MÁSTER UNIVERSITARIO EN ACCESO A LA PROFESIÓN DE ABOGADO POR LA UNIVERSIDAD DE CANTABRIA (EN COLABORACIÓN CON EL ILUSTRE COLEGIO DE ABOGADOS DE CANTABRIA)

TRABAJO FIN DE MÁSTER

CURSO ACADÉMICO 2017-2018

CASO PRÁCTICO SOBRE ARRENDAMIENTOS URBANOS: EL DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO, OBRAS DEL ARRENDATARIO Y REPERCUSIONES ECONÓMICAS.

PRACTICAL CASE OF URBAN LEASES: THE EVICTION FOR DEFAULTING, LESSEE'S WORKS, AND ECONOMICAL REPERCUSSION.

AUTORA: SHEREZADE CABESTRERO HERNÁNDEZ

DIRECTOR: ALFREDO PIRIS DEL CAMPO

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN 5

1. CONSULTA 6

1.1. DOCUMENTOS: ESCRITURA DE DISOLUCION PREVIA CONSTITUCION EN REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO 8

2. INSTITUCIONES JURIDICAS A TRATAR 11

2.1. LA PROPIEDAD 11

2.2. LA COMUNIDAD DE BIENES 12

2.2.1. Fuentes legales 12

2.2.2. Concepto 12

2.2.3. La cosa común 13

2.3. LA PROPIEDAD HORIZONTAL 13

2.4. LOS ARRENDAMIENTOS URBANOS 15

3. VIGENCIA Y APLICACIÓN DE LA LEY 29/1994, DE 24 DE NOVIEMBRE, DE ARRENDAMIENTOS URBANOS 16

3.1. CONTRATOS CELEBRADOS A PARTIR DEL 9 DE MAYO DE 1985 17

3.2. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA CELEBRADOS CON ANTERIORIDAD AL 9 DE MAYO DE 1985 18

3.3. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO, CELEBRADOS ANTES DEL 9 DE MAYO DE 1985 19

3.4. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO ASIMILADOS CELEBRADOS CON ANTERIORIDAD AL 9 DE MAYO DE 1985 19

4. DE LA ACCION DE DESHAUCIO Y RECLAMACION DE RENTAS 20

4.1. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL PISO SEGUNDO IZQUIERDA 21

4.2. RECLAMACION EXTRAJUDICIAL 24

4.3. DEMANDA DE DESHAUCIO Y RECLAMACION DE CANTIDADES 26

5. DE LAS OBRAS EN LA VIVIENDA ARRENDADA 36

5.1. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LA MANSARDA DERECHA 37

5.2. DEMANDA POR OBRAS INCONSENTIDAS EN ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA 39

6. REPERCUSION DE OBRAS DE REPARACION DEL TEJADO A LOS ARRENDATARIOS 47

7. REPERCUSION DEL IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES A LOS ARRENDATARIOS 49

CONCLUSIONES 51

INTRODUCCIÓN

El presente Trabajo de Fin de Máster está enfocado en la práctica jurídica que gira en torno al régimen jurídico de los Arrendamientos Urbanos, en relación al régimen jurídico de la propiedad de edificios de uso residencial compuestos por distintos departamentos.

El desarrollo del trabajo consiste en proporcionar una solución jurídica a los problemas que se plantean, explicando detalladamente el asunto desde el primer contacto con el cliente hasta el inicio de la vía judicial mediante los escritos y demandas correspondientes.

El trabajo se inicia con la consulta de un cliente que acude a un despacho de abogados, en dicha consulta va transmitiendo al abogado dudas y problemas que le han surgido en torno a los distintos departamentos de su propiedad que tiene arrendados actualmente.

La primera cuestión que plantea el cliente surge a raíz del cambio de régimen jurídico de la propiedad de un edificio en régimen de Comunidad de Bienes al régimen de Propiedad Horizontal, desea saber si este cambio puede afectar en algún extremo a los contratos de arrendamiento vigentes en dicho edificio.

El segundo problema es la falta de pago de la renta por parte de los arrendatarios de una de las viviendas arrendadas.

En cuanto al tercer problema, surge a raíz de unas obras producidas por la arrendataria en otra vivienda arrendada.

El cuarto problema que se plantea es la necesidad de reparación del tejado del edificio y su posible repercusión a los arrendatarios.

Y por último, el quinto problema es sobre el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) y su posible repercusión a los arrendatarios.

Cada uno de los problemas se resuelve mediante los mecanismos que un abogado puede utilizar para resolver los mismos de manera adecuada.

El trabajo finaliza con unas breves conclusiones extraídas de la elaboración del mismo.

1. CONSULTA

D. Julio Pérez Pérez llama por teléfono a nuestro despacho de abogados solicitando una consulta. A continuación le citamos con fecha y hora para que acuda al despacho y nos cuente su problema.

D. Julio acude según lo previsto junto con su esposa, Dª. Concepción. Les pedimos que tomen asiento y nos cuente que le preocupa.

Nos comenta que es el dueño mayoritario de un edificio sito en Oviedo, Principado de Asturias. El resto es propiedad de D. Mariano.

El edificio es un bien inmueble cuya propiedad se encontraba hasta hace pocos años en régimen de Comunidad de Bienes y ahora está sujeto al régimen de Propiedad Horizontal. Como consecuencia de la constitución de esa Propiedad Horizontal, D. Julio es propietario de todos los departamentos independientes que integran el inmueble menos la vivienda derecha del piso tercero. Actualmente varios de sus departamentos están arrendados a distintas personas y entidades, siendo algunos de estos contratos de arrendamiento celebrados hace varias décadas.

Una vez que nos ha puesto en antecedentes, nos cuenta que hay varias cosas que le preocupan;

En primer lugar, quiere saber si los contratos de arrendamiento vigentes en los inmuebles de su propiedad pueden verse afectados o si deben ser modificados en algún extremo como consecuencia del cambio de la propiedad del edificio al régimen de Propiedad Horizontal.

En segundo lugar, los arrendatarios de una de la viviendas D. Emilio y Dª Sonia, no le pagan la renta desde hace cuatro meses. Desea que esta situación se arregle y que los arrendatarios le paguen lo que le deben y se marchen de la vivienda.

En tercer lugar nos dice que la arrendataria de otra vivienda que también tiene arrendada en el mismo edificio, ha comenzado a realizar unas obras sin su permiso, es conocedor del derribo de algunos tabiques y esto le preocupa entre otras cosas por si esas obras pueden afectar a la estabilidad y seguridad de la vivienda, y del edificio en su conjunto.

En cuarto lugar, el edificio es antiguo y aunque se han realizado algunas reformas para su conservación, el tejado se encuentra dañado y hay necesidad de repararlo. Es un gasto considerable para él, ya que es el propietario mayoritario. Quiere saber si es posible repercutir ese gasto a los arrendatarios.

El último problema es que el IBI es demasiado elevado si consideramos todos los inmuebles que son de su propiedad, y al igual que los gastos de reparación del tejado también quiere saber si es posible repercutir el impuesto a los arrendatarios.

Vemos a D. Julio un poco nervioso por todas las situaciones que le han surgido y que nos está narrando, por eso le decimos que trate de relajarse, pues existen soluciones para resolver las distintas situaciones que nos ha trasladado, situaciones que vamos a estudiar con detalle para darle la mejor solución a cada uno de los problemas. Además le informamos que hay posibilidades de llegar a alguna solución extrajudicial si las relaciones entre las partes son buenas o si las partes son razonables, pero que todo ello lo estudiaremos a fondo en las próximas semanas y le comunicaremos los pasos a seguir.

Para una mejor visión del asunto, y por necesidades procesales le pedimos que nos facilite las notas simples del Registro de la Propiedad donde están inscritos los inmuebles, la Escritura pública de constitución de la Propiedad Horizontal y los contratos de arrendamiento que estén en vigor de cada departamento.

Para finalizar, le indicamos que rellene con sus datos personales el formulario que le entregamos, este formulario lo entregamos a todos nuestros clientes en la primera consulta para que lo rellenen con su nombre y apellidos completos, DNI, su domicilio, un teléfono de contacto y su email personal. El

tratamiento de estos datos cumple minuciosamente con la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal[1]. Asimismo, entregamos a D. Julio una tarjeta del despacho con nuestros datos a fin de que nos envíe información o documentos que puedan ser relevantes para los procedimientos que se pudieren iniciar.

1.1. DOCUMENTOS: ESCRITURA DE DISOLUCION PREVIA CONSTITUCION EN REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

A los pocos días, D. Julio acude al despacho con los documentos que le pedimos. Le decimos que vamos a revisarlos y que nos pondremos en contacto con él si necesitamos algo más.

Para comenzar, es preciso leer y revisar la Escritura de disolución previa constitución en régimen de Propiedad Horizontal y los contratos de arrendamiento. De ello extraemos que,

Dicha escritura se celebró en fecha 29 de diciembre de 2014 ante notario.

D. Julio es dueño del 93,75% del inmueble, el porcentaje restante, 6,25% corresponde a D. Mariano.

El inmueble está situado en la calle Principal, nº 10 de Oviedo.

Es una finca urbana, que se compone planta baja, entresuelo, cuatro pisos altos y mansardas, derechas e izquierdas.

Linda al norte, con calle Mayor; Sur, calle Princesa de Asturias; Este, terreno de la misma propiedad, calle particular; y Oeste, terreno de la misma propiedad, dejado para calle particular.

Su referencia registral es, Finca 1002, Tomo 2762, Libro 188, folio 64. Está inscrito en el Registro de la propiedad de Oviedo número 1.

La finca se halla libre de cargas.

[1] BOE-A-1999-23750

Hay algunos departamentos arrendados a distintas personas como ya nos explicó D. Julio.

En Sentencia número 000105/2013 dictada por el Juzgado de Primera Instancia e instrucción número 5 de Oviedo en el procedimiento ordinario número 0001043/2010 se ordenó la disolución de la comunidad existente sobre el edificio, previa su división horizontal, señalándose en dicha sentencia al efecto tanto los coeficientes de participación de cada uno de los elementos resultantes de la división horizontal como las adjudicaciones de dichos elementos.

En cumplimiento de la sentencia, y para proceder a la disolución del condominio existente, procedieron a constituir el edificio en régimen de Propiedad Horizontal.

Los departamentos independientes que resultaron de la división horizontal son:

- Elemento número 1: Local bajo derecha. Representa el 7,4668%. Existe un contrato de arrendamiento celebrado el 1 de junio de 2013, para uso como bar-restaurante.

- Elemento número 2: Local bajo izquierda. Representa el 8,8698%. Existe un contrato de arrendamiento celebrado originariamente el 1 de abril de 1974 y traspasado el 19 de noviembre de 2009, para uso como cafetería-bar.

- Elemento número 3: Piso entresuelo derecha. Representa el 7,5131%. Existe un contrato de arrendamiento celebrado el 30 de abril de 2004, destinado a dependencias administrativas del Principado de Asturias.

- Elemento número 4: Piso entresuelo izquierda. Representa el 8,2571%. Existe un contrato de arrendamiento celebrado el 1 de julio de 2005, destinado a dependencias administrativas del Principado de Asturias.

- Elemento número 5: Piso primero derecha. Representa el 7,7082%. Existe contrato de arrendamiento celebrado el 30 de abril de 2004, destinado a dependencias administrativas del Principado de Asturias.

- Elemento numero 6: Piso primero izquierda. Representa el 8,1271%. Existe contrato de arrendamiento celebrado el 1 de diciembre de 2005, destinado a dependencias administrativas del Principado de Asturias.

- Elemento numero 7: Piso segundo derecha. Representa el 7,9027%. Existe contrato de arrendamiento celebrado el 23 de septiembre de 1963, destinado a vivienda y clínica particular.

- Elemento numero 8: Piso segundo izquierda. Representa el 7,2929%. Existe contrato de arrendamiento celebrado el 27 de enero de 2004, destinado a vivienda habitual.

- Elemento numero 9: Piso tercero derecha. Representa el 7,2805%. Este departamento es propiedad de D. Mariano.

- Elemento numero 10: Piso tercero izquierda. Representa el 7,9150%. No existe contrato de arrendamiento.

- Elemento numero 11: Piso cuarto derecha. Representa el 7,9027%. Existe contrato de arrendamiento celebrado el 1 de julio de 1941, destinado a vivienda y clínica particular.

- Elemento numero 12: Piso cuarto izquierda. Representa el 7,2929%. No existe contrato de arrendamiento.

- Elemento numero 13: Piso bajo cubierta derecha. Representa el 3,2461%. Existe contrato de arrendamiento celebrado el 5 de mayo de 2010, destinado a vivienda.

- Elemento numero 14: Piso bajo cubierta izquierda. Representa el 2,6433%. No existe contrato de arrendamiento.

- Elemento numero 15: Trastero 2/3. Representa el 0,2481%. No existe contrato de arrendamiento.

- Elemento numero 16: Trastero 4/5. Representa el 0,2043%. No existe contrato de arrendamiento.

- Elemento numero 17: Trastero 6. Representa el 0,1294%. No existe contrato de arrendamiento.

Se adjudicó a D. Mariano el pleno dominio del piso tercero derecha; y a D. Julio el pleno dominio del resto de los departamentos que componen el inmueble.

En cuanto a las normas de comunidad, el edificio se rige actualmente por la Ley de Propiedad Horizontal[2], (en adelante, LPH), y demás disposiciones legales vigentes en cada momento.

2. INSTITUCIONES JURIDICAS A TRATAR

2.1. LA PROPIEDAD

El terreno de juego en el que nos encontramos gira en torno a la propiedad de un edificio residencial con distintos departamentos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida a una vía pública o a un elemento común.

La propiedad es un derecho real que atribuye a su titular un poder o señorío directo e inmediato sobre una cosa, puede pertenecer a un sujeto o a varios, dando lugar a diferentes formas de copropiedad. Se regula en el Título II del Libro II del Código Civil[3] en sus arts. 348 a 391.

Vinculado a la propiedad y al caso que nos ocupa está el urbanismo o propiedad urbana.

[2] BOE-A-1960-10906
[3] BOE-A-1889-4763

2.2. LA COMUNIDAD DE BIENES

2.2.1. Fuentes legales

Podemos extraer del art. 392 párr. 2º Cc. que las fuentes legales de la Comunidad de Bienes son:

- El pacto o contrato.
- Las disposiciones especiales acerca de la comunidad de que se trate.
-Las disposiciones del Código Civil acerca de la Comunidad de Bienes, concretamente en el Título III del Libro II, comprendido por los artículos que van del 392 al 406, que tienen un carácter meramente supletorio. Junto a los preceptos del Código Civil se integran los ordenamientos autonómicos que tienen normas propias.

En este caso, el Principado de Asturias pertenece al régimen común, por ello aplicamos el Código Civil.

Vamos a destacar los aspectos más importantes de este régimen jurídico.

2.2.2. Concepto

Una Comunidad de Bienes es una forma de propiedad (copropiedad o condominio) que existe automáticamente por el ministerio de la ley según dispone el art. 392. Párr.1º Cc.; "*Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o un derecho pertenece pro indiviso a varias personas."* Es decir, los caudales o cosas están en la comunidad sin dividir.

Para que exista comunidad es preciso una pluralidad de sujetos que la ley llama partícipes, condueños, copropietarios o comuneros. En nuestro caso, la propiedad del edificio pertenecía pro indiviso a tres comuneros, D. Julio, Dª Concepción y D. Mariano.

2.2.3. La cosa común

A los actos de disposición, enajenación y gravamen de la cosa común se aplica la regla de la unanimidad contenida en el art. 397 Cc. "*Ninguno de los comuneros podrá, sin consentimiento de los demás hacer alteraciones en la cosa común, aunque de ellas pudieran resultar ventajas para todos."*

Para el caso de que la cosa común sea un edificio, como en este caso, acudimos al art. 401. Párr.2 Cc. que dispone que "*Si se tratare de un edificio cuyas características lo permitan, a solicitud de cualquiera de los comuneros, la división podrá realizarse mediante la adjudicación de pisos o locales independientes, con sus elementos comunes anejos, en la forma prevista por el artículo trescientos noventa y seis.*

La acción de división de la cosa común es el mecanismo del que dispone todo copropietario para poner fin al régimen de cotitularidad sobre un bien común. Su ejercicio es imprescriptible (art. 1.965 Cc.). Esta acción fue la que se ejercitó por uno de los comuneros de nuestro edificio para disolver la Comunidad de Bienes. Se esta forma se otorga a cada comunero la propiedad exclusiva sobre los bienes a él atribuidos (art. 450 Cc.)

En cuanto a los efectos de la división de la cosa frente a terceros, el art. 405 Cc. establece que *"La división de una cosa común no perjudicará a tercero, el cual conservará los derechos de hipoteca, servidumbre u otros derechos reales que le pertenecieren antes de hacer la partición. Conservarán igualmente su fuerza, no obstante la división, los derechos personales que pertenezcan a un tercero contra la comunidad."* Por lo tanto, a tenor de este artículo, entendemos que los contratos de arrendamiento que afectan a algunos departamentos del edificio, quedan intactos, sin que el cambio de régimen jurídico les afecte en ningún extremo y sin que exista necesidad de modificaciones.

2.3. LA PROPIEDAD HORIZONTAL

El Código Civil establece en su art. 396. Párr.1 Cc. que "*los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de*

aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública podrán ser objeto de propiedad separada, que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio, (…) todas ellas hasta la entrada al espacio privativo; las servidumbres y cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles."

Nuestro edificio cumple todos estos requisitos para constituirse en régimen de Propiedad Horizontal.

Su nacimiento fue mediante una resolución judicial, aunque caben otras vías, y el titulo constitutivo es la Escritura de disolución de la Comunidad de Bienes previa constitución en régimen de Propiedad Horizontal, que es el acto jurídico que hace surgir esa nueva forma de propiedad, regulado en el art. 5 LPH. En él se recoge que "esta Propiedad Horizontal se regirá por la Ley de Propiedad Horizontal y por las demás disposiciones legales vigentes en cada momento que le sean aplicables."

Tenemos que poner de manifiesto que los propietarios de los departamentos de nuestro edificio no se han dotado de estatutos o reglamentos internos, por lo tanto las fuentes legales de este régimen en el edificio son en primer lugar la Ley de Propiedad Horizontal, y supletoriamente las normas del Código Civil.

En cuanto a los elementos privativos del edificio, el art. 3.a) LPH concreta que corresponde a cada piso o local "*el derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de todas clases, aparentes o no, que estén comprendidos dentro de sus límites y sirvan exclusivamente al propietario, así como el de los anejos que expresamente hayan sido señalados en el título, aunque se hallen situados fuera del espacio delimitado."*

Por otro lado, los elementos comunes son aquellos elementos del edificio necesarios para el adecuado uso y disfrute del mismo, por ejemplo el suelo, el vuelo, las cimentaciones, pilares, vigas, forjados, muros de carga, etc. Al ser

estos elementos inseparables de los elementos privativos, los comunes llevan inherentes un derecho de copropiedad. Es por ello que cada copropietario podrá usar y disfrutar de los elementos comunes, que en ningún caso pueden ser objeto de división.

2.4. LOS ARRENDAMIENTOS URBANOS

Vamos a destacar sus aspectos más importantes.

Los contratos de arrendamiento se regulan en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos[4] (en adelante, LAU), y supletoriamente se acude al Código Civil. Esta ley establece el régimen jurídico aplicable a los arrendamientos de fincas urbanas que se destinen a vivienda o a usos distintos del de vivienda (art. 1 LAU).

Es aplicable esta ley para resolver los problemas que D. Julio nos plantea, ya que se trata de viviendas y locales arrendados.

En cuanto a los arrendamientos de vivienda, son aquellos que recaen sobre una edificación habitable cuyo destino primordial es satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario. Las normas reguladoras del arrendamiento de vivienda se aplicarán también al mobiliario, los trasteros, las plazas de garaje y cualesquiera otras dependencias, espacios arrendados o servicios cedidos como accesorios de la finca por el mismo arrendador (art. 2 LAU).

Estos arrendamientos se regirán por los pactos, cláusulas y condiciones determinados por la voluntad de las partes, en el marco de lo establecido en el título II de la presente ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil (art. 4.2 LAU).

Por otro lado, el arrendamiento distinto de vivienda es aquel que recayendo sobre una edificación, tenga como destino primordial uno distinto del de vivienda. En especial, tendrán esta consideración los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra,

[4] BOE-A-1994-26003

y los celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente (art. 3 LAU).

Los arrendamientos para uso distinto del de vivienda 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 (art. 4.3 LAU).

3. VIGENCIA Y APLICACIÓN DE LA LEY 29/1994, DE 24 DE NOVIEMBRE, DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

Una de las dudas de nuestro cliente es si afecta la actual LAU a los contratos de arrendamiento de “renta antigua” (vigentes a la entrada en vigor de la actual LAU y que se mantienen en la actualidad), para ello es preciso plasmar que régimen se aplica a cada contrato.

La ley vigente de Arrendamientos Urbanos entró en vigor el día 1 de enero de 1995 como dispone su DF 2ª. Tras su entrada en vigor existen arrendamientos celebrados al amparo de la legislación anterior, que se tratan en sus Disposiciones Transitorias:

- La Primera, para los arrendamientos urbanos celebrados a partir del 9 de mayo de 1985.

- La Segunda, para los arrendamientos de vivienda celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985.

- La Tercera, para los arrendamientos de local de negocio celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985.

- La Cuarta, para los arrendamientos “asimilados a vivienda” y los “asimilados a local de negocio” celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985.

En todas ellas se señala que dichos arrendamientos se rigen por los preceptos de la Ley 40/1964, de 11 de junio, de Texto Refundido de la Ley

Arrendamientos Urbanos[5] y el Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica[6], con las modificaciones que para ellos se introducen en tales Disposiciones Transitorias.

Vamos a realizar un breve análisis sobre las disposiciones transitorias de la LAU que afectan a los arrendamientos existentes a 1 de enero de 1995, y que se mantienen vigentes en la actualidad.

3.1. CONTRATOS CELEBRADOS A PARTIR DEL 9 DE MAYO DE 1985

Estos contratos se rigen por la DT 1ª LAU. Se caracterizan por tener rentas elevadas y un importante grado de rotación ocupacional como consecuencia de que el plazo de duración es obligatorio para ambas partes pues no les son de aplicación la institución de la *"prórroga forzosa indefinida*" en favor de los inquilinos y arrendatarios prevista en el art. 57 del Texto Refundido de la LAU de 1.964, por mor del art. 9 del Real Decreto Ley 2/1985, de 30 de abril (conocido como "Decreto Boyer").

"1. Los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados a partir del 9 de mayo de 1985 que subsistan a la fecha de entrada en vigor de la presente ley, continuarán rigiéndose por lo dispuesto en el artículo 9.º del Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, sobre medidas de política económica, y por lo dispuesto para el contrato de inquilinato en el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, aprobado por Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre.

Será aplicable a estos contratos lo dispuesto en los apartados 2 y 3 de la disposición transitoria segunda.

La tácita reconducción prevista en el artículo 1.566 del Código Civil lo será por un plazo de tres años, sin perjuicio de la facultad de no renovación prevista en el artículo 9 de esta ley. El arrendamiento renovado se regirá por lo dispuesto en la presente ley para los arrendamientos de vivienda.

[5] BOE-A-1964-9379
[6] BOE-A-1985-8402

2. Los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados a partir del 9 de mayo de 1985, que subsistan en la fecha de entrada en vigor de esta ley, continuarán rigiéndose por lo dispuesto en el artículo 9.º del Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, y por lo dispuesto en el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964. En el caso de tácita reconducción conforme a lo dispuesto en el artículo 1.566 del Código Civil, el arrendamiento renovado se regirá por las normas de la presente ley relativas a los arrendamientos para uso distinto al de vivienda.

Lo dispuesto en el párrafo anterior será de aplicación a los contratos de arrendamiento asimilados al de inquilinato y al de local de negocio que se hubieran celebrado a partir del 9 de mayo de 1985 y que subsistan en la fecha de entrada en vigor de esta ley."

3.2. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA CELEBRADOS CON ANTERIORIDAD AL 9 DE MAYO DE 1985

Estos contratos se rigen por la DT 2ª LAU. Se trata de contratos en su mayoría con rentas no elevadas, los denominados de "renta antigua", regidos por políticas sociales que se aplicaban a finales de los años 50 para favorecer el acceso a la vivienda y que justificó la creación de la institución de la "*prórroga forzosa indefinida*" en favor de los inquilinos y arrendatarios prevista en el art. 57 del Texto Refundido de la LAU de 1964. Por efecto de dicha institución, mayoritariamente sus rentas no están actualizadas conforme a las leyes de mercado (oferta-demanda), únicamente respecto a la inflación general, y resultan poco rentables para los propietarios, pues suponen un claro desequilibrio entre las partes, el arrendatario abona una renta insignificante con respecto al mercado actual.

En su apartado A) se establece el régimen normativo aplicable,

"1. Los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados antes del 9 de mayo de 1985 que subsistan en la fecha de entrada en vigor de la presente ley, continuarán rigiéndose por las normas relativas al contrato de inquilinato del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, salvo las

modificaciones contenidas en los apartados siguientes de esta disposición transitoria.

2. Será aplicable a estos contratos lo dispuesto en los artículos 12, 15 y 24 de la presente ley.

3. Dejará de ser aplicable lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 24 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964.

No procederán los derechos de tanteo y retracto, regulados en el capítulo VI del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, en los casos de adjudicación de vivienda por consecuencia de división de cosa común cuando los contratos de arrendamiento hayan sido otorgados con posterioridad a la constitución de la comunidad sobre la cosa, ni tampoco en los casos de división y adjudicación de cosa común adquirida por herencia o legado."

3.3. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO, CELEBRADOS ANTES DEL 9 DE MAYO DE 1985

Se regulan en la DT 3ª LAU, y se establece su régimen normativo aplicable en el apartado A).

"Los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados antes del 9 de mayo de 1985 que subsistan en la fecha de entrada en vigor de la presente ley, continuarán rigiéndose por las normas del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 relativas al contrato de arrendamiento de local de negocio, salvo las modificaciones contenidas en los apartados siguientes de esta disposición transitoria."

3.4. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO ASIMILADOS CELEBRADOS CON ANTERIORIDAD AL 9 DE MAYO DE 1985

Se regulan en la DT 4ª LAU.

"1. Los contratos de arrendamientos asimilados a los de inquilinato a que se refiere el artículo 4.2 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos

Urbanos de 1964 y los asimilados a los de local de negocio a que se refiere el artículo 5.2 del mismo texto legal, celebrados antes del 9 de mayo de 1985 y que subsistan a la entrada en vigor de la presente ley, continuarán rigiéndose por las normas del citado texto refundido que les sean de aplicación, salvo las modificaciones contenidas en los apartados siguientes de esta disposición transitoria.

2. Los arrendamientos asimilados al inquilinato se regirán por lo estipulado en la disposición transitoria tercera. A estos efectos, los contratos celebrados por la Iglesia Católica y por Corporaciones que no persigan ánimo de lucro, se entenderán equiparados a aquellos de los mencionados en la regla 2.ª del apartado 4 a los que corresponda un plazo de extinción de quince años. Los demás se entenderán equiparados a aquellos de los mencionados en la citada regla 2.ª a los que corresponda un plazo de extinción de diez años.

3. Los arrendamientos asimilados a los de local de negocio se regirán por lo estipulado en la disposición transitoria tercera para los arrendamientos de local a que se refiere la regla 2.ª del apartado 4 a los que corresponda una cuota superior a 190.000 pesetas.

4. Los arrendamientos de fincas urbanas en los que se desarrollen actividades profesionales se regirán por lo dispuesto en el apartado anterior."

Una vez que hemos analizado estas disposiciones, observamos que en el edificio objeto de estudio, encontramos que existen contratos de arrendamiento de vivienda celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985, concretamente los contratos del piso segundo derecha (23 de septiembre de 1963), cuarto derecha (1 de julio de 1941) y quinto derecha (1 de diciembre de 1970), a estos se les aplica la DT 2ª LAU. El resto de contratos se celebraron a partir de la entrada en vigor de la LAU vigente y por lo tanto les es aplicable la misma.

4. DE LA ACCION DE DESHAUCIO Y RECLAMACION DE RENTAS

Una de las preocupaciones que D. Julio nos comentó cuando acudió a nuestro despacho es que D. Emilio y Dª Sonia, son los arrendatarios del piso

segundo izquierda, y que estos no le abonan la renta desde hace cuatro meses.

Pues bien, en los contratos de arrendamiento, una vez formalizados, el arrendatario asume como principal obligación la de abonar la renta y las cantidades asimiladas a la misma, siendo causa de resolución del contrato el impago de cualquiera de estas cantidades.

Cuando se produce un incumplimiento por parte del arrendatario, el arrendador está facultado para reclamarle el cumplimiento del contrato, y en caso de que no actúe en el sentido requerido, plantear la resolución el contrato.

La resolución del contrato puede ser de mutuo acuerdo entre el arrendador y el arrendatario mediante la firma del pertinente documento de resolución, pero en el caso de que el acuerdo no haya sido posible, el arrendador se verá obligado a iniciar el pertinente procedimiento de desahucio y es entonces cuando la resolución será judicial.

Lo primero que vamos a hacer es analizar el contenido del mencionado contrato.

4.1. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL PISO SEGUNDO IZQUIERDA

Este contrato se celebró el 27 de enero de 2004 y se firmó por nuestro cliente como parte arrendadora, y D. Emilio y Dª Sonia como parte arrendataria.

En cuanto a su régimen jurídico se rige por lo dispuesto en el Titulo II de la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos, a tenor de la fecha en que surte efectos el contrato, en su defecto por las condiciones pactadas y supletoriamente por el Código Civil.

Vamos a extraer lo más relevante del contenido del contrato.

- OBJETO. El contrato surte efectos desde el 1 de febrero de 2004.

Los arrendatarios aceptan el arrendamiento constituido a su favor obligándose con carácter solidario.

La vivienda ha sido reconocida por la parte arrendataria con anterioridad a la celebración del contrato, encontrándola apta para ser destinada como residencia habitual.

- RENTA. Se pacta la cantidad 1000 €, que se actualizará por periodos anuales y su importe se acomodara a la evolución que experimente el IPC. La cantidad actualizada es de 1200 €

- OTROS CONCEPTOS A CARGO DE LOS ARRENDATARIOS. Los gastos de comunidad serán a cargo del arrendatario, que en ningún caso superarán el 10% de la renta. El importe será repercutido mensualmente en el recibo de renta a razón de 100 € mensuales.

La parte arrendataria contratará y pagará directamente los suministros individualizados con que cuenta la vivienda como agua-basura, energía eléctrica, gas, teléfono, etc., así como los que puedan instalarse en el futuro, a las compañías suministradoras, acreditando a la finalización del contrato estar al corriente de tales pagos y dejando el inmueble con los servicios de luz, gas y agua en pleno y eficaz funcionamiento.

- CAUSAS DE RESOLUCION. Son causas de disolución del contrato o la exigencia de su cumplimiento, a decisión del arrendador, las contenidas en el art. 27.2 a), b), c), d) y e) LAU, en especial la falta de pago o el retraso de más de 5 días, después de recibir la notificación correspondiente, en el pago por el arrendatario de la renta y/o otras cantidades asimiladas.

- IBI. El arrendador podrá exigir de los arrendatarios el pago de la cuota íntegra del IBI correspondiente a la vivienda que se hará efectivo anualmente en un solo pago y contra la prestación de la copia del recibo expedido en tal concepto por el Excmo. Ayuntamiento de Oviedo. Pudiendo iniciarse el ejercicio de esta facultad con la cuota del IBI correspondiente al ejercicio fiscal 2004.

- FIANZA. Una mensualidad de renta pactada en concepto de fianza legal, quedando esta afecta a las responsabilidades legales y contractuales del

arrendatario. El arrendador devolverá al arrendatario el importe de dicha fianza a la terminación de dicho contrato.

Una vez que hemos extraído lo más importante del contrato debemos subrayar que además se establece en el mismo que la responsabilidad de los coarrendatarios es “solidaria”, esto supone que los sujetos responden indistintamente de los derechos u obligaciones que se deriven de su relación, en este caso, relación arrendaticia correlativa a un contrato de alquiler. Es decir, que cada coarrendatario responde íntegramente por el total de la obligación pactada, de forma que el arrendador puede exigir tanto a uno como a otro que se pague la renta íntegra. Si esta exigencia no surte efecto, entonces podrá el arrendador reclamarlo judicialmente a cualquiera de los coarrendatarios.

Llegados a este punto, consideramos llamar por teléfono a D. Julio para confirmar si solo le ha dejado de abonar la renta o si existen más gastos por otros conceptos que también se le tienen que abonar.

Nuestro cliente nos dice que se le ha dejado de abonar la renta desde hace cuatro meses pero que además tampoco han sido abonados los gastos de comunidad por el mismo periodo de tiempo, ya que en el recibo se incluía junto con la renta mensual, los gastos de comunidad, siendo el importe de la renta 1200 € al mes y gastos de comunidad 100 € al mes. En total cada mes le debe ingresar 1300 €.

Aprovechamos la llamada para comunicarle que en primer lugar y antes de iniciar cualquier procedimiento judicial es aconsejable acudir a la vía extrajudicial para intentar una solución amistosa con los arrendatarios. D. Julio nos dice que adelante, nos da su consentimiento, por supuesto prefiere no acudir a la vía judicial si el asunto se puede arreglar de una manera alternativa más rápida y menos costosa.

Además, le decimos que nos facilite por email todos los recibos impagados por los arrendatarios para poder acreditar la deuda.

Una vez esto, procedemos a estudiar el asunto y como primer paso, a realizar la reclamación extrajudicial de las cantidades que se le adeudan a nuestro cliente.

4.2. RECLAMACION EXTRAJUDICIAL

Cuando el arrendatario incumple con su obligación de pagar la renta en el tiempo establecido o de aquellas cantidades que vengan dispuestas en el contrato, puede reanudar la vigencia del contrato si paga la deuda. Este derecho que le asiste al arrendatario, llamado "enervación del desahucio", sólo se puede utilizar una sola vez a lo largo de la vida del contrato.

Lo que la Ley de Enjuiciamiento Civil[7] en su art. 22.4 párr. 2º nos dice es que si el arrendador envía un requerimiento fehaciente al arrendatario para que pague las cantidades adeudadas, y no se abonan, y se pone la demanda de desahucio transcurridos 30 días desde el citado requerimiento, ya no cabe la enervación del desahucio aunque sea la primera vez que la vaya a utilizar el arrendatario.

Como declara la sentencia del Tribunal Supremo nº 193/2009, Sala 1ª, de 26 de marzo de 2009[8] "*la enervación del desahucio no se configura tanto como un derecho cuanto como una oportunidad del arrendatario para evitar el desahucio por falta de pago, porque al arrendador no le es indiferente el momento en que se le pague la renta estipulada*".

Los requisitos que ha de contener el requerimiento para impedir la enervación del desahucio por el arrendatario, que son los establecidos en la sentencia del Tribunal Supremo nº 302/2014, Sala 1ª, de 28 de mayo de 2014[9], que son:

[7] BOE-A-2000-323

[8] Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección1ª) Sentencia núm. 193/2009 de 26 marzo. RJ 2009\1750, FJ 4º EDITORIAL ARANZADI.

[9] Tribunal Supremo, (Sala de lo Civil, Sección 1ª) Sentencia núm. 302/2014 de 28 mayo. RJ\2014\2834, FJ 3º. EDITORIAL ARANZADI.

- La comunicación ha de contener un requerimiento de pago de renta o cantidad asimilada.

- Ha de ser fehaciente, es decir, por medio que permita acreditar que llegó a conocimiento del arrendatario con la claridad suficiente.

- Ha de referirse a rentas impagadas.

- Debe transcurrir el plazo legalmente previsto, 30 días de antelación a la presentación de la demanda.

- Que el arrendatario no haya puesto a disposición del arrendador la cantidad reclamada.

Sería preciso remitir dicho requerimiento mediante un burofax ya que es un medio fehaciente, indicando el importe total de la deuda y advirtiendo que si a la mayor brevedad no proceden a la liquidación de la misma, se iniciará la vía judicial.

El requerimiento extrajudicial queda redactado de la siguiente forma,

A/A Don Emilio Sanz Gutiérrez y Doña Sonia Márquez Fuente

Por la presente me dirijo a usted para comunicarle que, usted y D. Julio Pérez Pérez celebraron el 27 de enero de 2004 un contrato de arrendamiento de la vivienda sita en la calle Principal nº 10, 2º Izq., de Oviedo, Asturias; actualmente dicho contrato sigue en vigor, y en virtud del mismo usted se obliga a pagar una renta mensual además de los gastos de comunidad en la forma estipulada por ambas partes en dicho contrato. Cantidades que no abona a mi cliente desde hace cuatro meses.

Es por ello que le requiero al pago de las cantidades que adeuda a D. Julio y que ascienden a la cantidad de **5200 €**.

La deuda se desglosa en:

- Renta: 4 meses a razón de 1200 €: **4800 €**
- Gastos de comunidad: 4 meses a razón de 100 €: **400 €**

Le comunico, que en el caso de que no sean abonadas las cantidades anteriormente citadas a D. Julio Pérez en el plazo de 30 días, me veré obligada a iniciar las actuaciones judiciales oportunas en defensa de los intereses de mi cliente.

Un saludo.

Sherezade Cabestrero Hernández.
SANTANDER ABOGADOS.

4.3. DEMANDA DE DESHAUCIO Y RECLAMACION DE CANTIDADES

Después de más 30 días transcurridos desde que enviamos el burofax, y sin haber sido el requerimiento contestado, ni haber sido abonadas las cantidades que se reclaman, llamamos a nuestro cliente para comentarle que llegados a este punto, lo oportuno es iniciar la vía judicial.

D. Julio nos dice que iniciemos el siguiente paso de la manera más conveniente para defender sus intereses. Por ello iniciaremos la vía judicial mediante la interposición de una demanda, la cual queda redactada de la siguiente forma,

AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE OVIEDO QUE POR TURNO CORRESPONDA

DON MARTÍN ALONSO RUIZ, Procurador de los Tribunales y de **DON JULIO PÉREZ PÉREZ** según poder apud acta que se otorgará en el momento procesal oportuno y actuando bajo la dirección de **DOÑA SHEREZADE CABESTRERO HERNÁNDEZ**, Letrada del Ilustre Colegio de Abogados de Cantabria con nº2857, ante el Juzgado comparezco y como mejor proceda en derecho DIGO:

Que por medio del presente escrito y en la representación que ostento, vengo a formular **DEMANDA DE JUICIO VERBAL** acumulando **ACCION DE DESAHUCIO DE VIVIENDA POR FALTA DE PAGO y CANTIDADES**

ASIMILADAS A LA RENTA VENCIDAS Y NO PAGADAS en reclamación de la cantidad de 5200 € frente a **DON EMILIO SANZ GUTIERREZ** con DNI 71.235.734-G y **DOÑA SONIA MARQUEZ FUENTE** con DNI 71.678.853-W, ambos domiciliados en calle Principal nº 10, 2º Izq., Oviedo, Asturias, con fundamento en los siguientes,

HECHOS

PRIMERO.- Mi representado es propietario de la vivienda sita en la calle Principal nº 10, 2º Izq. De Oviedo, Asturias.

Se acompaña como DOCUMENTO Nº1 la Escritura de Disolución de Comunidad Previa Constitución en Régimen de Propiedad Horizontal en la cual se adjudica a mi representado la propiedad de la mencionada vivienda.

Y como DOCUMENTO Nº2 se aporta la nota simple del Registro de la Propiedad nº1 de Oviedo donde está inscrito el inmueble.

SEGUNDO.- En fecha 27 de enero de 2004 se suscribió el contrato de arrendamiento de vivienda entre mi representado como arrendador de la misma y como arrendatarios los demandados. En dicho contrato se establece que el mismo surte efectos desde el 1 de febrero de 2004.

El contrato ha ido prorrogándose sucesivamente, estando en la actualidad en vigor.

Se aporta el Contrato de arrendamiento como DOCUMENTO Nº3.

TERCERO.- En el contrato se estipuló una **renta mensual de 1200 €**, cantidad que los arrendatarios debían abonar por mensualidades adelantadas del 1 al 5 de cada mes, y contra la presentación al cobro en la vivienda arrendada del correspondiente recibo expedido por el arrendador.

Además se estipuló que *"los servicios que preste la comunidad del inmueble correspondientes a la vivienda objeto del contrato serán a cargo del*

arrendatario, aceptando el arrendatario las condiciones y limites en que la referida comunidad los organice y suministre, sin que tenga derecho a exigir prestaciones complementarias. Estos gastos de comunidad serán abonados junto a la renta mensual y en ningún caso superaran el 10% de dicha renta.

El importe anual de dichos gastos para la vivienda que es objeto de arrendamiento asciende hoy a la suma de 1200 €, que serán repercutidos mensualmente en el recibo de renta a razón de 100 € mensuales.

La parte arrendataria contratará y pagará directamente los suministros individualizados con que cuenta la vivienda arrendada como agua-basura, energía eléctrica, gas, teléfono, etc., así como los que puedan instalarse en un futuro, a las compañías suministradoras, acreditando a la finalización del contrato estar al corriente de tales pagos, y dejando el inmueble con los servicios de luz, gas y agua en pleno y eficaz funcionamiento."

Por lo que respecta a la fianza, se hizo entrega de la misma en su momento por los arrendatarios en la cantidad de una mensualidad de renta. Actualmente mí representado está en posesión de la misma, quedando esta afecta a las responsabilidades legales y contractuales de los arrendatarios.

CUARTO.- Las obligaciones asumidas por los arrendatarios, han sido incumplidas en los meses de septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2017.

Desde el mes de septiembre mi representado ha acudido en varias ocasiones a la vivienda para presentar al cobro el recibo correspondiente, encontrándose con la inesperada situación de que nadie contestaba al timbre y nadie abría la puerta. Asimismo mi representado ha llamado por teléfono a los demandados en numerosas ocasiones durante todo este tiempo, no obteniendo respuesta alguna y sin conocer noticias de su paradero.

De tal forma que, a la fecha de interposición de esta demanda, las deudas existentes son las siguientes:

Por las rentas adeudadas: De septiembre a diciembre……4800 €

Por los gastos de comunidad: De septiembre a diciembre….400 €

Total adeudado: 5200 €.

Se acompañan los recibos impagados como DOCUMENTO Nº4.

El montante reflejado anteriormente es la deuda a fecha de este escrito, sin perjuicio de que dichas cantidades se pudiesen ver incrementadas por las rentas y cantidades asimiladas a la renta que se devenguen hasta que se produzca el desahucio de la vivienda y las que se pudiesen determinar en fase probatoria.

En virtud de lo manifestado, ya se anticipa que se solicitará la condena de futuro prevista en el art. 220 LEC para las rentas y cantidades asimiladas a la renta que se devenguen con posterioridad a la presentación de la demanda y hasta la entrega de la posesión efectiva de la finca.

QUINTO.- En el citado contrato se establece que son causas de resolución de este contrato o la exigencia de su cumplimiento, a decisión del arrendador, las contenidas en el art. 27.2 apartados a), b), c), d) y e) LAU, en especial la falta de pago o el retraso de más de cinco días, después de recibir la notificación correspondiente, en el pago por el arrendatario de la renta y/o de otras cantidades asimiladas.

SEXTO.- A pesar de las gestiones amistosas realizadas para el cobro, los demandados no han satisfecho el crédito que se reclama, ante lo cual mi mandante se ve en la necesidad de instar el auxilio judicial, mediante el procedimiento que hoy se inicia.

Se aporta la reclamación extrajudicial enviada por burofax los demandados como DOCUMENTO Nº3.

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA

1.- La Jurisdicción ordinaria es la única competente para el conocimiento de los juicios que se susciten en territorio español, entre españoles, entre extranjeros y entre españoles y extranjeros (arts. 21.1 LOPJ y 36.1 LEC).

2.- La competencia objetiva corresponde al Juzgado de Primera Instancia según lo dispuesto en los arts. 85.1 LOPJ y 45 LEC.

3.- La competencia territorial asimismo corresponde, conforme al art. 52.1.7° LEC, por cuanto el Juzgado es el del partido del lugar en que está sita la finca.

II.- PROCEDIMIENTO

La demanda deberá sustanciarse por las normas del juicio verbal de los arts. 437 y ss. LEC, a tenor de lo expresamente prevenido en el art. 250.1.1° LEC, al tener por objeto pretensión de recuperación de la posesión de la finca dada en arrendamiento, y la reclamación de las cantidades debidas.

III.- ACUMULACIÓN DE ACCIONES

En atención a la previsión expresa del art. 438.3.3 LEC, está legalmente admitida la acumulación objetiva de acciones en juicio verbal, las de desahucio por falta de pago y de reclamación de rentas o cantidades análogas vencidas y no pagadas, con independencia de la cantidad reclamada, así como las rentas futuras cuya petición expresa se formula al amparo de lo establecido en el art. 220 LEC.

IV.- CAPACIDAD Y LEGITIMACIÓN

Corresponde la legitimación activa a mi mandante por su condición de arrendador, en virtud del art. 10 LEC como titular de la relación jurídica objeto de litigio puesto que se trata de la parte arrendadora del inmueble, y del derecho a resolver el contrato por incumplimiento, obteniendo la recuperación de la posesión inmediata de la finca, y a cobrar las rentas vencidas y no pagadas (arts. 1.546 y 1.569 Cc. y art. 27.2.a) LAU y las que se devenguen hasta la entrega de la posesión efectiva de la finca.

La legitimación pasiva corresponde a los demandados como arrendatarios del citado inmueble y por haber incumplido las rentas pactadas, según art. 1.555.1° Cc. y art. 27.1 LAU.

V.- CUANTÍA

La cuantía del presente procedimiento, al ejercitarse dos acciones, desahucio y reclamación de rentas, asciende a **14.400 €**, cantidad correspondiente a la acción de desahucio, conforme a la anualidad de rentas de la regla 9.ª del art. 251 LEC, puesto que es la de mayor valor entre las acumuladas (art. 252.2.ª LEC).

VI.- POSTULACIÓN Y DEFENSA

Conforme a los arts. 23 y 31 LEC, se formula esta demanda por medio de Procurador de los Tribunales con poder general para pleitos, con la dirección y firma de Letrada ejerciente colegiada.

VII.- ASPECTOS PROCEDIMENTALES RELEVANTES

- Domicilio de la parte demandada.- Debe ser considerado el del local arrendado, tal y como expresamente disponen los arts. 155.3, párr. 2º y 164 LEC, por lo que de no ser hallados en la misma al intentar notificar la demanda, el auto de admisión a trámite de la misma y requerimiento, será preciso, sin más trámites fijar cédula de citación en el tablón de anuncios de la Oficina Judicial o Juzgado.

- Finalización del procedimiento mediante Decreto del Letrado de la Administración de Justicia y sin necesidad de celebración de vista.- Conforme se estipula en el transcrito apartado 3º del art. 440 LEC. *El proceso puede terminar mediante Decreto del Secretario Judicial, en los supuesto expresados en los dos últimos párrafos -Si el demandado no atendiere el requerimiento de pago o no compareciere para oponerse o allanarse, o -Si el demandado atendiere el requerimiento en cuanto al desalojo del inmueble sin formular oposición ni pagar la cantidad reclamada-*.

- Celebración de vista en los procesos de desahucio.- Únicamente será preceptiva la celebración de vista cuando el demandado, dentro del plazo de 10 días concedido por el Secretario Judicial, comparezca ante éste y alegue sucintamente, formulando oposición, las razones por las que a su entender, no debe, en todo o en parte, la cantidad reclamada o las circunstancias relativas a la procedencia de la enervación, siempre y cuando esta solicitud de enervación no fuere aceptada por la parte actora, aplicación hecha de lo dispuesto en el apartado tercero del art. 440 y cuarto del art. 22, ambos de la LEC.

Las reglas especiales en estos procesos se regulan en 444.1, 447.1, 497.2. 549.3 y 4 LEC.

VIII.- FONDO DEL ASUNTO

1.- Debemos acudir a la legislación especial, en este caso la Ley de Arrendamientos Urbanos, en la misma se configura la falta de pago como una de las causas de resolución de los contratos de alquiler. Concretamente el art. 27.2.a) LAU establece que,

“el arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por las siguientes causas: La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario.”

Acción, la de resolver el contrato, que la parte actora se ve obligada a ejercitar ante el injustificado incumplimiento por la parte demandada de las obligaciones que le incumben.

Es un reflejo de las normas recogidas en el Código Civil para los contratos en general. Así el art. 1124 Cc. dice que *"La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe."*

Y el art. 1278 Cc. indica que *"Los contratos serán obligatorios, cualquiera que sea la forma en que se hayan celebrado, siempre que en ellos concurran las condiciones esenciales para su validez".*

El art. 1543 Cc. establece que *"En el arrendamiento de cosas, una de las partes se obliga a dar a la otra el goce y uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto",* siendo, por lo tanto, un contrato en virtud del cual se cede un bien durante un tiempo a cambio del pago de un precio o merced.

El art. 1554 del Cc., *"El arrendador está obligado: 1º. A entregar al arrendatario, la cosa objeto del contrato".*

El art. 1569.2º del Cc. añade que *"El arrendador podrá desahuciar judicialmente al arrendatario por alguna de las causas siguientes: Falta de pago en el precio convenido.*

El art. 1555.1 Cc. establece que *"El arrendatario está obligado a pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos"*.

Es evidente que el pago por la parte arrendataria de la renta debe ser elevado a la categoría de la principal de sus obligaciones, lo que se traduce en que su incumplimiento lleva aparejado el cese efectivo de la eficacia del contrato que en su día se pactó.

La acción de resolución del contrato viene recogida en el art. 1556 Cc. *"Si el arrendador o el arrendatario no cumplieren las obligaciones expresadas en los artículos anteriores, podrán pedir la rescisión del contrato y la indemnización de daños y perjuicios, o sólo esto último dejando el contrato subsistente."*.

2.- En relación a la mora son de aplicación los arts. 1100, 1101, 1108 y 1124 Cc. ya que a falta de pacto en el contrato, como es este caso, se devenga el interés legal del dinero desde la intimación de pago de rentas debidas al

deudor demandado por la interposición de la demanda. Además, este interés legal deberá de incrementarse en dos puntos desde la sentencia que condene a los demandados al pago de la cantidad que se les reclama conforme establece el art. 576 LEC.

Sobre la condena a futuro, ésta queda amparada en lo señalado por el art. 220.2 LEC que establece que, en las reclamaciones de rentas periódicas en las que se acumule la acción de desahucio, se puede solicitar la condena a satisfacer también las rentas debidas que se devenguen con posterioridad a la presentación de la demanda hasta la entrega de la finca. Para calcular las rentas futuras se fijará el importe de la última mensualidad reclamada, en este caso 1200 €.

3.- Según lo dispuesto en el art. 1137 Cc. y en virtud de lo pactado en el contrato de arrendamiento, estamos ante una responsabilidad solidaria de los coarrendatarios, ya que expresamente se establece así en el contrato.

IX.- ENERVACIÓN. NO PROCEDE

En virtud del art. 22.4.2º LEC, no procede el derecho de enervación cuando el arrendador hubiese requerido de pago al arrendatario por cualquier medio fehaciente con, al menos, treinta días de antelación a la presentación de la demanda y el pago no se hubiese efectuado al tiempo de dicha presentación.

X.-COSTAS

En materia de costas procesales resulta de aplicación el art. 394 LEC, debiendo por ello imponérselas a la parte demandada.

En virtud de lo expuesto,

SUPLICO AL JUZGADO, que teniendo por presentado este escrito con los documentos que lo acompañan y copia de todo ello, tenga a bien admitirlos, y teniendo por interpuesta demanda de DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO DE LA RENTA Y ACUMULADA RECLAMACIÓN DE RENTAS Y DEMÁS

CANTIDADES DEBIDAS, tras los trámites procesales oportunos, se dicte en su día sentencia por la que, estimando la demanda, se declare resulto el contrato de arrendamiento por falta de pago de las rentas y se decrete el desahucio de los demandados, D. EMILIO SANZ GUTIERREZ y Dª Sonia Márquez Fuente, con condena a la expedita entrega del mismo y al pago de la cantidad de 5200 € como rentas adeudadas hasta el mes en que se interpone la demanda, más las sucesivas que vayan venciendo hasta la posesión efectiva de la finca a razón de 1200 € mensuales, con sus intereses moratorios, y los procesales de la ley, apercibiéndole de lanzamiento en la fecha indicada en el auto de admisión, y ello con expresa imposición de costas.

Es de justicia que pido en Santander a 8 de diciembre de 2017.

PRIMER OTROSÍ DIGO que se fije en la resolución que se dicte por el Tribunal el día y la hora para que tenga lugar, en su caso, el lanzamiento, advirtiendo a los demandados que celebrada la vista y dictada sentencia, de ser esta condenatoria y no se recurriera, se procederá a tal lanzamiento en la fecha fijada, sin necesidad de notificación posterior.

SUPLICO AL JUZGADO. Que tenga por efectuada la petición consignada, efectuando los requerimientos, advertencias y emplazamientos necesarios para su correcto cumplimiento.

SEGUNDO OTROSI DIGO que conforme autoriza el art. 437.3 LEC (in fine), expresamente queda interesado, para el caso de ser dictada resolución estimatoria de nuestra pretensión resolutoria del contrato, se ejecute la misma sin necesidad de ulterior petición, procediéndose al lanzamiento de los demandados en la fecha y hora que se fijen por el Juzgado a los efectos señalados en el art. 549.3 LEC y sin que sea preciso plazo de espera para materializar el lanzamiento, conforme dispone el apartado 4 del indicado precepto.

SUPLICO DE NUEVO AL JUZGADO que tenga por interesada la ejecución del desahucio para el caso de ser dictada sentencia estimatoria de nuestra pretensión resolutoria.

Lda. Sherezade Cabestrero Hernández **Proc. Martin Alonso Ruiz**

5. DE LAS OBRAS EN LA VIVIENDA ARRENDADA

Uno de los principales conflictos entre propietarios y arrendatarios es qué tipo de obras se pueden hacer en la vivienda alquilada y quién se debe hacer cargo de ellas.

Como nos explicó nuestro cliente, en la vivienda de su propiedad que tiene arrendada a Dª Carmen, la mansarda derecha, situada en el quinto piso, se han producido unas obras que él no ha autorizado ni consiente, obras que han consistido en derribar tabiques ampliando los espacios de la vivienda pero reduciendo el número de habitaciones, en resumen, alterando la configuración de la vivienda.

Concretamente una vecina del edificio, Manuela Díaz, conocida de nuestro cliente, fue invitada a la citada vivienda por la arrendataria, esta mujer vio como algunos tabiques habían desaparecido y decidió comunicarle lo que estaba ocurriendo a D. Julio, preocupada por si las obras podían afectar al edificio. Además nuestro cliente tiene en su poder fotos que Manuela le proporcionó y donde se acredita que la vivienda se encontraba en obras y que los mencionados tabiques han sido demolidos.

D. Julio está preocupado por si puede afectar a la estabilidad y seguridad del edificio.

Lo primero que debemos observar es que tipo de contrato es y si se ha pactado algo en el mismo sobre futuras obras.

5.1. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LA MANSARDA DERECHA

Este contrato de arrendamiento de vivienda se suscribió el 1 de diciembre de 1970, por lo tanto se le aplica la DT 2ª LAU, que regula los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985.

En dicho contrato existe una cláusula sobre las obras, concretamente la cláusula tercera, que expresamente dice que *"Para la realización de cualquier clase de obra, se precisará la autorización escrita del propietario o su administrador, y en todo caso, tales obras quedan en beneficio de la propiedad, sin derecho a reclamación alguna por parte del arrendatario, ni por concepto de mejoras ni por otro alguno."*

Como ya hemos dicho anteriormente, a este contrato le es aplicable la DT 2ª LAU, ésta establece en su apartado A).1 que "*continuarán rigiéndose por las normas relativas al contrato de inquilinato del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, salvo las modificaciones contenidas en los apartados siguientes de esta disposición transitoria."*

Por lo tanto tenemos que estar a lo que establece la Ley 40/1964. Encontramos que en su art. 114. 7ª se dispone que,

"El contrato de arrendamiento urbano, lo sea de vivienda o de local de negocio, podrá resolverse a instancia del arrendador por alguna de las causas siguientes:

7ª. Cuando el inquilino o arrendatario, o quienes con él convivan, causen dolosamente daños en la finca, o cuando lleven a cabo, sin el consentimiento del arrendador, obras que modifiquen la configuración de la vivienda o del local de negocio, o que debiliten la naturaleza y resistencia de los materiales empleados en la construcción.

Cuando el inquilino, antes de iniciar las obras, entregare o pusiere a disposición del arrendador la cantidad necesaria para volver la vivienda a su primitivo estado, no procederá esta causa si aquellas no debilitan la naturaleza y resistencia de los materiales empleados en la construcción de la finca; y su cuantía no excede del importe de tres mensualidades de renta.

Cuando el arrendatario se proponga realizar obras en el local arrendado para mejora de sus instalaciones o servicios, adaptándolos a las necesidades de su negocio, y no obtenga el consentimiento del arrendador, podrá ser autorizado judicialmente para llevarlas a cabo, siempre que pruebe que las obras proyectadas no debilitan la naturaleza y resistencia de los materiales empleados en la construcción de la finca, y que no afectaran, una vez realizadas, al uso de esta por los demás ocupantes, obligándose, además, a pagar la elevación de la renta que la autoridad judicial determine, si así lo pide el arrendador y aquella lo estima justo.

Las obras realizadas quedarán en beneficio de la finca. EI arrendatario estará obligado, respecto de las que no hayan supuesto mejora del inmueble, a reponer el local al estado anterior, si así lo exigiere el arrendador a la terminación del arriendo por cualquier causa, debiendo afianzar el cumplimiento de esta obligación si también lo exigiere el arrendador, en la forma y cuantía que señale la autoridad judicial.

Se presumirá salvo prueba en contrario, la necesidad de realizar las obras cuando las mismas vengan expresamente impuestas por decisión administrativa.

Las normas comprendidas en los tres párrafos anteriores serán de aplicación al arrendamiento de viviendas en cuanto a las obras que el inquilino se proponga realizar de su cuenta para establecer o mejorar las instalaciones o servicios."

Subsidiariamente, en el Código Civil encontramos algunos preceptos sobre este asunto.

El art. 1557 establece que *"El arrendador no puede variar la forma de la cosa arrendada."*

Por otro lado, el art. 1561 dispone que *"El arrendatario debe devolver la finca, al concluir el arriendo, tal como la recibió, salvo lo que hubiese perecido o se hubiera menoscabado por el tiempo o por causa inevitable."*

Y el art. 1563 dice que *"El arrendatario es responsable del deterioro o pérdida que tuviere la cosa arrendada, a no ser que pruebe haberse ocasionado sin culpa suya."*

El arrendatario puede realizar cualquier tipo de obra menor que se requiera para la conservación o mejora de la vivienda, estas no son causa de resolución del contrato, al igual que las obras que se pueden retirar sin menoscabo, sin embargo, cuando las obras afecten a la configuración de la vivienda o la estabilidad de la misma, si pueden ser causa de resolución.

El Tribunal Supremo en sentencia de 14 de diciembre de 1990[10] entre otras, ha señalado que, a los efectos de la resolución del contrato de arrendamiento, son obras de modificación aquellas que alteran el espacio físico de la vivienda, incrementándolo o reduciéndolo, y las que varíen sustancialmente su distribución interna, que será una alteración esencial y sensible, no accidental o de ornamento. Por ejemplo, se resolvió el contrato por demoler tabiques del salón y otro que separaba el salón de la cocina sin permiso (Audiencia Provincial de Alicante, Sección 5ª, 10-9-2009).

Estamos claramente dentro de ese supuesto de hecho, se han realizado unas obras no consentidas por nuestro cliente, arrendador de la vivienda, y el mismo quiere resolver el contrato.

5.2. DEMANDA POR OBRAS INCONSENTIDAS EN ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

La redacción de la demanda sobre el caso que nos ocupa queda redactada de la siguiente forma,

[10] Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) Sentencia de 14 diciembre 1990, RJ\1990\10069

AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE OVIEDO QUE POR TURNO CORRESPONDA

DON MARTIN ALONSO RUIZ, Procurador de los Tribunales en nombre y representación de **D. JULIO PREZ PEREZ** según poder apud acta que se otorgará en el momento procesal oportuno y actuando bajo la dirección de **DOÑA SHEREZADE CABESTRERO HERNÁNDEZ**, Letrada del Ilustre Colegio de Abogados de Cantabria, nº 2857 ante el Juzgado comparezco y como mejor proceda en derecho DIGO:

Que mediante el presente escrito interpongo demanda ejercitando **ACCIÓN DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** por la realización de obras por la parte arrendataria sin consentimiento, que se tramitará por el cauce del JUICIO ORDINARIO, contra **DOÑA CARMEN LEÓN ROA** con DNI 71.306.890.X y domicilio en calle Principal nº 10, 5º Dcha., Oviedo, Asturias, con fundamento en los siguientes,

HECHOS

PRIMERO.- Mi representado es propietario del inmueble situado en la calle Principal nº 10, 5º Dcha., Oviedo, Asturias, según acredito mediante Escritura pública de Disolución de Comunidad Previa Constitución en Régimen de Propiedad Horizontal en la cual se adjudica a mi representado la propiedad de la mencionada vivienda, que se aporta como DOCUMENTO Nº1.

Se aporta como DOCUMENTO Nº2 la nota simple del Registro de la Propiedad nº1 de Oviedo, donde está inscrito el inmueble.

SEGUNDO.- En fecha 1 de diciembre de 1970, mi representado y la demandada celebraron un contrato de arrendamiento sobre la referida vivienda. La renta vigente tras las actualizaciones anuales es de 950 € mensuales.

Dicho contrato en su cláusula 3ª estipula que, *"Para la realización de cualquier clase de obra, se precisará la autorización escrita del propietario o su administrador, y en todo caso, tales obras quedan en beneficio de la propiedad, sin derecho a reclamación alguna por parte del arrendatario, ni por concepto de mejoras ni por otro alguno."*

Se aporta copia del contrato de arrendamiento como DOCUMENTO Nº3.

TERCERO.- En octubre de 2017 la demandada ha llevado a cabo obras que han modificado la configuración de la vivienda, en concreto se ha derribado el tabique que separaba la cocina de uno de los dormitorios, y también el tabique que separaba el salón de otro de los dormitorios. Estas obras no eran necesarias en absoluto, ni si quiera son necesarias obras de rehabilitación ya que la vivienda se reformó hace 15 años por completo.

La ejecución de las obras no se ha comunicado a mi representado por ningún medio, y este por supuesto no las ha autorizado ni las consiente. Habiéndose enterado por una vecina del edificio en cuestión de lo que estaba ocurriendo en su propiedad.

Acompañamos como DOCUMENTO Nº4 unas fotografías de la vivienda con anterioridad al contrato de arrendamiento y fotografías posteriores a las obras donde se aprecia perfectamente el derribo de los tabiques que nos venimos refiriendo.

CUARTO.- El informe del perito D. Sebastián Guillén Molina, arquitecto técnico, adjuntado como DOCUMENTO Nº 5, deja claro que el derribo de este tipo de tabiques modifica la configuración del edificio de manera sustancial habiéndose eliminado de la vivienda dos dormitorios para ampliar la cocina y el salón. Además al ser una mansarda, el derribo de tabiques puede dejar sin la sujeción que precisa el tejado del edificio, pudiendo provocar en un futuro daños sobre el resto del inmueble y de esta forma afectar a la seguridad del edificio en su totalidad.

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.

Los arts. 21 y 22 LOPJ y 36 LEC atribuyen a la jurisdicción española y al orden civil el conocimiento de esta materia.

Los arts.85 LOPJ y 45 LEC asignan a los Juzgados de Primera Instancia la labor de resolver estos pleitos. Por último, el art. 52.1.7º LEC fija la competencia territorial en los juicios arrendaticios en atención al lugar en que está sita la finca.

II. TRAMITACIÓN

El art.249.1.6º LEC establece que se decidirán en juicio ordinario, cualquiera que sea su cuantía, las demandas que versen sobre cualesquiera asuntos relativos a Arrendamientos Urbanos o rústicos de bienes inmuebles.

III. CUANTIA

Se fija la cuantía en 11.400 € según la regla recogida en el art. 251.9ª LEC en relación con los apartados 3º y 4º del mismo precepto.

IV. LEGITIMACIÓN Y POSTULACIÓN.

La legitimación activa corresponde al propietario de la vivienda, mi representado, y la legitimación pasiva a la arrendataria, que ha realizado las obras no consentidas en aplicación de lo establecido en el art. 10 LEC que legitima para comparecer en juicio a los titulares de la relación jurídica.

Los arts. 23 y 31 LEC exigen la intervención de abogado y procurador en este juicio. Asistiendo, por lo tanto, esta parte representada y defendida conforme a dichos preceptos.

IV. FONDO DEL ASUNTO.

El contrato de arrendamiento de vivienda se suscribió como ya hemos expuesto en el hecho primero de la demanda, el 1 de diciembre de 1970, por lo tanto se le aplica la DT 2ª LAU, que regula los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985.

Dicha disposición establece en su apartado A).1 que "*continuarán rigiéndose por las normas relativas al contrato de inquilinato del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, salvo las modificaciones contenidas en los apartados siguientes de esta disposición transitoria.*"

Por lo tanto tenemos que estar a lo que establece la Ley 40/1964, que en su art. 114. 7ª dispone que,

"El contrato de arrendamiento urbano, lo sea de vivienda o de local de negocio, podrá resolverse a instancia del arrendador por alguna de las causas siguientes:

7ª. Cuando el inquilino o arrendatario, o quienes con él convivan, causen dolosamente daños en la finca, o cuando lleven a cabo, sin el consentimiento del arrendador, obras que modifiquen la configuración de la vivienda o del local de negocio, o que debiliten la naturaleza y resistencia de los materiales empleados en la construcción.

Cuando el inquilino, antes de iniciar las obras, entregare o pusiere a disposición del arrendador la cantidad necesaria para volver la vivienda a su primitivo estado, no procederá esta causa si aquellas no debilitan la naturaleza y resistencia de los materiales empleados en la construcción de la finca; y su cuantía no excede del importe de tres mensualidades de renta.

Cuando el arrendatario se proponga realizar obras en el local arrendado para mejora se sus instalaciones o servicios, adaptándolos a las necesidades de su negocio, y no obtenga el consentimiento del arrendador, podrá ser autorizado judicialmente para llevarlas a cabo, siempre que pruebe que las obras proyectadas no debilitan la naturaleza y resistencia de los materiales empleados en la construcción de la finca, y que no afectaran, una vez

realizadas, al uso de esta por los demás ocupantes, obligándose, además, a pagar la elevación de la renta que la autoridad judicial determine, si así lo pide el arrendador y aquella lo estima justo.

Las obras realizadas quedarán en beneficio de la finca. El arrendatario estará obligado, respecto de las que no hayan supuesto mejora del inmueble, a reponer el local al estado anterior, si así lo exigiere el arrendador a la terminación del arriendo por cualquier causa, debiendo afianzar el cumplimiento de esta obligación si también lo exigiere el arrendador, en la forma y cuantía que señale la autoridad judicial.

Se presumirá salvo prueba en contrario, la necesidad de realizar las obras cuando las mismas vengan expresamente impuestas por decisión administrativa.

Las normas comprendidas en los tres párrafos anteriores serán de aplicación al arrendamiento de viviendas en cuanto a las obras que el inquilino se proponga realizar de su cuenta para establecer o mejorar las instalaciones o servicios."

1. DEL CONSENTIMIENTO

Como se desprende del precitado art. 114, si el arrendatario no ha autorizado las obras en la vivienda, es una causa de resolución del contrato. Además en ese sentido está redactada la cláusula 3ª del contrato suscrito por las partes, se establece que *"Para la realización de cualquier clase de obra, se precisará la autorización escrita del propietario o su administrador (…).*

Pues bien, mi representado en ningún momento ha autorizado estas obras, no ha recibido comunicación alguna sobre su realización por parte de la arrendataria, ni otro tipo de notificación. Además tampoco ha recibido cantidad alguna de la arrendataria para volver la vivienda a su primitivo estado. Por lo tanto, queda claro que son obras no consentidas por esta parte.

2. DE LAS OBRAS

Las obras que se han realizado en la vivienda modifican sustancialmente la configuración de la misma, son grandes cambios de distribución y ampliación

de las estancias de la vivienda y por lo tanto entran en el supuesto de hecho del art. 114. Además así está señalado en el informe del perito, donde deja claro que el derribo de este tipo de tabiques modifica la configuración del edificio de manera sustancial.

Mi representado lo que pretende es resolver el contrato de arrendamiento y que la arrendataria reponga las cosas al estado anterior, es decir levantar las tabiques que se derribaron dejando la distribución de la casa como estaba antes de las obras.

Es clara la jurisprudencia al respecto, estableciendo que cabe resolver el contrato de arrendamiento cuando se realizan obras que modifiquen el inmueble sin consentimiento del arrendador. Citamos las siguientes sentencias al respecto,

La Audiencia Provincial de Álava (Sección 1ª) en la Sentencia núm. 188/2000 de 16 junio[11] dice que *"Conforme a la STS de 28 de febrero de 1963 (RJ 1963, 1307) desarrollada por otras muchas emanadas de la jurisprudencia de las Audiencias Provinciales descansa en... «la obligación que tiene el arrendatario de mantener y devolver la cosa arrendada en el estado en que la recibió conforme al art. 1561 CC que funciona como norma general en la "locati rei" o en la "locatio conductio", limitándose a usarla sin alterar su forma ni sustancia, pues esta última pertenece a la soberanía del propietario»."*

En la sentencia de la Audiencia Provincial de Asturias (Sección 6ª, sentencia núm. 214/2014 del 19 de septiembre[12] establece que,

"La jurisprudencia del TS en forma reiterada, como recuerda la sentencia de 18 de diciembre de 2008, ha declarado que "La configuración, es un concepto indeterminado, circunstancial y contingente, que el Tribunal califica en atención a las particularidades concurrentes en el objeto arrendado, conforme a la prueba que recibe de las partes y valora en cada caso, dando lugar un casuismo jurisprudencial muy ajustado al supuesto concreto, que la doctrina de

[11] Audiencia Provincial de Álava (sección 1ª) en la Sentencia núm. 188/2000 de 16 junio. FJ 2º. Recurso de Apelación núm. 163/2000. EDITORIAL ARANZADI.
[12] Audiencia Provincial de Asturias (Sección 6ª, sentencia núm. 214/2014 del 19 de septiembre JUR 2014\252756. FD 3º. EDITORIAL ARANZADI.

esta Sala ha tratado de precisar teniendo en cuenta algunos elementos coincidentes a tales obras como son la alteración del espacio comprendido en el local arrendado, bien sea procediendo a su incremento o disminución o provocando una variación sustancial en su distribución (SSTS de 11 de enero de 1954, 29 de mayo y 30 de septiembre de 1964)(…)"

Nos encontramos en un supuesto que encaja en todo lo anterior, no solo por carecer la parte arrendataria del consentimiento del arrendador para realizar las obras, contradiciendo así las estipulaciones legales y contractuales que le obligan a ello, sino que son obras permanentes realizadas con materiales de construcción. Estas obras modifican la variación sustancial de la distribución del inmueble. Todo ello supone la legitimación a mi mandante de solicitar la resolución del contrato de arrendamiento que nos ocupa.

V. COSTAS.

En aplicación del art. 394 LEC, las costas deben imponerse a la otra parte.

Por lo expuesto,

SUPLICO AL JUZGADO que teniendo por presentado este escrito con los documentos que lo acompañan y copia de todo ello, tenga a bien admitirlos, y tenga por interpuesta demanda de JUICIO ORDINARIO frente a **Dª CARMEN LEÓN ROA** y previos los trámites procesales oportunos, se dicte sentencia por la que:

1º Se declare resuelto el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes en fecha 1 de diciembre de 1970 por el que se arrendaba el inmueble de la calle Principal nº 10, 5º Dcha., de Oviedo.

2º Que, tras declarar la resolución del contrato de arrendamiento referido, se condene a Dª Carmen León Roa a abandonar la vivienda en el plazo de 10 días desde la fecha de la sentencia.

3º Se condene a Dª Carmen León Roa a reponer la vivienda al estado en que fue arrendado, realizándose para ello todas las obras necesarias, en el plazo de un mes desde la fecha de la sentencia, a fin de que se restituya el estado original de la vivienda haciéndose cargo de todos los gastos que estas actuaciones generen.

4º Se le condene al pago de las costas de este juicio.

Es justicia que pido en Oviedo a 8 de enero de 2018.

Ldo. Sherezade Cabestrero Hernández **Proc. Martin Alonso Ruiz**

6. REPERCUSION DE OBRAS DE REPARACION DEL TEJADO A LOS ARRENDATARIOS

Nuestro cliente nos dijo en la consulta que el tejado del edificio necesitaba obras de reparación, el edificio es antiguo y en una inspección del tejado se observó que necesitaba reparaciones para no poner en riesgo la estabilidad y seguridad del edificio.

Lo que ocurre es que estas obras tienen un coste muy elevado para D. Julio y quiere encontrar la forma de repercutir ese gasto a los arrendatarios de los distintos departamentos. Es decir, se plantea la posibilidad de que el coste de la obra pueda ser repercutido a los arrendatarios que son los que disfrutan del uso del inmueble.

Como ya sabemos, los contratos de arrendamiento de los que venimos refiriéndonos son contratos a los que a algunos de ellos se les aplica la LAU actual y a otros se les aplica sus disposiciones transitorias a tenor de las fechas en las que estos se celebraron.

En ninguno de los contratos se establece expresamente la repercusión de obras de reparación al arrendatario, por lo tanto debemos acudir a la ley.

En cuanto a los contratos celebrados antes del 9 de mayo de 1985, estos se rigen por la DT 2ª LAU, la cual establece en el punto 10.3 que el arrendador *"Podrá repercutir en el arrendatario el importe de las obras de reparación necesarias para mantener la vivienda en estado de servir para el uso convenido, en los términos resultantes del artículo 108 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 o de acuerdo con las reglas siguientes:*

1.ª Que la reparación haya sido solicitada por el arrendatario o acordada por resolución judicial o administrativa firme.

En caso de ser varios los arrendatarios afectados, la solicitud deberá haberse efectuado por la mayoría de los arrendatarios afectados o, en su caso, por arrendatarios que representen la mayoría de las cuotas de participación correspondientes a los pisos afectados.

2.ª Del capital invertido en los gastos realizados, se deducirán los auxilios o ayudas públicas percibidos por el propietario.

3.ª Al capital invertido se le sumará el importe del interés legal del dinero correspondiente a dicho capital calculado para un período de cinco años.

4.ª El arrendatario abonará anualmente un importe equivalente al 10 por 100 de la cantidad referida en la regla anterior, hasta su completo pago.

En el caso de ser varios los arrendatarios afectados, la cantidad referida en la regla anterior se repartirá entre éstos de acuerdo con los criterios establecidos en el apartado 2 del artículo 19 de la presente ley.

5.ª La cantidad anual pagada por el arrendatario no podrá superar la menor de las dos cantidades siguientes: cinco veces su renta vigente más las cantidades asimiladas a la misma o el importe del salario mínimo interprofesional, ambas consideradas en su cómputo anual.

En cuanto a los contratos celebrados a partir de la entrada en vigor de la LAU actual, se rigen por esta, que en su art. 21.1 establece que *"El arrendador está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las*

condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario a tenor de lo dispuesto en los artículos 1.563 y 1.564 del Código Civil."

Por lo tanto, llamamos a nuestro cliente y le trasladamos que sí puede repercutir el coste de las obras de reparación del tejado, pero solo a los arrendatarios de los contratos celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985, que son los contratos del 5º Derecha, 4º derecha y 2º Derecha. Al resto de contratos, los bajos, los entresuelos, los primeros y los segundos, no se les puede repercutir el coste de estas obras.

7. REPERCUSION DEL IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES A LOS ARRENDATARIOS

De nuevo partimos de la dualidad de la que venimos hablando, los contratos celebrados antes del 9 de mayo de 1985 y los posteriores a esta fecha.

En cuanto a los anteriores, la DT 2ª LAU, en su punto 10.2 dispone que *"Podrá exigir del arrendatario el total importe de la cuota del Impuesto sobre Bienes Inmuebles que corresponda al inmueble arrendado. Cuando la cuota no estuviese individualizada se dividirá en proporción a la superficie de cada vivienda."*

Por lo que respecta a los contratos celebrados a partir de la entrada en vigor de la LAU actual, el art. 20 LAU establece que,

"1. Las partes podrán pactar que los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la vivienda arrendada o a sus accesorios, sean a cargo del arrendatario.

En edificios en régimen de propiedad horizontal tales gastos serán los que correspondan a la finca arrendada en función de su cuota de participación.

(…)

Para su validez, este pacto deberá constar por escrito y determinar el importe anual de dichos gastos a la fecha del contrato. El pacto que se refiera a tributos no afectará a la Administración.

(…)

4. El pago de los gastos a que se refiere el presente artículo se acreditará en la forma prevista en el artículo 17.4."

La forma prevista en el art 17.4 es la siguiente,

"El arrendador queda obligado a entregar al arrendatario recibo del pago, salvo que se hubiera pactado que éste se realice mediante procedimientos que acrediten el efectivo cumplimiento de la obligación de pago por el arrendatario.

El recibo o documento acreditativo que lo sustituya deberá contener separadamente las cantidades abonadas por los distintos conceptos de los que se componga la totalidad del pago y, específicamente, la renta en vigor.

Si el arrendador no hace entrega del recibo, serán de su cuenta todos los gastos que se originen al arrendatario para dejar constancia del pago."

La solución que tenemos que dar a nuestro cliente es que para los contratos de arrendamiento del 2º Derecha, 4º Derecha y 5º Derecha, es sencillo, sí se puede repercutir el IBI a los arrendatarios el importe del mismo en función de la cuota que corresponda a cada departamento. En cambio para el resto de contratos, es decir, los bajos (locales), los entresuelos, los primeros y los segundos debemos acudir a si se ha pactado esta cuestión en cada uno de los contratos. De la revisión de los mismos, concluimos que se puede repercutir el impuesto por estar expresamente pactado entre las partes, a los arrendatarios de los bajos y 2º Izquierda.

Para su repercusión es obligatorio que D. Julio entregue cada arrendatario sujeto a abonar este impuesto, un recibo del pago o documento acreditativo donde se especifiquen las cantidades desglosadas que tiene que abonar.

CONCLUSIONES

Los Arrendamientos Urbanos están a la orden del día, la mayoría de personas bien han sido arrendatarias o arrendadoras de una vivienda, o bien han estado en contacto de alguna manera con esta figura jurídica. Hay que poner de manifiesto que la caída del mercado inmobiliario durante los años de la crisis económica ha hecho que el mercado de alquileres haya aumentado.

Es importante estar bien asesorado por un abogado a la hora de elaborar contratos de arrendamiento, dejar todo “bien atado” ante posibles problemas que puedan surgir entre las partes que lo suscriben.

Bien es sabido que el trabajo diario del abogado es principalmente teórico, el estudio de leyes y jurisprudencia, pero la práctica jurídica es la esencia de este Máster. Por ello escogí un tema en el que poder desarrollar un caso práctico real sobre este tema.

Con la orientación de mi tutor he podido fijar los puntos a desarrollar en el trabajo y a través de ese punto de partida junto con el estudio de las diferentes leyes y la búsqueda de jurisprudencia ir elaborando el trabajo.

Al encontrarnos con un caso en el que el régimen jurídico de un edificio se ha modificado, ha sido preciso explicar brevemente el régimen jurídico tanto de la Comunidad de Bienes como de la Propiedad Horizontal.

Como ya sabemos, nuestro cliente es el propietario de la mayoría de los departamentos del edificio y le surgen varios problemas que giran en torno a los Arrendamientos Urbanos, problemas a los que hemos dado una respuesta jurídica en el desarrollo del trabajo, y las conclusiones a las que hemos llegado son las siguientes,

1. En cuanto a la duda que le surge a D. Julio respecto al cambio de régimen del edificio a Propiedad Horizontal, hemos llegado a la conclusión de que no hay necesidad de modificar ningún contrato, ya que ese cambio no afecta a terceros, es decir, no afecta a los arrendatarios de los departamentos.

2. Respecto a la situación que se ha producido con los arrendatarios de una de las viviendas, esto es la falta de pago de la renta y los gastos de

comunidad, para resolver el problema hemos elaborado una reclamación previa intentado resolver el problema extrajudicialmente, y al no obtener respuesta por parte de los arrendatarios, el siguiente paso ha sido acudir a la vía judicial confeccionando la pertinente demanda en la que ejercitamos la acción de desahucio de vivienda por falta de pago y cantidades asimiladas a la renta, vencidas y no pagadas.

3. En lo que concierne a las obras no consentidas en otra de las viviendas arrendadas, hemos redactado la demanda correspondiente, en la que se ejercita la acción de resolución de contrato de arrendamiento, y se pide que se condene a la arrendataria a abandonar la vivienda y a realizar las obras que se precisen para dejar la vivienda en el estado en el que se encontraba.

4. Por lo que respecta a las obras de reparación del tejado, hemos concluido que en los contratos vigentes de renta antigua, D. Julio sí puede repercutir el coste de las obras, en cambio en los contratos celebrados con posterioridad a la entrada en vigor de la LAU no se puede repercutir estos costes.

5. Y por último, la repercusión del Impuesto de Bienes Inmuebles, si podrá repercutirse a los arrendatarios de los contratos de renta antigua, pero en cuanto a los contratos celebrados con posterioridad a la entrada en vigor de la LAU hay que estar a lo que se haya pactado en el contrato expresamente.