles de uso residencial, excluyendo garajes y trasteros, de que pueda disponer un propietario, dado que el Registro de índices no permite obtener este tipo de certificaciones, limitándose a remitirnos a los Registros de la Propiedad correspondientes en los que el propietario pueda disponer de alguna titu-

(30) Vid. FUENTES-LOJO RIUS, A., *Práctica de Tribunales*; ACHÓN BRUÑEN, M. J., *Práctica de los Tribunales*; LÓPEZ SIMÓ, F., *Diario La Ley*.

(31) ACHÓN BRUÑEN, M. J., *Práctica de los Tribunales*.

laridad dominical. Además, porque la aportación de dichas certificaciones, tantas como inmuebles disponga el titular, en absoluto garantiza que el demandante no disponga de otros que decide no aportar, por lo que tendría el mismo valor, y resultaría por lo menos más económica, la simple declaración del demandante de que no reúne la condición de gran tenedor, sin perjuicio, de los efectos que pudieran derivarse, incluso penales, de su falsedad. Y finalmente, carece de sentido que se exijan Certificaciones del Registro de la Propiedad, de elevado coste y expedición que puede demorarse en el tiempo, y no Nota Simple que consigue el mismo objetivo y que es documento habitualmente utilizado en el ámbito procesal, salvo cuando específicamente la LEC exige aquella con carácter excepcional⁽³²⁾.

Además, se imponía a los grandes tenedores la obligación de acreditar si el inquilino se encontraba en situación de vulnerabilidad económica o social, pero el Tribunal Constitucional en la sentencia 26/2025 de 29 de enero de 2025, en la que resuelve el recurso de inconstitucionalidad interpuesto por más de cincuenta diputados del Grupo Parlamentario Popular contra diversos preceptos de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, declaró la inconstitucionalidad y la nulidad de los apartados 6 c) y 7 del artículo 439, y los apartados 1 y 2 del artículo 655 bis de la Ley de Enjuiciamiento Civil, introducidos por la disposición final quinta de la LDV, por considerar que esta medida no eran razonable ni proporcional, y que vulneraba el derecho a la tutela judicial efectiva. Aunque el legislador perseguía con estas medidas una finalidad legítima –la protección de personas en situación de vulnerabilidad frente a situaciones de desahucio o pérdida de vivienda–, el Tribunal entendió que los medios empleados no respetaban los principios constitucionales de proporcionalidad, igualdad y seguridad jurídica, y que, además, limitaban indebidamente el acceso a la justicia de los grandes tenedores, vulnerando el artículo 24 de la Constitución Española. En definitiva, se elimina la obligación específica para grandes tenedores de acreditar previamente la vulnerabilidad del inquilino.

En los procesos de desahucio, si se trata de vivienda habitual del demandado, se exige informarle en el decreto de admisión a trámite de la demanda de lo que puede hacer para acreditar la situación de vulnerabilidad ante la Administración. Además se comunicará inmediatamente y de oficio por el juzgado la existencia del procedimiento a las Administraciones autonómicas y locales competentes en materia de vivienda, asistencia social, evaluación e información de situaciones de necesidad social y atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social, a fin

(32) TORRES LÓPEZ, A., *Otrosí*. En el mismo sentido FUENTES-LOJO RIUS, A., *Práctica de los Tribunales*.

de que puedan verificar la situación de vulnerabilidad, y de existir esta, presentar al juzgado propuesta de alternativa de vivienda digna en alquiler social a proporcionar por la Administración competente (art. 441.5.1 y 2 LEC).

La introducción de estas nuevas exigencias procedimentales obstaculiza y ralentiza la devolución posesoria a quien es el propietario de una vivienda cuyo arrendatario ha incumplido sus obligaciones y cae en causa de resolución contractual, y permite al arrendatario la permanencia en el inmueble sin pagar la renta y obligando al arrendador a soportar los gastos derivados de la prolongación de la devolución posesoria al propietario del inmueble⁽³³⁾. Por otra parte, si uno de los objetivos de esta reforma es la protección de quienes se hallen en situación de vulnerabilidad social o económica, este fin no justifica la dilación injustificada de los juicios de desahucio que, en definitiva, redundan en inseguridad jurídica, que traerá como consecuencia un retrainimiento en la oferta del alquiler de viviendas, contrario al objetivo perseguido por la norma⁽³⁴⁾.

BIBLIOGRAFÍA

- ACHÓN BRUÑÉN, M. J., «Problemas que pueden suscitar las modificaciones de los juicios de desahucio, precario, recobrar la posesión, derechos reales inscritos y de la ejecución hipotecaria por la ley 12/2023, de 24 de mayo», *Práctica de Tribunales*, núm. 163, julio 2023.
- BERGER, M., «Carácter abusivo de una cláusula en un contrato de arrendamiento de vivienda concluido entre un arrendador profesional y un arrendatario que actúa con fines privados», *La Ley Unión Europea*, núm. 6, 2013.
- BERNÁRDEZ, M., «Declaradas nulas por abusivas varias cláusulas de un contrato de arrendamiento de vivienda», *Revista Jurídica Pérez-Llorca*, núm. 9, 2023, pp. 98-108. Disponible en: <https://ojs.perezllorca.com/index.php/revista-juridica-perez-llorca/article/view/declaradas-nulas-por-abusivas-varias-clausulas-de-un-contrato-de/declaradas-nulas-por-abusivas-varias-clausulas-de-un-contrato-de> (Consultado el 15 de enero de 2024).
- CALLEJO RODRÍGUEZ, C., «Régimen jurídico aplicable al alquiler y al subarriendo de habitaciones destinados a vivienda permanente», *RCDI*, núm. 799, 2023, pp. 2681-2728.
- COUSO PASCUAL, J. R., «¿Cómo afecta la nueva Ley de vivienda a los propietarios?», *El notario del siglo XXI*, núm. 109, 2023.
- FERRER I RIBA, J., «L'arrendament d'habitatge permanent a Catalunya: notes de prospecció per a un nou marc legal», *Compra-venda, arrendaments i no-*

(33) Como señala MAGRO SERVET, V., *Diario La Ley*, núms. 10295 y 10308, 2023.

(34) TORRES LÓPEZ, A., *Otrosí*.



- ves modalitats d'ús temporal de béns*, Institut de Dret privat europeu i comparat Universitat de Girona (Coord.), Documenta Universitaria, Girona, 2021, pp. 287-357. Disponible en: https://dugi-doc.udg.edu/bitstream/handle/10256/21068/DretCivil2021-07-Ferrer_Riba.pdf?sequence=1&isAllowed=y (Consultado el 8 de enero de 2024).
- FEU FONTAÑA, P., «El nuevo régimen de prórrogas de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual», *Revista de Derecho vLex*, núm. 239, abril 2024.
- FUENTES-LOJO RIUS, A., «Qüestions pràctiques entorn a l'arrendament de l'habitatge permanente», *Compra-venda, arrendaments i noves modalitats d'ús temporal de béns*, Institut de Dret privat europeu i comparat Universitat de Girona (coord.), Documenta Universitari, Girona, 2021, pp. 481-502. Disponible en: https://dugi-doc.udg.edu/bitstream/handle/10256/21071/DretCivil2021-10-Fuentes-Lojo_Rius.pdf?sequence=1&isAllowed=y (Consultado el 19 de diciembre de 2023).
- «La Ley por el Derecho a la vivienda: aspectos arrendaticios y procesales», *AC*, núm. 6, 2023.
- «Modificaciones en los procesos de desahucio y ejecuciones hipotecarias en la Ley por el derecho a la vivienda», *Práctica de Tribunales*, núm. 163, 2023.
- «Cuestiones controvertidas sobre la aplicabilidad de los límites en el pacto de la renta en contratos de arrendamiento ubicados en zonas de mercado residencial tensionado», *Diario La Ley*, núm. 10470, 20 de marzo de 2024.
- «Guía interpretativa sobre el concepto de gran tenedor de viviendas», *Diario La Ley*, núm. 10486, 16 de abril de 2024.
- FUENTES-LOJO RIUS, A. (coord.); CARRASCO PERERA, A.; SALAS ROCA, C.; MOLINA ROIG, E., y CORDOBÉS MILLÁN, E., «Problemática sobre la aplicación de los límites de renta en los arrendamientos de vivienda en zonas de mercado residencial tensionado» (I), *AC*, núm. 4, 2024 y (II), *AC*, núm. 5, 2024.
- GUILARTE GUTIERREZ, V., «Artículo 10. Prórroga del contrato», en *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Crespo Allue, F. y Guilarte Gutierrez, V. (dirs.), Lex Nova y Thomson Reuters, Valladolid, 2014.
- LOPÉZ SIMÓ, F., «Principales novedades procesales de la Ley 12/2023, por el derecho a la vivienda. Breve análisis crítico», *Diario La Ley*, núm. 10383, 8 de noviembre de 2023.
- MAGRO SERVET, V., «Análisis práctico y sistemático de los aspectos relevantes de la nueva Ley de vivienda 12/2023 de 24 de mayo», *Diario La Ley*, núm. 10295, 26 de mayo de 2023.
- «Remedio ante la Ley 12/2023, de 24 de mayo de vivienda: la constancia en el contrato de arrendamiento de la no vulnerabilidad del arrendatario», *Diario La Ley*, núm. 10308, 15 de junio de 2023.
- MARÍN LÓPEZ, J. J., y COLÁS ESCANDÓN, A., «Artículo 9. Plazo mínimo», en *Comentarios a la Ley de Arrendamiento Urbanos*, Bercovitz Rodríguez-Cano, R. (coord.), Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2020.
- MARÍN LÓPEZ, J. J., y COLÁS ESCANDÓN, A., «Artículo 10. Prórroga del contrato», en *Comentarios a la Ley de Arrendamiento Urbanos*, Bercovitz Rodríguez-Cano, R. (coord.), Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2020.



- MOLINA ROIG, E., «La durada del contracte», en *Un nou dret d'arrendaments urbans pera Catalunya per a afavorir l'accés a l'habitatge*, Simón Moreno, H., Nasarre Aznar, S. y Molina Roig, E. (coords.), Centree d'Estudis Jurídics i Formació Especialitzada, Generalitat de Catalunya, Barcelona, 2018, pp. 67-82.
- NASARRE AZNAR, S., «El progresivo debilitamiento de la propiedad privada de la vivienda: la regulación catalana del contrato de arrendamiento de temporada y por habitaciones», *Hay Derecho*, 2 de mayo de 2024. Disponible en: <https://www.hayderecho.com/2024/05/02/vivienda-progresivo-debilitamiento/> (Consultado el 2 de mayo de 2024).
- *Los años de la crisis de la vivienda: de las hipotecas subprime a la vivienda colaborativa*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2020.
- PARRA LUCÁN, M. A., «El contrato de arrendamiento urbano», *Contratos civiles, mercantiles, públicos, laborales e internacionales, con sus implicaciones tributarias*, T. III, Yzquierdo Tolsada, M. (dir.), Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2014.
- RALUCA STROIE, I., «Anulación por abusiva de la cláusula penal contenida en un contrato de arrendamiento de vivienda concluido entre un arrendador profesional y un arrendatario que actúa con fines privados», *CESCO*, núm. 7, 2013, pp. 262-264. Disponible en: <https://revista.uclm.es/index.php/cesco/article/view/372/320> (Consultado el 3 de febrero de 2024).
- REBOLLEDO VARELA, A. L., «Cuestiones prácticas actuales de arrendamientos urbanos: últimas tendencias jurisprudenciales», *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil*, núm. 22, 2010 (BIB 2010, 271).
- TORRES LÓPEZ, A., «Novedades en los juicios de desahucio tras la nueva Ley por el Derecho a la Vivienda», *Otrosí*, 5 junio 2023. Disponible en: <https://www.otrosi.net/novedades-en-los-juicios-de-desahucio-tras-la-nueva-ley-por-el-derecho-a-la-vivienda/> (Consultado el 15 de marzo de 2024).

