

# CRÍTICA A LA PRÓRROGA FORZOSA DESDE UNA PERSPECTIVA COMPARADA

Por

CRISTINA ARGELICH COMELLES  
Profesora Doctora de Derecho Civil  
Universidad de Cádiz

[Revistas@iustel.com](mailto:Revistas@iustel.com)

*e-Legal History Review* 26 (2018)

**RESUMEN:** El propósito de este trabajo consiste en analizar críticamente la prórroga forzosa. A estos efectos, se incorporarán las actualizaciones que serían oportunas en aquellos casos en los que el Derecho Comparado del Reino Unido, Francia y Bélgica alumbrara posibles soluciones. Este recorrido analítico se iniciará atendiendo al régimen jurídico de la prórroga forzosa, y en particular en su objeto, sujetos y contenido contractual. Asimismo, se prestará una especial atención a las excepciones a la prórroga forzosa como moderación y ajuste en su aplicación. Estas excepciones versan sobre comportamientos negativos imputables al arrendador y al arrendatario, así como abusos en este régimen privilegiado. Finalmente se incorporarán unas reflexiones finales críticas sobre dicho régimen y la influencia que ha tenido en los arrendamientos urbanos.

**PALABRAS CLAVE:** Prórroga forzosa, arrendamientos urbanos, vulnerabilidad, excepciones a la prórroga forzosa.

**SUMARIO:** I. CONSIDERACIONES INICIALES II. RÉGIMEN JURÍDICO DE LA PRÓRROGA FORZOSA: LA DETERMINACIÓN DE SU OBJETO, SUJETOS Y CONTENIDO CONTRACTUAL. III. EXCEPCIONES A LA PRÓRROGA FORZOSA. 3.1. Necesidad de la vivienda arrendada del arrendador o de sus ascendientes o descendientes. 3.2. Posibilidad del arrendatario de disponer de una vivienda desocupada apta para satisfacer sus necesidades y de características análogas a la vivienda arrendada. 3.3. Derribo de la finca para su posterior reedificación aumentando el número de viviendas y manteniendo el de locales de negocio. 3.4. Desocupación de la vivienda por el arrendatario durante seis meses en el curso de un año a excepción de la concurrencia de una justa causa. 3.5. Ocupación por el arrendatario de dos o más viviendas en la misma población sin ser necesario para cubrir sus necesidades. IV. REFLEXIONES CRÍTICAS SOBRE LA PRÓRROGA FORZOSA.

## THE COMPARATIVE UPDATE OF THE COMPULSORY EXTENSION

**ABSTRACT:** This paper analyses critically the compulsory extension. The paper argues the appropriation to incorporate some considerations that we found in Comparative Law, particularly of the United Kingdom, France and Belgium. To this end, we analyse the legal framework of the compulsory extension, and in particular its object, subjects and contractual content. Special attention will also be given to exceptions to the compulsory extension as moderation and adjustment in its application. These exceptions deal with negative behaviours attributable to the landlord and the tenant, as well as abuses in this privileged regime. Finally, we make some critical final reflections on this regime and the influence that has had on urban leases.

**KEY WORDS:** Compulsory extension, urban leases, vulnerability, exceptions to the compulsory extension.

SUMMARY: I. PRELIMINARY CONSIDERATIONS. II. THE COMPULSORY EXTENSION: THE DETERMINATION OF ITS OBJECT, SUBJECTS AND CONTRACTUAL CONTENT. III. EXCEPTIONS TO THE COMPULSORY EXTENSION. 3.1. Necessity of the landlord or his ancestors or descendants. 3.2. Possibility of the tenant to inhabit another suitable dwelling. 3.3. Demolition to rebuilding. 3.4. Housing vacancy for six months. 3.5. Occupation of two or more suitable dwellings by the tenant. IV. CRITICAL REFLECTIONS ON COMPULSORY EXTENSION.

Recibido: 20-9-2017

Aceptado: 17-10-2017

## I. CONSIDERACIONES INICIALES

La experiencia legislativa española pone de relieve que la prórroga de un contrato de arrendamiento de vivienda puede presentarse con dos modalidades: por un lado, temporal y bilateral como en la actualidad<sup>1</sup> se configura el art. 10 LAU 1994, puesto que la prórroga tiene el plazo de un año y es disponible por ambas partes; y, por otro lado, forzosa y unilateral conforme al sistema del art. 57 LAU 1964 y la legislación anterior, por su indisponibilidad para el arrendador, a excepción de la concurrencia de una causa legal de excepción a la prórroga. La prórroga forzosa se configura como un mecanismo legal de protección del arrendatario, con la intención de lograr un equilibrio efectivo entre las partes y otorgar estabilidad a los arrendamientos. En consecuencia, mientras que el arrendatario siempre puede desistir del contrato, el arrendador solo puede invocar una de las causas de excepción a la prórroga forzosa para evitar que el contrato se prorrogue indefinidamente. El elemento central de la estabilidad de los arrendamientos precisamente es la duración del contrato, porque a mayor duración más estabilidad y, por ende, más protección al arrendatario<sup>2</sup>, y viceversa. La legislación de arrendamientos urbanos se ha flexibilizado<sup>3</sup> progresivamente mediante la reducción de la duración del

---

<sup>1</sup> Guilarte Gutiérrez, Vicente, "Artículo 9. Plazo mínimo", en Crespo Allué, Fernando, Guilarte Gutiérrez, Vicente (dirs.), *Comentarios a la ley de arrendamientos urbanos*, Valladolid, Lex Nova, 2014, pp. 225-226, critica que el legislador haya mantenido un esquema mental propio de la LAU 1964 en la redacción de la LAU 1994: "quizás haya parecido excesivo obviar una institución -la denegación de la prórroga por necesidad- que tanta trascendencia alcanzó bajo la ley de 1964 [...] la ley fungibiliza dos instituciones semánticamente idénticas, pero con un contenido absolutamente diverso: la prórroga forzosa y eterna del artículo 57 de la vieja Ley de Arrendamientos Urbanos y la prórroga forzosa, pero temporal, de este artículo 9".

<sup>2</sup> Avilés García, Javier, "Política de acceso a la vivienda, arrendamiento vigilado y libertad de mercado en la nueva LAU", en *Revista de Derecho Patrimonial*, nº 34, 2014, p. 54, sobre el equilibrio entre las partes alude que "el natural equilibrio contractual de prestaciones entre las partes contratantes ha pasado a formar parte de las medidas de política legislativa inherentes a cualquier cambio legal del alquiler de la vivienda".

<sup>3</sup> Simón Moreno, Héctor, "El cumplimiento del derecho a la vivienda en España. Especial referencia a la asequibilidad, estabilidad y accesibilidad en el acceso a la vivienda", en *CEFLegal*:

contrato, lo que ha afectado a su estabilidad, mientras que el resto de obligaciones de las partes no ha sufrido alteraciones de tanta magnitud. Esta flexibilización tiene tres estadios:

a) Se elimina la prórroga forzosa contenida por última vez en el art. 57 LAU 1964 mediante el Real Decreto-ley 2/1985.

b) La redacción inicial de los arts. 9 y 10 LAU 1994 dispuso el plazo mínimo de cinco años obligatorio para el arrendador y de tres años más de prórroga forzosa temporal<sup>4</sup>, porque solo el arrendatario podía desistir del contrato.

c) Tras la redacción dada a estos preceptos por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas<sup>5</sup>, existe un plazo mínimo de tres años obligatorio para el arrendador en el art. 9.1, y la prórroga de un año más potestativa para ambas partes, porque pueden desistir del contrato antes de iniciar la prórroga, según el art. 10. Esta reforma pretende, sin dejar de proteger a los arrendatarios, dinamizar el mercado de los arrendamientos urbanos, un objetivo no logrado hasta el momento.

## II. RÉGIMEN JURÍDICO DE LA PRÓRROGA FORZOSA: LA DETERMINACIÓN DE SU OBJETO, SUJETOS Y CONTENIDO CONTRACTUAL

---

*revista práctica de derecho. Comentarios y casos prácticos*, nº 169, 2015, p. 149, sobre la flexibilidad precisa que "[l]a asequibilidad del alquiler disminuye con la Ley 4/2013, en tanto que la actualización de la renta no tiene por qué ser acorde con el IPC (lo que puede originar situaciones de abuso por parte del propietario) y puede repercutirse al arrendatario casi la totalidad de los gastos e impuestos tengan su origen en la propiedad o en el uso de la vivienda [...] [s]u estabilidad también se ha visto reducida, en particular debido a la disminución de la prórroga forzosa de 5 a 3 años y a la necesidad de inscribir el arrendamiento en el Registro de la Propiedad para que este sea oponible a terceros de buena fe [...] [l]a flexibilidad se ha incrementado facilitando el desistimiento pasados los primeros seis meses del contrato, pero todavía se necesita el consentimiento del propietario para subarrendar la vivienda (art. 8.2 LAU) [...] [t]ampoco ha mejorado la percepción social de la vivienda con la reforma de la LAU [...] se echa en falta una regulación del alquiler de habitaciones que otorgue la debida seguridad jurídica a los arrendatarios, por ejemplo en la LAU". Avilés García, Javier, "Política de acceso a la vivienda", *op. cit.*, pp. 51-52, critica estos cambios porque explica que la norma solamente reconoce la validez de aquellos pactos y cláusulas por los que el arrendador renuncie *ex ante* a ejercer su derecho a recuperar su vivienda, o, también, la validez de aquellos pactos que permitan atemperar *en favor del arrendatario* cualquiera de las condiciones onerosas previstas por ley.

<sup>4</sup> Por su parte, Jesús Estruch Estruch, "Artículo 9. Plazo mínimo", en Francisco de Paula Blasco Gascó (coord.), *Arrendamientos urbanos: comentarios, jurisprudencia y formularios*, Tomo I, Valencia, Tirant lo Blanch, 2007, p. 147, sobre la estabilidad advierte que esta protección al arrendatario "sólo tiene sentido cuando la vivienda objeto del contrato de arrendamiento está destinada primordialmente a satisfacer las necesidades permanentes de vivienda del arrendatario". Guilarte Gutiérrez, Vicente, "Artículo 9", *op. cit.*, pp. 225-226. DÍEZ NÚÑEZ, J. J. (dir.), *Comentarios a la ley de arrendamientos urbanos*, Madrid, Consejo General del Poder Judicial, 2007, p. 231, sobre la exégesis del precepto expresa que "[l]a norma parece clara en cuanto a su contenido e intención: garantizar al arrendatario que, por su sola voluntad, pueda permanecer en el uso y disfrute de la vivienda durante un plazo mínimo".

<sup>5</sup> BOE de 5.6.2013.

La prórroga forzosa constituye el mecanismo por el cual permanecen los efectos del contrato si a la llegada del vencimiento del plazo pactado el arrendatario no desiste del contrato<sup>6</sup>. Este mecanismo de continuación forzosa integra la otra manifestación del arrendamiento forzoso, porque la forzosidad debe considerarse también en la prolongación imperativa de los efectos del contrato pactados voluntariamente. La relación contractual sigue intacta porque son los efectos del mismo contrato los que se prorrogan, manteniendo su contenido contractual. La prórroga no supone una novación contractual puesto que para que exista resulta necesaria la presencia de *animus novandi*<sup>7</sup>; en el caso de la prórroga forzosa no concurre esta voluntad porque se produce *ope legis*.

El elemento que determina la forzosidad de la prórroga no es su duración temporal o indefinida, sino que el arrendador no puede oponerse a su aplicación. En consecuencia, la prórroga forzosa, y en particular las excepciones a la misma, operarán de diferente manera según su duración. El fundamento de la prórroga forzosa se basa en la protección del arrendatario mediante la estabilización de los contratos de arrendamiento. Por ello, cabe pronunciarnos sobre si el fundamento de la prórroga sigue siendo suficiente en el contexto actual. La experiencia legislativa ha evidenciado que la prórroga forzosa indefinida no resulta útil para proteger al arrendatario sin ocasionar perjuicios a la contraparte. Con la pretensión de reequilibrar la posición de las partes en el arrendamiento, se ha agravado al arrendador con un arrendamiento indefinido en el

---

<sup>6</sup> La STS de 30.6.1973, RJ 1973\2721, precisa que la palabra *prórroga* significa la ampliación de la vigencia de los efectos de un negocio jurídico, conforme se había convenido. Juan José Marín López, Ana María Colás Escandón, "Artículo 10. Prórroga del contrato", en Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano (coord.), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Pamplona, Aranzadi, 2013, p. 371.

<sup>7</sup> Luis Díez-Picazo, Antonio Gullón, *Sistema de Derecho Civil*, Volumen II (Tomo I). El contrato en general. La relación obligatoria, Madrid, Tecnos, 2012, pp. 236-237, precisó la definición de la novación como extinción de una obligación mediante la creación de una nueva destinada a reemplazarla advirtiendo que "cualquier cambio en la relación obligatoria (no sólo los contenidos en el art. 1203) no se opera necesariamente a través del instituto de la novación extintiva, en otras palabras, no hay que extinguir la relación anterior y crear otra en su lugar". Manuel Albaladejo, *Derecho Civil II. Derecho de Obligaciones*, Madrid, Edisofer, 2011, pp. 322-323, detalló que la novación extintiva requiere "1.º Una obligación -que, en principio puede ser de cualquier clase- antigua, verdaderamente existente, pero que se extingue. [...] 2.º Una obligación -que, en principio también puede ser de cualquier clase-, nueva, que verdaderamente nace. [...] 3.º Un contrato novatorio que contenga la voluntad, -declarada expresa o tácitamente- encaminada a la extinción de una obligación mediante el nacimiento de la otra (*animus novandi*), o bien, simplemente que tales obligaciones sean incompatibles". José Luis Lacruz Berdejo, *Elementos de Derecho Civil II. Derecho de Obligaciones*, Volumen primero. Parte General. Teoría General del Contrato, Madrid, Dykinson, 2011, pp. 307-308. Francisco Sancho Rebullida, *La novación de las obligaciones*, Barcelona, Nauta, 1964, pp. 204-206. Daniel Loscertales Fuertes, "Los distintos criterios del Tribunal Supremo sobre la prórroga forzosa en los arrendamientos urbanos", en *Cuaderno de arrendamientos urbanos*, nº 320, 2014, p. 26. Véanse respecto de la exigencia del *animus novandi*, entre otras, las SSTs de 28.5.1991, de 17.11.1990, de 18.12.2012, de 13.12.2012, y de 22.3.1994.

tiempo y con la renta "congelada"; este menoscabo patrimonial al arrendador constituye el elemento que explica su derogación.

De igual forma, tampoco ha resultado convincente la fórmula inicial planteada en el art. 10 LAU 1994 como una prórroga forzosa temporal de corta duración, esto es, de tres años. Esta prórroga, aunque no se configuraba como indefinida en el tiempo y con la renta "congelada", no era disponible para la parte arrendadora, motivo por el cual en la redacción actual del art. 10 se ha articulado como una prórroga temporal -de un año de duración- y voluntaria o disponible para ambas partes. A la luz de la desaparición de la prórroga forzosa de la legislación arrendaticia actual, tanto en su modalidad indefinida como en la temporal, probablemente no tenga sentido su recuperación. En primer lugar, porque no se produce la escasez de viviendas que la motivó y, aunque las rentas de los arrendamientos sean más altas, existen viviendas protegidas para quienes no puedan arrendarlas a precio de mercado. Además, contamos con otros mecanismos menos lesivos, como el plazo mínimo actual, para cumplir con su finalidad: mejorar el acceso a la vivienda y proteger al arrendatario.

En España, la prórroga forzosa indefinida fue introducida mediante el Real Decreto de 21 de junio de 1920, siguiendo la tendencia iniciada por los Estados de nuestra área de influencia a partir de la Primera Guerra Mundial<sup>8</sup>. Con posterioridad, la prórroga forzosa indefinida vino dispuesta en el Real Decreto de 21 de diciembre de 1925, en el Decreto de 29 de diciembre de 1931, y en las LLAU 1946, 1956 y 1964. Además, la prórroga forzosa temporal se previó en la redacción original del art. 10 LAU 1994. La Exposición de Motivos de la LAU 1994 aludía a los desequilibrios provocados por la prórroga forzosa de la LAU 1964 que, en cambio, no venían detallados en la Exposición de Motivos del Real Decreto-ley 2/1985, que eliminó la prórroga forzosa. La Exposición de Motivos de la LAU 1994 explica que la supresión de la prórroga estimularía la construcción de viviendas y locales destinados al arrendamiento -pese a que en el momento de su aprobación no existía escasez<sup>9</sup> de viviendas-, y que la LAU 1964 no consiguió

---

<sup>8</sup> Cesáreo Rodríguez Aguilera, José Peré Raluy, *Derecho de arrendamientos urbanos*, Volumen I, Barcelona, Bosch, 1965, pp. 740-741, contextualizaron el nacimiento de la prórroga forzosa: "[a] partir de la primera guerra mundial se inicia, sin embargo, una poderosa corriente encaminada a tutelar la estabilidad de los arrendatarios de viviendas y locales industriales, evitando que el espíritu egoísta de los arrendadores provocara perturbaciones de extraordinario alcance. En España se inicia la corriente en 1920".

<sup>9</sup> En el momento de la aprobación de la LAU 1994, según detalla la Exposición de Motivos, los contratos celebrados al amparo del Real Decreto-ley 2/1985 representaban un 20% del total de contratos. Estos contratos tenían rentas elevadas y un importante grado de rotación ocupacional porque era generalizada su duración anual. En cambio, los contratos celebrados al amparo de la LAU 1964 eran el 50% del total de contratos y tenían unas rentas "ineconómicas". El Real Decreto-Ley 2/1985 ha tenido resultados mixtos, según la Exposición de Motivos: "ha permitido que la tendencia a la disminución en el porcentaje de viviendas alquiladas que se estaba produciendo a

desbloquear la situación de las rentas "congeladas" vinculadas a la prórroga forzosa y que califica de "ineconómicas". De los cambios legislativos de la LAU 1994, en contraposición a los efectos que había producido la regulación anterior, se pueden obtener los perjuicios que la regulación relativa a la prórroga forzosa ocasionó:

a) La *duración indefinida* del contrato de arrendamiento en virtud de la prórroga forzosa<sup>10</sup> durante la vida del arrendatario y la posibilidad de realizar dos *subrogaciones*. Venía matizada por unas causas de excepción a la prórroga, con el objetivo de lograr una justicia material en su aplicación. En consecuencia, el arrendamiento sometido a la prórroga forzosa solo podía terminarse por dos causas: o por la concurrencia de una excepción a la prórroga, o por el desistimiento del contrato por parte del arrendatario. El elemento relevante es que nunca podía terminarse por la libre voluntad del arrendador, puesto que su configuración unilateral favorecía al arrendatario. Asimismo, se podía extender la duración indefinida mediante la *subrogación inter vivos* o *mortis causa*. El contrato no solo era indefinido durante la vida del arrendatario, sino que las personas que se previeron<sup>11</sup> por última vez en el art. 24 LAU 1964 podían subrogarse *mortis causa* hasta en dos ocasiones y alargar la prórroga forzosa. De esta manera, se acumulaba al mecanismo de protección de la prórroga forzosa otra protección, la subrogación, a diferencia de lo que ocurre con la LAU 1994, que prevé únicamente la subrogación. La DT 2 LAU 1994 dispone en su apartado b), dedicado a la subrogación, que a partir de su entrada en vigor la subrogación tan solo alcanza al arrendatario no separado legalmente o de hecho y, en su defecto, a los siguientes familiares: a los hijos que conviviesen con él durante los dos años anteriores al

---

principios de la década de los ochenta se detuviera [...] ha generado una enorme inestabilidad en el mercado de viviendas en alquiler al dar lugar a un fenómeno de contratos de corta duración".

<sup>10</sup> La Exposición de Motivos de la LAU 1994 precisaba sobre la prórroga forzosa y sus efectos que "se aborda la necesidad de poner límite a la duración de esta prórroga obligatoria restableciendo la temporalidad de la relación arrendataria de conformidad con su propia naturaleza, pero esta modificación se realiza teniendo en cuenta los efectos sociales y económicos de la medida tomando en consideración la situación personal y familiar y la capacidad económica de los arrendatarios". Carlos Aguilera, "Constitucionalidad o inconstitucionalidad de las normas que regulan la prórroga forzosa de los arrendamientos urbanos con renta congelada (Consideraciones que suscita la lectura de la sentencia dictada por el Pleno del Tribunal Constitucional de 21 de marzo de 1994)", en *Revista Española de Derecho Constitucional*, nº 14, 1994, pp. 222-225, explicaba sobre las consecuencias de la prórroga forzosa que ha supuesto la total desnaturalización del contrato de arrendamiento, porque ha de concertarse por tiempo determinado y precio cierto, así como del derecho de propiedad porque se reduce la utilidad de la renta que percibe.

<sup>11</sup> Los sujetos se concretan en el cónyuge, los ascendientes, descendientes, hermanos legítimos o naturales e hijos adoptivos menores de dieciocho años en el momento de la adopción que convivan habitualmente con el arrendatario en la vivienda arrendada con dos años de antelación al fallecimiento, o con cinco años si se trata de hermanos, sin exigirse convivencia en el caso del cónyuge.

fallecimiento; y, finalmente, a los ascendientes del arrendatario que estuviesen a su cargo y conviviesen con él como mínimo durante tres años antes de su fallecimiento. Una vez formalizada la subrogación, el contrato se extinguirá por el fallecimiento del subrogado, excepto que el subrogado fuese el cónyuge<sup>12</sup> y al tiempo del fallecimiento tuviese hijos del arrendatario que conviviesen con él. En este supuesto cabe otra subrogación y el contrato quedará extinguido a los dos años, o cuando el hijo tenga veinticinco años si esta fecha es posterior, o por su fallecimiento si está afectado por una discapacidad del 65%.

b) La *renta "congelada"* que iba aparejada a la aplicación de la prórroga forzosa. El art. 100 LAU 1964 supeditó la actualización de las rentas a la aprobación de un Decreto regulando esta cuestión. Como dicha norma nunca se aprobó, la aplicación del art. 96.3 supuso que las rentas de los contratos posteriores al 11 de mayo de 1956 no se actualizasen, de modo que no tenían ningún incremento por el aumento del coste de la vida. Esta situación provocó que se añadiese a la prórroga forzosa una protección que no venía motivada por la insuficiencia económica del arrendatario, sino por el mero hecho de estar el contrato en prórroga forzosa. La congelación de la renta suponía un lucro cesante al propietario por la devaluación económica de la renta en relación con el incremento del coste de la vida. Este lucro cesante debería haberlo compensado la Administración, puesto que no puede, por la implantación de una medida legislativa determinada, traspasar el coste de esta medida al particular que arrienda una vivienda o local de negocio. La principal consecuencia de este proteccionismo es que con su desaparición, como ha sucedido respecto de los locales de negocio en virtud de la DT 3 LAU 1994, el incremento de la renta resulta tan brusco que no puede ser asumido por el arrendatario.

La renta "congelada" aparejada a la prórroga forzosa indefinida junto con la consagración de las subrogaciones tanto *inter vivos* como *mortis causa* "fomentaba escasamente la utilización del instituto arrendaticio", como expresaba la Exposición de Motivos de la LAU 1994, puesto que la "congelación" de la renta se extendía durante la vida del arrendatario y dos generaciones más que se podían subrogar, dilatando en el tiempo el lucro cesante que la renta "congelada" suponía para el propietario. Los dos desequilibrios considerados individualmente eran perjudiciales, pero su acumulación provocó, como también manifestaba la Exposición de Motivos de la LAU 1994, que no

---

<sup>12</sup> La STC 13/1995 de 24 de enero asimiló al conviviente al cónyuge para no vulnerar el derecho fundamental a la igualdad ante la ley. Sobre el fundamento de la subrogación del cónyuge, atiéndose a la STC 222/1992 de 11 de diciembre.

hubiese suficiente mercado de viviendas en arrendamiento. Como consecuencia de esta evolución normativa, en la actualidad conviven tres regímenes diferentes de arrendamiento de vivienda:

a) El de los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985. A estos contratos se les aplican las disposiciones de la LAU 1964 en lo que no vengán modificadas<sup>13</sup> por la DT 2 LAU 1994. Para los arrendamientos de vivienda sujetos a esta disposición sigue en vigor la prórroga forzosa indefinida. Los arrendamientos de locales de negocio celebrados con anterioridad a la referida fecha se extinguieron el 31 de diciembre de 2014, en virtud de la DT 3 LAU 1994, y con ello finalizó la prórroga forzosa indefinida en los locales de negocio.

b) El de los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados con posterioridad al 9 de mayo de 1985. A estos contratos se les aplica el art. 9 del Real Decreto-ley 2/1985, que suprimió la prórroga forzosa indefinida para los arrendamientos futuros, y las disposiciones del contrato de arrendamiento de vivienda de la LAU 1964, según prevé la DT 1 LAU 1994. La supresión de la prórroga mediante la referida norma provoca que de la LAU 1964 solo puedan aplicarse los preceptos que no regulen la prórroga forzosa<sup>14</sup>. A pesar de la imposibilidad de ejecutar la prórroga forzosa en virtud de la ley, nada obsta a que pueda pactarse<sup>15</sup>. No existe un criterio jurisprudencial<sup>16</sup> unitario que sea favorable

---

<sup>13</sup> La STS de 18.5.2006 manifiesta sobre estas disposiciones transitorias que su función es eliminar los efectos perjudiciales que ha tenido la prolongada vigencia de la prórroga forzosa obligatoriamente impuesta por la LAU 1964. Véanse, en el mismo sentido, las SSTS de 16.4.1998, de 15.2.1990 y de 16.4.2013. Juan José Marín López, "La duración del contrato de arrendamiento de vivienda celebrado antes del Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica, y vigente a la entrada en vigor de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. Comentario de la sentencia del Tribunal Supremo de 16 de abril de 2013 (2166/2013)", en Mariano Yzquierdo Tolsada (coord.), *Comentarios a las sentencias de unificación de doctrina: civil y mercantil*, Volumen IV, Madrid, Dykinson, 2016, pp. 47-56.

<sup>14</sup> Luis Díez Picazo, "¿Hay lagunas en las disposiciones transitorias de la LAU?", en *Boletín de Contratación Inmobiliaria El Derecho*, nº 18, 2005, pp. 2-3, sobre la exclusión de los preceptos de la LAU 1964 que regularon la prórroga forzosa explicó que "la única solución posible del supuesto analizado es situarlo en el ámbito de la DT 1, y someterlo a la ley nueva, un vez producidas las tacitas reconducciones y, si se quiere, transcurrida la duración máxima establecida por la ley nueva aplicando, en su caso, el periodo de duración máxima de los arrendamientos de viviendas". Manuel Albaladejo, *Derecho Civil II. Derecho de Obligaciones*, Madrid, Edisofer, 2011, p. 713, sobre el derecho transitorio criticó la leve mejora para los arrendadores: "el juicio global que creo que el Derecho transitorio merece es el de que en tema económico la mejora de la triste posición que los arrendadores tenían en los contratos antiguos, está proyectada para realizarse demasiado lentamente y con excesivos condicionamientos así que muchos de ellos, salvo que sean sumamente longevos, no la llegarán a ver consumada".

<sup>15</sup> Eugenio Llamas Pombo, "Disposición Transitoria Primera. Contratos celebrados a partir del 9 de mayo de 1985", en Eugenio Llamas Pombo (coord.), *Ley de Arrendamientos Urbanos: Comentarios y jurisprudencia de la Ley doce años después*, Las Rozas, La Ley, 2007, p. 1295,



a considerar válida la prórroga forzosa pactada implícitamente en los contratos posteriores al Real Decreto-ley 2/1985. La finalidad de esta norma consistía en derogar la prórroga forzosa indefinida para los contratos futuros, de modo que puede afirmarse que si el pacto no se realiza expresamente, no cabe admitir la prórroga forzosa. A los contratos que contengan pacto expreso de prórroga forzosa se les aplicará la LAU 1964 en virtud de la DT 6 LAU 1994 .

c) El de los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados con posterioridad al 1 de enero de 1995. A estos contratos se les aplican las disposiciones de la LAU 1994. El art. 10, en su redacción original, contemplaba la prórroga forzosa temporal de corta duración -de tres años-, derogada en la actualidad por una prórroga voluntaria temporal de un año. En lo referente a los deudores hipotecarios que en el procedimiento de ejecución hayan solicitado una dación en pago, existe la posibilidad de que permanezcan como arrendatarios de la vivienda, según establece el apartado tres del anexo de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social. Este arrendamiento se regirá igualmente por las disposiciones de la LAU 1994 salvo en el plazo, que es de dos años e improrrogable en virtud de dicha Ley.

---

explica que las partes pueden pactar "un contrato de arrendamiento exento de prórroga, y por tanto sometido a la tácita reconducción regulada por el Código Civil". Alejandro Fuentes Lojo, A., Juan Fuentes Lojo, *Novísima suma de arrendamientos urbanos*, Tomo III, Barcelona, Bosch Editor, 2007, p. 776, sobre el pacto de la prórroga y el derecho aplicable precisan que "todos los preceptos del Código civil que hacen referencia a dicha duración al ocuparse del arrendamiento de fincas urbanas serán de aplicación en lo sucesivo a los nuevos contratos que se celebren, no siéndolo, por el contrario, a todos aquellos que en la LAU vigente tengan relación con la prórroga forzosa".

<sup>16</sup> Luis Javier Vidal Calvo, "Nulidad de la cláusula de prórroga potestativa para el arrendatario y forzosa para el arrendador en el contrato de arrendamiento de local de negocio; aplicación supletoria del régimen del usufructo para determinar la duración del contrato", en Mariano Yzquierdo Tolsada (coord.), *Comentarios a las sentencias de unificación de doctrina (civil y mercantil)*, Madrid, Dykinson, 2009, p. 803, detalla los puntos en los que existe controversia: "(i) Las cláusulas de prórroga potestativa para el arrendatario y obligatoria para el arrendador son válidas, pues están amparadas por la libertad contractual del artículo 1255 del Código Civil [...] (ii) Las cláusulas de prórroga forzosa para arrendador y facultativa para el arrendatario son nulas, pues contrarían los artículos 1543 y 1256 del Código Civil". La STS de 4.11.2014, explica que tanto en la sentencia de instancia como en la presente, en la que la *causa petendi* es la inexistencia de prórroga forzosa, y que si no existe pacto expreso no cabe inferir que implícitamente existe la prórroga forzosa porque "i) la previsión de revisión de la renta en caso de prórroga del contrato no supone por sí misma tal consecuencia [...] ii) no se puede hacer decir al contrato lo que no dice y si clara y terminantemente dice que la duración es de un año [...] iii) nótese que en ellas no hay ni una sola línea que aluda, directa o indirectamente, a esa posibilidad". En el mismo sentido se expresan las SSTS de 7.7.2010, de 31.10.2008, de 13.6.2002, de 27.10.1995, y de 10.6.1993. Esta exigencia no existe de forma consolidada en la jurisprudencia como muestran las SSTS de 29.12.2009, de 22.6.2009, y de 25.11.2008.

El contrato de arrendamiento que, una vez ha vencido el plazo pactado, se prorroga de forma indefinida o temporal, constituye el objeto de la prórroga forzosa. Ese arrendamiento se refiere a la vivienda o al local de negocio cuyo uso se cede a cambio de un precio. De ahí que ambas modalidades de arrendamiento forzoso -prórroga forzosa y constitución forzosa- tengan el mismo objeto, la vivienda arrendada, aunque en el supuesto de la prórroga forzosa lo sea *per relationem*. Como la prórroga forzosa se refiere al arrendamiento forzoso de vivienda, esta vivienda tiene que cumplir con las siguientes condiciones:

a) El arrendamiento efectivo de la vivienda, puesto que son los efectos de ese contrato de arrendamiento los que se prorrogan.

b) Que la vivienda pueda ser destinada al uso habitacional. Significa que no tenga desperfectos que la hagan inhabitable, y que en el momento de la constitución del arrendamiento tenga concedida la cédula de habitabilidad. A pesar de que se produzca la caducidad sobrevinida de la cédula de habitabilidad -una vez iniciado el contrato-, la prórroga forzosa operará igualmente por efecto legal porque se prorrogan los efectos del contrato y en el momento de su constitución tenía otorgada la cédula de habitabilidad. Este requisito recae sobre el arrendador que, en caso de ser inhabitable la vivienda, deberá proceder a ejecutar las obras de conservación previstas en el art. 21.1 LAU 1994, con el límite de la imputabilidad al arrendatario. Si se trata de un contrato de *masovería urbana*<sup>17</sup>,

---

<sup>17</sup> Carlos Ferrándiz Gabriel, Sergio Nasarre Aznar, "Métodos alternativos de acceso a la vivienda en Derecho privado", en *Revista Iuris*, nº 158, 2011, pp. 41-42, explican que la *masovería urbana* "[c]onsiste en la cesión del uso de la vivienda por parte del propietario a cambio de que el *masovero* (masovero) se obligue a rehabilitarla y mantenerla". A tenor de la SAP Tarragona de 28.2.2007, en la que se pactó de forma expresa la prórroga forzosa condicionando el contrato a la realización de obras en la vivienda, "[l]as demás condiciones anexas del contrato no desacreditan el pacto de prórroga forzosa que expresamente se ha plasmado. Así por ejemplo se puede destacar la importante inversión en obras de acondicionamiento para vivienda que se indica en el contrato a cargo del arrendatario". Sergio Nasarre Aznar, "La eficacia de la Ley 4/2013, de reforma de los arrendamientos urbanos, para aumentar la vivienda en alquiler en un contexto europeo", en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, nº 747, 2015, p. 215, sobre la posibilidad de sustituir la renta en dinero por una consistente en la rehabilitación de la vivienda, expresa que "Según la ley italiana, la renta puede pagarse en efectivo o en una forma similar. En consecuencia, se acepta el pago en especie, pero solo cuando existe un acuerdo entre las partes y puede ser cuantificado en términos monetarios. También es necesario que las actuaciones a realizar puedan dividirse en «actuaciones diarias» (art. 1197 CC). Grecia [...] acepta que las partes puedan sustituir el pago en dinero por una prestación en especie [...] en Austria y Alemania el pago de la renta sí que puede ser reemplazado por una prestación en especie a través de acuerdos especiales de las partes". Juli Ponce Solé, "El derecho a la vivienda. Nuevos desarrollos normativos y doctrinales y su reflejo en la Ley catalana 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda", en Juli Ponce Solé, Domènech Sibina Tomàs (coords.), *El Derecho de la vivienda en el siglo XXI: sus relaciones con la ordenación del territorio y el urbanismo con un análisis específico de la Ley catalana 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, en su contexto español, europeo e internacional*, Madrid, Marcial Pons, 2008, p. 154, sobre la *masovería urbana* expresa que "el legislador ha optado por este nombre ante la popularización de diversas experiencias en Cataluña en los últimos

previsto en los arts. 3 k), 42 y 74 de la Ley 18/2007, de Cataluña, será el arrendatario quien deberá ejecutar estas obras, puesto que constituye su obligación principal.

c) La sujeción de la vivienda a la legislación que prevé la prórroga forzosa de un arrendamiento. La última legislación que dispuso la prórroga forzosa indefinida estableció unas exclusiones por razón del objeto<sup>18</sup> en los arts. 2 y 3 LAU 1964 . Asimismo, el art. 6.2 LAU 1964 excluía a las viviendas suntuarias de la aplicación de la LAU 1964.

El arrendador y el arrendatario de un contrato de arrendamiento para el que se disponga la prórroga forzosa a la finalización de su plazo conforman los sujetos intervinientes en dicha prórroga. La prórroga forzosa afecta a la fase de ejecución del contrato y por ello es indisponible para las partes. La indisponibilidad de la prórroga forzosa afecta a los sujetos de manera distinta. En lo que se refiere al arrendatario, en la última legislación que dispuso la prórroga forzosa indefinida, el art. 1 LAU 1964 incluía a los arrendatarios de viviendas, a los de locales de negocio<sup>19</sup>, a los de locales asimilados a vivienda y a los de viviendas amuebladas<sup>20</sup>, y el art. 7 incluía a los arrendatarios extranjeros si existía reciprocidad en el país de origen para los nacionales españoles<sup>21</sup>. El arrendatario desencadena potestativamente la prórroga forzosa si al vencimiento del plazo pactado no desiste<sup>22</sup> del contrato, puesto que la prórroga forzosa en sí misma es irrenunciable. El derecho de prórroga no tiene carácter personalísimo respecto del arrendatario, porque puede beneficiar tanto al arrendatario originario como a los derivados mediante la subrogación familiar *inter vivos* o *mortis causa* -referida a los

---

años, con tal nombre, para movilizar viviendas vacías a cambio de que los nuevos ocupantes se comprometieran con el dueño a realizar obras de mejora [...] estamos ante una referencia a lo que jurídicamente es un contrato de arrendamiento *ad meliorandum*".

<sup>18</sup> Se refiere al arrendamiento de temporada, a los casinos o locales de esparcimiento, al uso de las viviendas y locales para el desempeño de una profesión y al arrendamiento de una casa-habitación sita en finca rústica dedicada a su explotación.

<sup>19</sup> El artículo detalla que se refiere a "los contratos de arriendo que recaigan sobre aquellas otras edificaciones habitables cuyo destino primordial no sea la vivienda, sino el de ejercerse en ellas, con establecimiento abierto, una actividad de industria, comercio o de enseñanza con fin lucrativo".

<sup>20</sup> La referencia a las viviendas amuebladas proviene del art. 47 LAU 1956.

<sup>21</sup> Se disponía en el art. 13 LAU 1946, y en los arts. 7 LLAU 1956 y 1964.

<sup>22</sup> Cesáreo Rodríguez Aguilera, José Peré Raluy, *Derecho de arrendamientos, op. cit.*, Volumen I, p. 749, precisaron que una vez expirado el plazo del contrato y el de las prórrogas convencionales, en su caso, el arrendatario podía unilateralmente finalizar el arrendamiento, acto conocido como "renuncia a la prórroga forzosa".

ascendientes o descendientes sin limitación<sup>23</sup> de grado- o por el traspaso del local de negocio.

Por su parte, el arrendador no puede oponerse a la prórroga forzosa porque es obligatoria para él por su carácter unilateral. Para el caso de que la prórroga forzosa tenga carácter indefinido, se articulan unas excepciones para moderar su imperatividad. En este sentido, el arrendador no ostenta un papel relevante respecto del inicio de la prórroga, sino que lo tendrá en su continuación, por la alegación de alguna de estas excepciones. A diferencia de la constitución forzosa, la Administración no interviene en la prórroga forzosa porque se trata de un efecto legal, que se producirá si a la finalización del plazo pactado el arrendatario no desiste del contrato. La Administración tampoco interviene fijando los efectos del contrato porque son los mismos que los existentes con anterioridad a la prórroga, a excepción de la duración.

La prórroga forzosa se configura como un mecanismo de protección que la legislación arrendaticia ha otorgado al arrendatario, en virtud del cual al vencimiento del plazo puede continuar en el arrendamiento de forma indefinida o temporal. La prórroga forzosa permite prolongar en el tiempo la vigencia del contrato en la integridad de sus cláusulas, porque la aplicación de la prórroga no altera *per se* los efectos del contrato -excepto el plazo- que venían ejecutándose con anterioridad a dicha prórroga. Estos efectos pueden verse modificados por la determinación heterónoma que supone la prórroga, pero no por la prórroga en sí misma. El contenido contractual de la prórroga forzosa coincide con los efectos del contrato pactados voluntariamente porque no se produce novación contractual. El plazo de duración de la prórroga puede ser temporal o indefinido. En función de su duración, tendrán o no sentido determinadas previsiones, como las excepciones a la prórroga que se analizarán posteriormente, porque se realizaron en un contexto de prórroga forzosa indefinida. De las normas que dispusieron la prórroga forzosa, que abarcan desde el Real Decreto de 21 de junio de 1920 hasta la LAU 1964, pueden extraerse las características de la prórroga forzosa:

- a) El contrato de arrendamiento dura el tiempo que las partes han estipulado y, una vez ha finalizado este, actúa la prórroga forzosa del contrato. La prórroga forzosa también rige para los contratos que no tengan un plazo determinado de

---

<sup>23</sup> *Ibíd.*, p. 827, concretaron que no existía limitación de grado en línea directa legítima y que tampoco debía reputarse existente en la natural, y que se consideraba excluido el parentesco por afinidad. Jesús Carnicero y Espino, José Garralda y Valcárcel, *Arrendamientos urbanos. Comentarios al texto articulado de la Ley de 31 de diciembre de 1946*, Logroño, Gumersindo Cerezo, 1947, p. 151. La referencia al traspaso del local de negocio se encontraba dispuesta en los arts. 58-60 LLAU 1956 y 1964.

duración por someterse a una condición<sup>24</sup>.

b) Se prescinde de la fecha de ocupación de la vivienda para prorrogar el arrendamiento cuyo plazo haya finalizado, de modo que el legislador otorga efecto retroactivo máximo a la prórroga.

c) No se toma en consideración la ocupación de la vivienda<sup>25</sup>. Las disposiciones que preveían la prórroga forzosa indefinida no exigían que la vivienda estuviese ocupada, puesto que establecían la prórroga con independencia de si la vivienda estaba amueblada -y por tanto ocupada- o no. Para el caso de no estar ocupada, existe una excepción a la prórroga forzosa que se analizará posteriormente. La finalidad consistía en evitar que no se pudiese aplicar la prórroga forzosa si la vivienda estaba ocupada.

d) El derecho a la prórroga forzosa no tiene carácter absoluto<sup>26</sup> sino que se encuentra limitado por un conjunto de excepciones a la prórroga forzosa, que se analizarán a continuación.

### III. EXCEPCIONES A LA PRÓRROGA FORZOSA

Con la finalidad de moderar la intensidad de la imposición que supone la prórroga forzosa indefinida, se limita su existencia mediante unas excepciones<sup>27</sup>, que son los

---

<sup>24</sup> Alejandro Fuentes Lojo, A., Juan Fuentes Lojo, *Novísima suma, op. cit.*, Tomo III, pp. 718-719, explican que en los arrendamientos sometidos a condición "en realidad existe plazo de vencimiento, además de que, de otra forma, podría burlarse perfectamente el precepto legal que estudiamos". La STS de 6.3.1968, declaró, en relación con una cláusula en la que se hacía constar que el arrendamiento duraba a beneplácito del arrendatario, que se tenía que entender que se hizo el contrato previendo y concediendo la prórroga forzosa del art. 57 LAU 1964. Véanse, en este sentido, las SSTs de 11.3.1964, y de 10.3.1981.

<sup>25</sup> Este requisito se estableció en los arts. 57 LLAU 1956 y 1964.

<sup>26</sup> José Castán Tobeñas, Julio Calvillo Martínez de Arenaza, *Tratado práctico de arrendamientos urbanos*, Volumen I, Madrid, Reus, 1956, p. 222, precisaron que el hecho de que la prórroga fuese indefinida "no implica que la duración del inquilinato sea ilimitada. La ley vigente, aunque extienda la duración y, por ende, fortalezca la estabilidad del arrendamiento, conserva su temporalidad". Cesáreo Rodríguez Aguilera, José Peré Raluy, "La prórroga forzosa de los arrendamientos urbanos", en *Revista General de Derecho*, nº 202-203, 1961, p. 637, que detallaron "que cerrado el plazo contractual se abre un período indefinido de prórroga, sin otra división que a efectos del pago de las rentas". Federico Puig Peña, *Compendio de Derecho Civil Español*, Madrid, Pirámide, 1976, p. 86, y Alejandro Fuentes Lojo, A., Juan Fuentes Lojo, *Novísima suma, op. cit.*, Tomo III, pp. 716-797. La STS de 27.5.1972, RJ 1972\2568, precisó que el principio de prórroga forzosa del art. 57 LAU no es absoluto, sino que está limitado por las excepciones a la prórroga.

<sup>27</sup> Luis Díez-Picazo, *Fundamentos de derecho civil patrimonial*, Volumen cuarto. Las Particulares Relaciones Obligatorias, Madrid, Civitas, 2012, pp. 300-301, explicó sobre las excepciones que tenían "una importancia capital cuando la prórroga era obligatoria, y de carácter indefinido, pues prácticamente suponía el único resquicio a través del cual el arrendador podía poner fin contrato de arrendamiento". En el mismo sentido se expresan Carlos Lasarte Álvarez, *Principios de Derecho Civil III. Contratos*, Madrid, Marcial Pons, 2015, pp. 248-249, y Fernando Alamillo Sanz,

supuestos en virtud de los cuales el arrendador puede oponerse a su aplicación extinguiendo el contrato prorrogado. El carácter unilateral de la prórroga forzosa conlleva que el arrendador podrá dejar sin efecto el contrato solo cuando concorra alguna de estas excepciones. El fundamento de estas excepciones consiste en que en las situaciones previstas, o bien deja de estar justificada la protección al arrendatario, o se ocasiona un perjuicio al arrendador mayor que el beneficio que implica la prórroga.

Las excepciones a la prórroga forzosa indefinida se habían recogido en los arts. 76 LAU 1946 y 62 LLAU 1956 y 1964. No existían excepciones a la prórroga forzosa temporal de corta duración -de tres años- prevista en la redacción inicial del art. 10 LAU 1994. Estas causas de excepción se condicionan a que dicha prórroga sea indefinida y con las rentas "congeladas". Cuando la prórroga se configura como forzosa -porque es imperativa para el arrendador- pero temporal, tendrá que plantearse si tiene sentido la previsión de estas excepciones o si tendrá matices su aplicación. Esta consideración dependerá de la extensión en el tiempo que tenga la prórroga forzosa. En la prórroga forzosa temporal de corta duración -de tres años-, que se previó en la redacción inicial del art. 10 LAU 1994, carecen de sentido estas excepciones por dos razones: porque la forzosidad viene moderada por su breve extensión temporal, de modo que no se configuran como causas necesarias y objetivas que permitan que la prórroga finalice con anterioridad; y porque el tiempo que se necesitará para ejercitarlas de forma efectiva probablemente será superior a esos tres años. En el caso de una prórroga forzosa de larga duración, es decir, de diez años o más pero no indefinida -no prevista en la normativa española-, se analizará en cada excepción a la prórroga forzosa si tendría sentido su aplicación.

### **3.1. Necesidad de la vivienda arrendada del arrendador o de sus ascendientes o descendientes**

La necesidad de la vivienda arrendada se consideró como motivo de denegación de prórroga forzosa, por primera vez, en el art. 3 del Real Decreto de 21 de junio de 1920<sup>28</sup>. Posteriormente, se recogió el supuesto en forma de excepción a la prórroga forzosa en el art. 76 LAU 1946, y en los arts. 62.1 LLAU 1956 y 1964 ampliándola a los locales de negocio. Esta excepción se refiere al supuesto en el que el arrendador<sup>29</sup> o sus

---

*La denegación de prórroga de la ley de arrendamientos urbanos en la doctrina del Tribunal Supremo y de las Audiencias Provinciales*, Pamplona, Aranzadi, 1984, pp. 32-38.

<sup>28</sup> Inicialmente, en el Decreto de 21 de junio de 1920 no se exigía la existencia de una necesidad de ocupación porque era suficiente el deseo o propósito de la misma, según el art. 3.

<sup>29</sup> Cesáreo Rodríguez Aguilera, José Peré Raluy, *Derecho de arrendamientos*, op. cit., Volumen I, p. 827, sobre los sujetos que pueden alegar la necesidad precisaron que "[e]l arrendador.- El texto legal se refiere, sin duda, al que lo sea al tiempo de la denegación de prórroga [...] sólo el

ascendientes o descendientes precisen de la vivienda arrendada para la cobertura de sus necesidades, excluyendo a los parientes por afinidad, a los parientes colaterales y a las entidades benéficas.

La legislación no proporciona un concepto de *necesidad*; sin embargo, dicho concepto es unívoco en la jurisprudencia<sup>30</sup>. En relación con la excepción a la prórroga forzosa, concurre la necesidad cuando el arrendador, su cónyuge<sup>31</sup>, sus ascendientes o sus descendientes necesiten la vivienda para una concreta finalidad: que la persona para quien se ha reclamado el uso de la vivienda arrendada la destine de forma personal al uso habitacional. El cumplimiento de esta finalidad justifica esta excepción a la prórroga forzosa y, por ello, su incumplimiento permite al arrendatario ejercitar el derecho de retorno, como se explicará al final de este subapartado. La excepción a la prórroga por necesidad del arrendador o de los parientes mencionados se integra por tres elementos relacionados con la apreciación de la necesidad<sup>32</sup>:

- a) La justificación de la necesidad por parte de quien la alega<sup>33</sup>. Esta justificación debería aplicarse también a las Corporaciones de Derecho Público y a las confesiones religiosas si son arrendadoras de viviendas, puesto que en la

---

usufructuario puede invocar la necesidad propia o de sus familiares [...] sólo el fiduciario podrá invocar la necesidad propia o de sus familiares [...] [en relación con el censalista] [sólo puede invocar la necesidad el titular dominical [...] [se considera] como beneficiario, en potencia, a cualquiera de los condóminos y a los familiares de los mismos comprendidos en la fórmula legal [...] [los familiares del arrendador.- La prórroga puede ser negada para satisfacer la necesidad de vivienda o local de negocio de los ascendientes o descendientes del arrendador, legítimos o naturales [...] se excluye el parentesco de adopción".

<sup>30</sup> La STS de 28.9.1954, explica que "por necesario ha de entenderse no lo obligado forzoso o impuesto, sino lo opuesto a lo superfluo y en grado superior a lo conveniente para obtener un fin útil". La STS de 27.5.1958, argumenta que "para la necesidad de ocupación de una vivienda ha de atenderse al fin que se trate de conseguir con la ocupación, y la naturaleza del medio que para conseguir ese fin deba reconocerse a la vivienda cuya ocupación se pretende". Véanse las SSTS de 23.2.1962, de 4.12.1964 y de 19.11.1966. Cesáreo Rodríguez Aguilera, José Peré Raluy, *Derecho de arrendamientos, op. cit.*, Volumen I, p. 873, explicaron que la necesidad debía ser real y no un mero deseo, pero que "no cabe atribuir a la necesidad un alcance tan reducido que sólo abarque aquellos supuestos en que la disponibilidad de la vivienda aparezca como algo absolutamente imprescindible". Juan Ventura Fuentes Lojo, *Suma de Arrendamientos Urbanos*, Tomo I, Barcelona, Librería Bosch, 1984, p. 765.

<sup>31</sup> Ni en la LAU 1956 ni en la LAU 1964 se incluye al cónyuge. Sin embargo, la STS de 28.2.1961, declara que "al hablar de que el arrendador necesita para sí la vivienda o el local de negocio comprende implícitamente al cónyuge".

<sup>32</sup> Fue desarrollada por última vez en el art. 63 LAU 1964.

<sup>33</sup> Se disponía en el art. 77 LAU 1946, y en los arts. 63.1 LLAU 1956 y 1964. Cesáreo Rodríguez Aguilera, José Peré Raluy, *Derecho de arrendamientos, op. cit.*, Volumen I, pp. 873-874, explicaban que la necesidad solamente podían alegarla quienes no dispusiesen de vivienda independiente, los que fuesen desalojados, o los que no pudiesen satisfacer sus necesidades. Para Juan María Cardelús Barcons, *El decreto de alquileres vigente*, Barcelona, Agustín Núñez, 1947, pp. 265-266, en relación con la LAU 1946 expresó que "[l]a necesidad debe considerarse existente cuando la existencia de intereses familiares, económicos o de otra índole permitan inferir por su importancia que no sirven de pretexto, sino que envuelven razonablemente una situación protegible". Federico Puig Peña, *Compendio, op. cit.*, p. 87.

actualidad su exención atentaría contra el principio de aconfesionalidad<sup>34</sup> del Estado, previsto en el art. 16.3 CE.

b) La determinación de unas presunciones de necesidad. De entre las que se habían dispuesto en las diferentes normativas, conservan su sentido en la actualidad las siguientes:

a') Que el arrendador -e implícitamente el cónyuge- o sus ascendientes o descendientes habiten en un término municipal distinto<sup>35</sup> de aquel en el que se encuentre la vivienda y necesiten domiciliarse en ella.

b') Que el arrendador o los parientes mencionados residan en la misma población en la que radique la vivienda pero que, por aumento de sus necesidades familiares<sup>36</sup>, resulte insuficiente<sup>37</sup> la vivienda que ocupen. Debe incluirse en este supuesto la inadecuación de la vivienda por causa de una enfermedad<sup>38</sup>.

c') En caso de contraer matrimonio<sup>39</sup>, que el arrendador -y también se tiene que incluir al cónyuge- o los parientes mencionados tengan que residir en el término

---

<sup>34</sup> A tenor de la STC 340/1993 de 16 de noviembre, : "[d]esde el prisma constitucional, no se puede admitir que en los procesos de denegación de prórroga por causa de necesidad en que intervenga la Iglesia Católica como arrendadora no tenga vigencia el derecho fundamental a la tutela judicial efectiva porque el art. 76.1 LAU establezca una exención de prueba [...] [n]os encontramos, pues, ante un precepto que consagra una diferenciación de régimen legal en lo que respecta a la justificación de la necesidad de ocupación de la vivienda. Y esta diferenciación, en segundo término, ha sido establecida por el legislador en atención a la posición como arrendador en el contrato locativo de alguna de las entidades indicadas en el núm. 1 del art. 76 LAU".

<sup>35</sup> Cesáreo Rodríguez Aguilera, José Peré Raluy, *Derecho de arrendamientos, op. cit.*, Volumen I, p. 875, en relación con el *término municipal* expresaban que "hay que ampliar el supuesto de aplicación [...] a todos aquellos casos en que por razón del ejercicio de cualquier actividad lícita [...] haya de habitarse en término distinto del de la anterior residencia, aunque sea completamente voluntario el ejercicio de la referida actividad en la población en que radique la finca". Respecto de la referencia implícita al cónyuge, véase la STS de 28.2.1961.

<sup>36</sup> *Ibíd.*, p. 876, aludían que los *familiares* eran "todas las personas ligadas con el beneficiario de la necesidad -o su cónyuge- por un lazo de descendencia de un ascendiente común perfectamente identificado a través de sucesivas generaciones, debiendo incluirse, desde luego, a los parientes por adopción y a los naturales, así como también, en cuanto al lazo de filiación quede acreditado, a los padres e hijos ilegítimos no naturales".

<sup>37</sup> Sobre la insuficiencia de la vivienda Juan Ventura Fuentes Lojo, *Suma, op. cit.*, Tomo I, p. 873, expresó que "[s]ólo comparando la vivienda que se ocupe y la que se solicite, podrá llegarse a obtener una perfecta idea de la existencia de la necesidad".

<sup>38</sup> Cesáreo Rodríguez Aguilera, José Peré Raluy, *Derecho de arrendamientos, op. cit.*, Volumen I, p. 880, explicaban que también podía resultar insuficiente la vivienda que ocupaban si "como consecuencia de alguna enfermedad contraída por el beneficiario, o alguna de las personas que hayan de convivir con él, la vivienda resulte absolutamente inadecuada a sus necesidades".

<sup>39</sup> Juan Ventura Fuentes Lojo, *Suma, op. cit.*, Tomo I, p. 876, admitió esta presunción cuando el matrimonio esté meramente proyectado por que gramaticalmente manifiesta la idea presente de un deseo, en la interpretación histórica, por la Ley de 29 de diciembre de 1930, y en la interpretación lógica resultarían más favorecidos los que hubiesen celebrado un matrimonio contando con un alojamiento para instalar su hogar, que los que carezcan en absoluto de tal posibilidad.



municipal en el que esté situada la finca.

d') Cuando estando domiciliado en el término municipal en que se halle la finca, por causas ajenas a su voluntad, el arrendador o sus ascendientes o descendientes estén obligados a desalojar<sup>40</sup> la vivienda que habiten.

c) Una presunción de falta de necesidad. Esta presunción se dispuso en los arts. 78 LAU 1946 y 63.3 LLAU 1956 y 1964. De acuerdo con tal presunción<sup>41</sup>, no puede acreditarse la existencia de necesidad cuando, con seis meses de antelación a ser notificada la negativa de prórroga, el arrendador o el familiar para quien se reclame la prórroga haya desalojado<sup>42</sup> una vivienda de características análogas a la arrendada. Esta presunción de falta de necesidad supone un paso previo para la apreciación de una excepción a la prórroga: la relativa a la posibilidad del arrendatario de disponer, en el plazo de seis meses anteriores a la interposición de la demanda de desahucio en virtud de esta excepción, de una vivienda desocupada apta para satisfacer sus necesidades y de características análogas a la vivienda arrendada.

Una vez acreditada la necesidad, el arrendador podrá resolver el contrato de arrendamiento en virtud de esta excepción. Si el contrato tiene por objeto únicamente

---

<sup>40</sup> Cesáreo Rodríguez Aguilera, José Peré Raluy, *Derecho de arrendamientos, op. cit.*, Volumen I, pp. 879-880, precisaron que la obligación de abandonar la vivienda se generaba cuando fuese legalmente, cuando se hallasen en precario, por extinción de su título jurídico, por destrucción o ruina inminente de la vivienda la anterior vivienda, así como cualquier circunstancia de fuerza mayor que suponga la necesidad física de desalojar la vivienda. Juan Ventura Fuentes Lojo, *Suma, op. cit.*, Tomo I, p. 883, opinaba que a pesar del sentido gramatical de la frase "se ve obligado" no era suficiente "aquella notificación, sino que ha de surgir con carácter inmediato la necesidad de desalojar la vivienda".

<sup>41</sup> Cesáreo Rodríguez Aguilera, José Peré Raluy, *Derecho de arrendamientos, op. cit.*, Volumen I, pp. 877-878, ampliaron el alcance de la presunción a "la manifiesta insuficiencia o inadecuación de la vivienda respecto al fin para que se la reclame; y la disponibilidad de vivienda adecuada, libre de ocupantes, en el lugar a que se haya de trasladar el domicilio". Mariano López Alarcón, "Cesación de la necesidad del arrendador por desocupación de otra vivienda", en *Anales de la Universidad de Murcia*, vol. XXII, nº 2, 1964, p. 140, precisaba que también cesaba la causa de necesidad cuando "la desocupación de otra vivienda apta para satisfacer las necesidades alegadas por el arrendador y de la que dispone por título no precario se produce durante el plazo del requerimiento y hasta el momento de cumplirse [...] [c]uando la desocupación tiene lugar expirado ya dicho plazo, pero antes de la presentación de la demanda [...] si tal desocupación tiene lugar durante el proceso, esta circunstancia no influirá en la decisión judicial".

<sup>42</sup> Cesáreo Rodríguez Aguilera, José Peré Raluy, *Derecho de arrendamientos, op. cit.*, Volumen I, p. 881, explicaban que la *vivienda desalojada* es aquella "que dentro del semestre anterior al requerimiento denegatorio de prórroga (el del art. 65 de la LAU) se haya desalojado por parte de sus ocupantes, fueran quienes fueren, vivienda de características similares, en edificio propiedad del arrendatario o del beneficiario de la denegación de prórroga". Respecto de las características análogas explica que "[e]l requisito es un tanto impreciso. Deberán tenerse en cuenta los factores de superficie y zona de emplazamiento; secundariamente los de calidad de construcción y altura". Juan Ventura Fuentes Lojo, *Suma, op. cit.*, Tomo I, p. 902, precisa que no se exige el resultado del desalojamiento, sino que alude a las circunstancias de que sea puesta a su libre disposición con la posibilidad de ser ocupada".

una vivienda situada en un inmueble en régimen de propiedad horizontal, la resolución afectará solo al contrato locativo. Para el caso de que el arrendador haya arrendado varias viviendas en la misma finca, la ley establece un orden de preferencia<sup>43</sup> para individualizar la aplicación de la excepción a la prórroga en función del objeto, es decir, del contrato, y por ende de la vivienda en la que recae. Este orden de preferencia fue establecido en los arts. 79 LAU 1946 y 64 LLAU 1956 y 1964, y se organiza según el uso dado a las viviendas. El objetivo es que la necesidad del arrendador afecte lo menos posible al uso habitacional que tiene que darse a las viviendas para cumplir con la función social de la propiedad, y se concreta en:

a) La deshabitación habitual de la vivienda<sup>44</sup>, siempre que constituya un medio adecuado para satisfacer la necesidad de vivienda de la persona para la que se ha reclamado.

b) Que la vivienda ocupada no sirva de *hogar familiar*<sup>45</sup>. Se refiere a la vivienda destinada a un uso que no sea el habitacional, es decir, las viviendas ocupadas por personas al servicio del hogar familiar, los locales asimilados a viviendas del art. 4.2 LAU 1964, los locales que sirvan exclusivamente de despacho destinado al ejercicio de profesiones liberales y todas aquellas viviendas que no tengan uso habitacional por la actividad que se realice en ellas.

c) Que la vivienda esté habitada por el arrendatario y las personas que convivan con él. Esta preferencia venía dispuesta en los arts. 64 LLAU 1956 y 1964 como *familia menos numerosa*<sup>46</sup>; por su parte, el art. 79 LAU 1946 empleaba

---

<sup>43</sup> Francisco Soto Nieto, *Arrendamientos Urbanos. Comentarios a la Ley de reforma de 11 de junio de 1964 (Texto refundido de 24 de diciembre de 1964)*, Gerona, Industrias Litográficas, 1965, p. 294, explicó que el orden de preferencia pretendía proteger a los arrendatarios y evitar actuaciones fraudulentas. En el mismo sentido, Federico Puig Peña, *Compendio, op. cit.*, p. 88.

<sup>44</sup> Reyes, Roberto, Gallardo, Arturo, *Ante la novísima, op. cit.*, p. 95, manifestaron en relación con la LAU 1946 que las *viviendas deshabitadas* "son viviendas «que no sirven» de hogar familiar y que no aparecen permanentemente habitadas". Por su parte, Francisco Soto Nieto, *Arrendamientos Urbanos, op. cit.*, p. 306, precisó que era la falta de dedicación a habitación de personas, con el consiguiente estado habitual de cierre, lo que presentaba a estas viviendas como menos protegibles y debía "atenderse al estado usual y corriente de la vivienda". Federico Puig Peña, *Compendio, op. cit.*, p. 89.

<sup>45</sup> Francisco Soto Nieto, *Arrendamientos Urbanos, op. cit.*, p. 307, explicó que en este concepto de *hogar familiar* se incluían los supuestos de inmuebles asimilados a vivienda, los destinados al ejercicio de una actuación profesional, entre otros, siempre que se encontrasen habitados, ya que en caso contrario se aplicaría el primer supuesto. En el mismo sentido, Cesáreo Rodríguez Aguilera, José Peré Raluy, *Derecho de arrendamientos, op. cit.*, Volumen I, pp. 901-902.

<sup>46</sup> Cesáreo Rodríguez Aguilera, José Peré Raluy, *Derecho de arrendamientos, op. cit.*, Volumen I, p. 902, manifestaban que al concepto *familia* debía asociarse al arrendatario, su cónyuge, y los consanguíneos y afines, legítimos, naturales o adoptivos. En el mismo sentido, Francisco Soto Nieto, *Arrendamientos Urbanos, op. cit.*, pp. 308-309, precisó que "[s]e han de computar los familiares efectivamente ocupantes del inmueble de un modo habitual, aunque accidentalmente

la expresión *menor familia*. En este caso, si existe más de un arrendatario, se exige que la denegación de prórroga afecte a los arrendatarios cuya familia sea la de menor número de miembros.

En las normas que dispusieron el orden de preferencia, se establecía un último grupo que podría denominarse de *arrendatarios privilegiados por razón de trabajo*. Estos privilegios no resultan admisibles actualmente porque infringen el derecho a la igualdad del art. 14 CE. Se referían a los funcionarios públicos<sup>47</sup>, ya fueran en activo o jubilados, a los pensionistas con hijos menores de edad y a quienes, además de habitar en las viviendas, ejerciesen en ellas una profesión u oficio por el que satisficiesen impuestos.

El orden de preferencia anteriormente expuesto, para el caso de que el arrendador tenga arrendadas varias viviendas de la misma finca, no puede aplicarse<sup>48</sup> por razones relativas al objeto y a los sujetos. En relación con el objeto, los casos se concretan en los siguientes: cuando de las viviendas existentes en la finca solo una sea apta para cubrir las necesidades de la persona para quien se reclama, debiendo elegir esta vivienda; en el caso de que ninguna de las viviendas sea suficiente para satisfacer las necesidades de la persona que alega la necesidad, no pudiendo escoger ninguna; y cuando se hayan arrendado todas las viviendas en virtud de un único contrato de arrendamiento, en cuyo caso la excepción a la prórroga podrá recaer sobre cualquier vivienda porque el arrendatario es único. En lo que se refiere a las razones relativas a los sujetos, se producen dos supuestos. En primer lugar, cuando pese a existir varias viviendas, la denegación de prórroga se dirija a todos los arrendatarios en su conjunto, en cuyo caso el arrendador no podrá escoger ninguna vivienda porque necesitará disponer del inmueble en su integridad. En segundo lugar, en el caso de que el arrendatario de la vivienda arrendada sea a su vez comunero de la finca donde se encuentre la vivienda.

---

pueden hallarse ausentes". Por su parte, Reyes, Roberto, Gallardo, Arturo, *Ante la novísima, op. cit.*, p. 96, en relación con la LAU 1946 expresaron que "debe considerarse como familia la totalidad de parientes que unidos al inquilino, en grado más o menos distante, conviven en su misma casa-habitación".

<sup>47</sup> Véanse las SSTC 179/2004 de 21 de octubre, y 222/1992 de 11 de diciembre. En el art. 63 LAU 1964 el concepto de *funcionario* era extensible a los funcionarios del Movimiento Nacional, y el propio precepto equiparaba el clero secular a los funcionarios públicos. Francisco Soto Nieto, *Arrendamientos Urbanos, op. cit.*, p. 294, justificó su admisión: "las condiciones que les fuerzan a residir en determinado lugar se dan en el mismo grado y su común dependencia estatal les asimila en el trato legal".

<sup>48</sup> Francisco Soto Nieto, *Arrendamientos Urbanos, op. cit.*, pp. 295-301, incluye otras situaciones que no tendrían sentido en el orden de preferencia: cuando el arrendador disponga de una única vivienda; la concurrencia de las causas de excepción a la prórroga porque el arrendatario desocupe durante seis meses la vivienda, ocupe dos o más viviendas sin necesitarlo o cuando hubiese tenido a su disposición una vivienda apta con seis meses de antelación a la resolución del contrato por esta causa; la carencia de título arrendaticio; los contratos sobre viviendas no sujetos a la LAU 1964 y las viviendas que no radiquen en el inmueble y el arrendamiento que aún tenga vigente el plazo contractual.

En este supuesto, el arrendador no podrá desplazar al arrendatario porque la excepción se acciona para satisfacer la necesidad de un miembro individual de la comunidad<sup>49</sup>.

La denegación de prórroga por parte del arrendador, su contenido -incluyendo la elección<sup>50</sup> de vivienda en su caso- y la contestación del arrendatario deben notificarse de forma fehaciente. El arrendatario dispone de un plazo de seis meses para desalojar la vivienda, pudiendo ampliarse seis meses más por los tribunales y teniendo derecho a una indemnización<sup>51</sup>. Esta indemnización corresponde a dos anualidades de renta si el arrendatario desaloja la vivienda dentro de los seis meses siguientes a la fecha del requerimiento, y de solo una si la desaloja dentro del año. En ambos casos, el arrendatario puede reclamar una indemnización de mayor cuantía siempre que justifique, en el plazo de tres meses desde el desalojo, que los perjuicios son superiores. Si el arrendatario, sin mediar justa causa, deja transcurrir el plazo de un año sin desalojar la vivienda, pierde el derecho a la indemnización. Los tribunales pueden ampliar hasta seis meses más el plazo para desalojar la vivienda y acordar el abono de la indemnización, que en este caso no podrá superar el importe de seis mensualidades de renta.

Una vez realizada la denegación de prórroga, la resolución del contrato y el correspondiente desahucio del arrendatario, este podrá retornar a la vivienda desalojada en dos supuestos. Por un lado, cuando no esté ocupada en un plazo de tres meses por la persona para quien se ha reclamado. En este caso, el arrendador tiene que indemnizar al arrendatario por los perjuicios causados<sup>52</sup>. Obsérvese que el plazo de tres meses coincide con el previsto en el plazo mínimo del art. 9 LAU 1994 para que el arrendador, sus ascendientes o descendientes en primer grado, o su cónyuge en caso de separación, divorcio o nulidad matrimonial habiten en la vivienda una vez desalojada por causa de necesidad. Por otro lado, procederá el derecho de retorno en el caso de

---

<sup>49</sup> *Ibíd.*, p. 300, explicó que cuando la necesidad afectaba solamente a un miembro no se tenía que incluir en el orden prelativo, porque "se está satisfaciendo una necesidad de la parte arrendadora, individualizada en un determinado comunero, que no hay razón para que sea desplazado, pospuesto o desalojado por otro miembro".

<sup>50</sup> Francisco Soto Nieto, *Arrendamientos Urbanos, op. cit.*, p. 300, detalló que en caso de tener que seleccionar una vivienda según el orden de preferencia debe realizarse en el momento de la notificación porque "es el acto fundamental traslativo del propósito del arrendador y en el que, precisamente, han de hacerse constar las circunstancias de posposición concurrentes en los demás inquilinos".

<sup>51</sup> Se preveía en los arts. 83-84 LAU 1946, y 66-67 LLAU 1956 y 1964.

<sup>52</sup> El art. 85 LAU 1946, y los arts. 68 LLAU 1956 y 1964 lo disponían. Existen diferencias entre la regulación existente en el art. 85 LAU 1946 y las dos legislaciones posteriores, puesto que el art. 85 LAU 1946 establecía que si a los tres meses de desalojada la vivienda no se habitaba el arrendador tenía que restituir en el uso al arrendatario, indemnizándole por los perjuicios causados como mínimo con un año de renta. Esta indemnización era acumulable a la indemnización por el desalojo inicial que también era de un año, según lo previsto en el art. 83 LAU 1946. La indemnización planteada en el art. 85 LAU 1946 en realidad es una sanción, y no supone tal sanción la prevista en el art. 68 LAU 1964.

que, una vez ocupada la vivienda por el arrendador o por la persona para la que se ha reclamado, se arriende o se ceda su goce a un tercero en los tres años siguientes. Ante este supuesto, el arrendador también debe indemnizar al arrendatario originario. Asimismo, no procederá esta causa de excepción si el arrendatario renuncia a la misma<sup>53</sup>, puesto que no se trata de un derecho personalísimo.

Esta excepción fue prevista originariamente para una prórroga forzosa indefinida y con "congelación" de rentas. Sin embargo, es necesario advertir que en la redacción del art. 9 LAU 1994 -relativo al plazo mínimo de los arrendamientos- se prevé que si el arrendador, sus parientes en primer grado de consanguinidad o adopción, o el cónyuge en caso de separación, divorcio o nulidad matrimonial necesitan la vivienda una vez ha transcurrido el primer año del arrendamiento, tendrá que finalizar el contrato en virtud de esta excepción al plazo mínimo. En cambio, no se contemplaba tal supuesto como excepción a la prórroga temporal del contrato de arrendamiento en la redacción original del art. 10 LAU 1994, que configuraba la prórroga como temporal pero forzosa porque el arrendador no podía oponerse.

Una vez expuesto el criterio dispar del legislador a la hora de regular la excepción por necesidad del arrendador o los sujetos mencionados cabe concluir que, con independencia de si la prórroga forzosa tiene carácter temporal de larga duración -de diez años o más- o indefinido, conserva su sentido la previsión de esta excepción. La razón fundamental consiste en que la necesidad de vivienda del arrendatario, objeto de protección legal, termina donde empieza la necesidad del arrendador. Lo que habrá que reconsiderar es a qué personas, aparte del arrendador, resulta aplicable esta excepción por dos motivos: porque la inclusión en la excepción al plazo mínimo del cónyuge en los casos de separación, divorcio o nulidad matrimonial plantea dificultades en su aplicación<sup>54</sup>; y como consecuencia de que la legislación que dispuso esta excepción a la prórroga forzosa indefinida no precisaba suficientemente a qué familiares se refería. En este sentido, cabe incluir tanto en el plazo mínimo como en la prórroga forzosa de larga

---

<sup>53</sup> Atiéndase la STS de 24.6.2015, sobre la improcedencia de la prórroga forzosa por la renuncia del arrendador en el contrato al derecho a denegarla por dicha causa a cambio de una mejora en la percepción de la renta, porque no se trata de un derecho personalísimo del arrendador. Cfr. Margarita Castilla Barea, "Sentencia 24 junio 2015. Renuncia del arrendatario al derecho de denegación de prórroga del arrendamiento de la vivienda por causa de necesidad para sí mismo o su familia", en *Cuadernos Civitas de jurisprudencia civil*, nº 101, 2016, pp. 167-190, quien matiza que la facultad del arrendador de oponerse a la prórroga forzosa en este supuesto constituye un derecho personalísimo, pero no de una persona concreta, sino de quien en cada momento ostente la cualidad de arrendador.

<sup>54</sup> Guilarte Gutiérrez, Vicente, "Artículo 9", *op. cit.*, pp. 231-232, expresaban las dificultades de aplicar esta norma: "no se puede referir a la vivienda conyugal del arrendatario que, necesariamente, ha de ser otra distinta a la arrendada [...] la vivienda en cuestión será previsiblemente una vivienda privativa del arrendador [...] [n]o es por ello fácil pensar que, para los supuestos de crisis inminente, el arrendador esté dispuesto a facilitar esta solución, con la que perdería el uso de «su» vivienda privativa".

duración o indefinida al arrendador, y a sus ascendientes y descendientes en primer grado de consanguinidad o por adopción, como se dispone en el art. 9 LAU 1994.

### **3.2. Posibilidad del arrendatario de disponer de una vivienda desocupada apta para satisfacer sus necesidades y de características análogas a la vivienda arrendada**

La excepción consistente en que el arrendatario haya podido disponer de una vivienda apta fue prevista en los arts. 62.5 LLAU 1956 y 1964, y se aplica a los arrendamientos de vivienda y a los de locales asimilables a viviendas<sup>55</sup>. Consiste en que el arrendatario haya podido disponer de una vivienda, en el plazo de seis meses inmediatamente anteriores a la interposición de la demanda de desahucio en virtud de esta excepción, que reúna estos requisitos: la libre disposición, es decir, que esté desocupada y que el arrendatario tenga, como mínimo, derecho de uso sobre ella<sup>56</sup>; la aptitud para la satisfacción de sus necesidades habitacionales, incluyendo las del arrendador y las personas que convivan con él; y las características análogas<sup>57</sup> a la vivienda arrendada sobre la que recaiga la prórroga forzosa. El fundamento de esta excepción radica en que el arrendatario no es merecedor de la prórroga forzosa para proveerse de vivienda si tiene a su libre disposición otra vivienda apta y no la habita. De esta manera, esta justa causa se contrapone a la primera, que se basa en la necesidad del arrendador o de los parientes mencionados.

Esta excepción fue planteada en el marco de una prórroga forzosa indefinida, con dos posibles subrogaciones y aparejada a una renta "congelada", dentro de una legislación privilegiada de arrendamientos urbanos que tenía como finalidad proteger al

---

<sup>55</sup> La previsión respecto de los locales asimilables a viviendas se incluyó en el art. 4.2 LAU 1964. Juan Ventura Fuentes Lojo, *Suma, op. cit.*, Tomo I, p. 854, explicó que esta excepción quería evitar los "casos en que, pudiendo el arrendatario ocupar una vivienda propia que le haya correspondido el propiedad [...] prefiera arrendarla [...] quedándose, por el contrario como arrendatario de una vivienda".

<sup>56</sup> *Ibid.*, p. 855, precisó que la expresión *libre disposición* "ha de entenderse en el sentido de que el interesado pueda inmediatamente ocuparla porque haya quedado desocupada". Cesáreo Rodríguez Aguilera, José Peré Raluy, *Derecho de arrendamientos, op. cit.*, Volumen I, p. 841, manifestaron que "tiene que basarse en un título de naturaleza jurídico-real, no meramente obligacional y que comprenda al goce o disfrute [...] la titularidad real no bastará si no va acompañada del efectivo *ius utendi*". La STS de 21.3.1975, expresó que los casos de subrogación no pueden considerarse de falta de libre disposición: "aun en el supuesto de que el recurrente hubiera cedido los pisos por él subrogados a sus hijos el mismo día de la cesión habría dispuesto de tres viviendas diferentes".

<sup>57</sup> Juan Ventura Fuentes Lojo, *Suma, op. cit.*, Tomo I, p. 857, opinaban que las *características análogas* tienen que interpretarse "en sentido favorable al arrendador, dada su finalidad, y teniendo en cuenta que el dato de la superficie no ha de ser fundamental, porque, basta que la nueva vivienda sea apta para las necesidades del inquilino". Cesáreo Rodríguez Aguilera, José Peré Raluy, *Derecho de arrendamientos, op. cit.*, Volumen I, p. 840, advirtieron que se producía una inversión en los intereses protegibles porque "al derecho dominical -o similar- del arrendador se agrega la necesidad de éste o de sus allegados de disponer de sede adecuada para aquellas actividades".

arrendatario. Un mecanismo de protección era la prórroga forzosa, y por tanto este amparo solamente venía matizado por sus excepciones. La excepción que se ha analizado no cabría en una prórroga forzosa temporal de larga duración -de diez años o más-, porque la obligación de residir en la vivienda del arrendatario, que existe cuando tiene carácter indefinido, se encuentra atenuada en su aplicación<sup>58</sup>. Esta prórroga forzosa temporal permitiría, por tanto, que el arrendatario pudiese tener a su disposición una vivienda apta para sus necesidades sin habitarla, y que eso no conllevara la pérdida de la vivienda arrendada.

### **3.3. Derribo de la finca para su posterior reedificación aumentando el número de viviendas y manteniendo el de locales de negocio**

El origen de la excepción del derribo de la finca para su posterior reedificación se contiene en el art. 5 e) del Decreto de 29 de diciembre de 1931, que la preveía como una causa de improcedencia de la prórroga forzosa. La excepción se dispuso posteriormente en el art. 76 LAU 1946 y en los arts. 62.2 LLAU 1956 y 1964. Esta excepción consiste en que es posible evitar la aplicación de la prórroga forzosa cuando el propietario quiera derribar la finca arrendada, incluyendo a las viviendas y locales de negocio, para su posterior reedificación. En lo que se refiere a las viviendas, debe cumplirse un requisito específico en la reedificación que justifique la excepción a la prórroga: que aumente el número de viviendas existentes antes del derribo en un tercio, o de no existir viviendas en el edificio derruido de una más como mínimo. Esta excepción, como la relacionada con la necesidad del arrendador, también tiene un procedimiento *ad hoc* para su aplicación<sup>59</sup>, y se tienen que reunir los siguientes requisitos:

- a) La conclusión del plazo pactado en el contrato de arrendamiento<sup>60</sup> y que el contrato se halle en prórroga forzosa.
- b) Que el arrendador contraiga ante la autoridad administrativa correspondiente

---

<sup>58</sup> Etelvina Valladares Rascón, Marta Ordás Alonso, "Artículo 7.1. Condición y efectos frente a terceros del arrendamiento de viviendas", en Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano (coord.), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Pamplona, Aranzadi, 2013, pp. 223-229, ampara el supuesto de que el arrendatario no ocupe materialmente la vivienda durante gran parte del año por razones de trabajo o similares, porque la necesidad no cesa por el hecho de que no se pueda ocupar la vivienda de forma continuada.

<sup>59</sup> Este procedimiento fue regulado por primera vez en los arts. 102-117 LAU 1946 y fue desarrollado posteriormente en los arts. 78-94 LLAU 1956 y 1964.

<sup>60</sup> La STS de 30.3.1963, RJ 1963\1941, declaró que si el requerimiento para el desalojo se ha verificado estando vigente el plazo contractual y por un plazo en el que este aún está en vigor es nulo, porque para practicar el requerimiento se precisa que haya transcurrido el plazo del arrendamiento.

-en la normativa mencionada es el Gobernador civil<sup>61</sup>- el propósito o proyecto de derribar la finca para su posterior reedificación<sup>62</sup>. El edificio reconstruido debe contar con un aumento de viviendas de un tercio respecto de las existentes, o a falta de estas en la construcción inicial, de una más como mínimo.

c) El arrendador necesita la autorización<sup>63</sup> de la autoridad administrativa para llevar a cabo la demolición. Si se concede la autorización, los arrendatarios que deseen realojarse en el inmueble reedificado deberán suscribir con el arrendador un documento antes del desalojo de la vivienda. Este documento tendrá que detallar<sup>64</sup> la cantidad de viviendas de la finca reconstruida, su superficie, su renta y un domicilio a efectos de notificaciones del arrendador.

d) El compromiso de reedificación<sup>65</sup>, en las condiciones señaladas y en el plazo fijado, del proyecto aprobado por la autoridad administrativa, para garantizar el aumento efectivo del número de viviendas.

e) El arrendador debe notificar fehacientemente la construcción del inmueble a todos los arrendatarios con un año de antelación a la fecha del comienzo de las obras<sup>66</sup>. En esa notificación tendrá que constar la autorización administrativa y la fecha de inicio de las obras. Las obras deben iniciarse en el plazo de caducidad señalado por la autoridad administrativa. En todo caso, tienen que iniciarse en los dos meses siguientes al desalojo completo de la finca.

---

<sup>61</sup> Esta referencia debe entenderse en la actualidad realizada a los Delegados del Gobierno, en virtud de la Ley 6/1997, de 14 de abril, de Organización y Funcionamiento de la Administración General del Estado, publicada en el BOE de 15.4.1997.

<sup>62</sup> Este requisito se dispuso por primera vez en el art. 102 a) LAU 1946, y se perpetuó hasta los arts. 78 LLAU 1956 y 1964. Cesáreo Rodríguez Aguilera, José Peré Raluy, *Derecho de arrendamientos, op. cit.*, Volumen I, p. 830, explicaron que la excepción debe fundamentarse en un proyecto del arrendador: "se procura exigir alguna garantía imponiendo al arrendador la obligación de realizar algunas actividades preliminares, y que se concede al arrendatario un derecho de retorno".

<sup>63</sup> En la normativa analizada se disponía que la resolución no era susceptible de recurso. Este extremo actualmente sería inconstitucional por contravenir el art. 105 CE, que garantiza un procedimiento administrativo con trámite de audiencia al interesado, en este caso la presentación del recurso.

<sup>64</sup> El contenido de este documento vino dispuesto en los arts. 81 y 84 LAU 1956 y posteriormente en los arts. 81 y 84 LAU 1964.

<sup>65</sup> El compromiso de reedificación es esencial, como expresa la STS de 13.4.1962, RJ 1962\2076.

<sup>66</sup> La notificación fehaciente con un año de antelación al inicio de las obras se exigía en el art. 102 b) LAU 1946 y se mantuvo hasta los arts. 78 y 79 LAU 1964. Francisco Soto Nieto, *Arrendamientos Urbanos, op. cit.*, p. 321, justificó la necesidad de atender el compromiso ante el Gobernador civil y las notificaciones como "garantía de seriedad en el propósito y respeto a los derechos arrendaticios de los ocupantes del inmueble". El plazo de inicio de las obras se preveía en los arts. 79 y 80 LLAU 1956 y 1964.



f) El derribo del inmueble debe ser de carácter necesario. El derribo necesario puede proceder de la libre voluntad del arrendador o de la imposición del derribo por la Administración, en atención al deficiente estado de conservación del inmueble, pero no puede obedecer a un caso fortuito<sup>67</sup>.

Las obras de demolición se tienen que iniciar en el plazo de dos meses posteriores al desalojo completo de la finca. Si transcurrido este plazo no se inician las obras, como puede producirse en el caso de la suspensión por parte de la jurisdicción contencioso-administrativa, el arrendatario tiene derecho de retorno sin abonar las mensualidades transcurridas y pudiendo exigir al arrendador, en un plazo de seis meses de caducidad, la indemnización equivalente a aquellas mensualidades. Si las obras de demolición y reedificación finalizan correctamente, el arrendatario podrá retornar a la vivienda.

Para el caso de que los arrendatarios de la finca originaria quieran realojarse en la nueva vivienda, el arrendador les tiene que garantizar su realojo en las condiciones pactadas antes del derribo. Cuando los arrendatarios no ocupen la vivienda en los treinta días siguientes a la notificación de su asignación por el arrendador, pierden el derecho de retorno a la finca y el contrato queda resuelto<sup>68</sup>. En el caso de que la vivienda derribada tenga más de cien años de antigüedad y por su estado sea necesario el derribo -debidamente autorizado-, la norma relativa al derecho de retorno descrita se modifica, y los arrendatarios pueden optar entre percibir la indemnización correspondiente a los perjuicios causados, sin que pueda ser inferior a diez anualidades de la renta revalorizada, o habitar en una vivienda adecuada que el arrendador ponga a su disposición. En este último caso, debe tratarse de una vivienda en renta adecuada a sus necesidades y posibilidades económicas y que esté situada en la misma población.

Esta excepción se articuló en un contexto de prórroga forzosa indefinida y con la renta "congelada", que además se vinculaba a la escasez de viviendas existente entonces, de modo que tenía sentido su previsión. En el marco de una prórroga forzosa temporal de larga duración -de diez años o más- desvinculada de dicho contexto esta excepción carece de fundamento, porque si el arrendador ha pactado un contrato y necesita derribar la finca para reconstruirla debe esperar a la finalización del plazo.

---

<sup>67</sup> La STS de 14.6.1956, explica que no podrá aplicarse esta causa de excepción si la cosa arrendada se ha perdido por caso fortuito, por la extinción del arrendamiento y la imposibilidad de recuperar la posesión. A tenor de la STS de 14.3.2014, respecto de la LAU 1964, para la conservación del derecho de retorno es necesario que el arrendatario desaloje en el plazo legal, siendo necesario que para la prórroga del plazo de desalojo conste la aquiescencia del arrendador.

<sup>68</sup> Esta condición fue prevista en los arts. 82.2 LLAU 1956 y 1964. Francisco Soto Nieto, *Arrendamientos Urbanos, op. cit.*, p. 322, explicó acerca de la extinción del contrato que debía considerarse resuelto y no suspendido puesto que cuando la norma legal quiere crear unos efectos meramente suspensivos del convenio locativo, deja constancia explícita.

### 3.4. Desocupación de la vivienda por el arrendatario durante seis meses en el curso de un año a excepción de la concurrencia de una justa causa

La desocupación de la vivienda arrendada por parte del arrendatario fue incorporada por primera vez en el art. 62.3 LAU 1956 y se mantuvo en el art. 62.3 LAU 1964, aunque tenía precedentes anteriores<sup>69</sup>. La excepción consiste en la desocupación de la vivienda arrendada durante seis meses en el curso de un año sin la concurrencia de una justa causa. Este plazo de desocupación constituye un mecanismo para objetivar la deshabitación, que también ha sido el marco de referencia para expropiar el uso de una vivienda para arrendarla, de conformidad con la legislación<sup>70</sup> de Andalucía, Navarra, Canarias y Extremadura, aunque deben concurrir otras circunstancias además de la deshabitación. Igualmente, en el Derecho comparado, la sección 134 (2) (a) de la *Housing Act 2004*, del Reino Unido, considera como desocupada, a los efectos de dictar una *IMO* -orden provisional de gestión de viviendas vacías-, que la vivienda lo haya estado durante como mínimo seis meses, sin establecer un marco de referencia anual, así como el art. R641-3 del *Code de la construction et de l'habitation*, de Francia.

La excepción a la prórroga se justifica porque la falta de ocupación de la vivienda provoca que desaparezca el carácter social o tuitivo de la prórroga, puesto que el arrendatario no necesita esta protección para proveerse de vivienda<sup>71</sup>. El término *desocupación* se circunscribe a la vivienda en la que no se habite ni se ejerza ninguna actividad, sin amparar las viviendas en las que el arrendatario tenga mobiliario o efectos personales<sup>72</sup>.

La excepción a la prórroga no procede si la falta de ocupación obedece a la concurrencia de una justa causa. La justa causa que ampara la desocupación tiene como antecedente legislativo directo el desahucio social de viviendas deshabitadas,

---

<sup>69</sup> Juan Ventura Fuentes Lojo, *Suma, op. cit.*, Tomo I, p. 786, detalló que el precedente era el art. 1555 CC y el art. 5 b) de la Ley de alquileres de 29 de diciembre de 1931, para el destino de la vivienda a usos distintos de los pactados.

<sup>70</sup> Véanse el art. 5 LFSVA, el art. 1 LFN, el art. 26 LMVC y el art. 1.3 LESVE.

<sup>71</sup> Federico Puig Peña, *Compendio, op. cit.*, pp. 88-89, explicó que la finalidad era "evitar el abuso en función de la escasez de quien tiene más de una vivienda". Véase la SAP Salamanca de 28.9.1998, AC 1998\1760, que explica que esta causa deriva de la obligación general que tiene todo arrendatario de destinar la cosa arrendada al uso o servicio pactado, conforme a los arts. 1555.2 y 1569.4 CC.

<sup>72</sup> Cesáreo Rodríguez Aguilera, José Peré Raluy, *Derecho de arrendamientos, op. cit.*, Volumen I, p. 831, explicaban que por la restricción del concepto *ocupación* si el arrendatario solamente tenía muebles o efectos deberá considerarse como un supuesto de no uso. La SAP Salamanca de 28.9.1998, considera que la desocupación tiene que entenderse "como la falta de uso de la vivienda normal y adecuado a su destino, pactado y conforme a su naturaleza propia, que es servir de hogar familiar". Por su parte, la SAP Salamanca de 25.9.1997, señaló que la desocupación sin justa causa "ha de extenderse al uso esporádico del inmueble arrendado -vivienda o local de negocio-". En el mismo sentido, véase la SAP Madrid de 14.3.2005.

previsto en la DT 23 b) LAU 1946 y en las DDAA 2 b) LLAU 1956 y 1964, porque no se podía imponer esta medida si concurría una justa causa de deshabitación. Una vez realizado el desahucio social, se arrendaban las viviendas conforme a lo dispuesto para el arrendamiento forzoso de viviendas desocupadas.

En ninguna de las normas referidas se especificaban unas justas causas de deshabitación<sup>73</sup>. Con posterioridad a la aprobación de la LAU 1956 y en virtud de su DA 9, el Gobierno dictó el Decreto<sup>74</sup> de 31 de octubre de 1958, que permaneció vigente posteriormente mediante la DF 2 LAU 1964; este Decreto, derogado en la actualidad, estableció unas justas causas de deshabitación. El Decreto<sup>75</sup> de 26 de mayo de 1950 y el Decreto<sup>76</sup> de 13 de marzo de 1969 contenían otras justas causas de deshabitación. Aparte de las referidas en estas normas, era posible alegar cualquier causa de justificación que pudiese probarse.

El precedente legislativo de las justas causas de desocupación se encuentra en las medidas que permitían arrendar forzosamente las viviendas que estaban desocupadas, como se ha explicado. Actualmente, de esas justas causas pocas serían aplicables porque, como se indicará, resultan discriminatorias. Para completar un catálogo de justas causas, se recurrirá también a las previstas respecto de la propiedad en la expropiación temporal del usufructo de viviendas vacías prevista en la Ley 18/2007, de Cataluña, y en la legislación del País Vasco porque constituye la versión actualizada de aquellas. No se utilizarán la legislación de Andalucía, Navarra, Canarias, la Comunidad Valenciana ni Extremadura, puesto que en ninguna de estas normas se establecen unas justas causas de deshabitación.

También se incorporarán algunas de las justas causas de deshabitación dispuestas en el Reino Unido, a los efectos de completar el catálogo de justas causas. Aunque no se hayan aplicado unas justas causas de deshabitación en el caso de una prórroga forzosa de larga duración -es decir, de diez años o más-, se utilizarán las que eventualmente puedan considerarse aptas en nuestro Derecho. Estas justas causas solo podrían aplicarse si el legislador considerara conveniente prever esta excepción a una prórroga forzosa temporal de larga duración, cuya oportunidad se analizará al final de este subapartado. La previsión de estas justas causas facilita la prueba de las

---

<sup>73</sup> Eduardo García Galán, "El no uso de la cosa arrendada en la nueva ley de arrendamientos urbanos", en *Boletín de Información del Ministerio de Justicia*, nº 417, 1958, p. 6, remite al criterio jurisdiccional la apreciación de la deshabitación de la vivienda durante más de seis meses, y considera excluidas las causas de conveniencia.

<sup>74</sup> BOE de 26.11.1958. El Decreto de 31 de octubre de 1958 es anterior a la LAU 1964, pero fue declarado vigente en su Disposición Final Segunda.

<sup>75</sup> BOE de 15.6.1950.

<sup>76</sup> BOE de 24.3.1969.

circunstancias que amparan dicha deshabitación. De las justas causas establecidas inicialmente en España, que se actualizarán con las previstas en Cataluña, en el País Vasco y en el Reino Unido, tienen sentido actualmente las siguientes:

a) El traslado por razones laborales. Se refiere al supuesto en virtud del cual la actividad profesional obligue al arrendatario a realizar constantes desplazamientos o tenga que residir en dos poblaciones<sup>77</sup> o en un lugar distinto de donde radica la vivienda. El art. 1 del Decreto de 26 de mayo de 1950 dispuso como justa causa el desempeño de funciones diplomáticas<sup>78</sup> o de otra índole en el extranjero. Por su parte, el art. 1 del Decreto de 31 de octubre de 1958 excluía la falta de uso de la vivienda<sup>79</sup> en caso de nombramiento para un cargo determinado<sup>80</sup>, por el traslado de funcionarios<sup>81</sup> y por el traslado de militares. Estas exclusiones suponían unos privilegios que hoy serían inadmisibles por contravenir el derecho a la igualdad del art. 14 CE. En este sentido, el

---

<sup>77</sup> José Castán Tobeñas, Julio Calvillo Martínez de Arenaza, *Tratado práctico de arrendamientos urbanos*, Volumen II, Madrid, Reus, 1956, p. 346, incorporaban como justa causa de desocupación los viajes de estudios. La STS de 9.3.1960, explica que procede como justa causa el cierre de un local de negocio. Cesáreo Rodríguez Aguilera, José Peré Raluy, *Derecho de arrendamientos*, *op. cit.*, Volumen I, p. 837, consideraban como justa causa, pero de forma dudosa por motivos de prueba y procedencia, la relacionada con los estudios, el cambio de destino fuera de los contemplados en el Decreto de 31 de octubre de 1958, y las situaciones especiales de la empresa radicada en el local de negocio, que no se tratarán por exceder del ámbito de la vivienda.

<sup>78</sup> Juan Ventura Fuentes Lojo, *Suma*, *op. cit.*, Tomo I, p. 822, expresaba que al ejercicio de funciones diplomáticas debía equipararse la actividad pública de los profesores y funcionarios que sin tener aquel carácter desempeñasen también funciones públicas en el extranjero.

<sup>79</sup> Juan Ventura Fuentes Lojo, *Suma*, *op. cit.*, Tomo I, p. 819, expresó que "no es aplicable este Decreto si el traslado a otro lugar se hizo voluntariamente, teniendo trabajo en el de la vivienda". Cesáreo Rodríguez Aguilera, José Peré Raluy, *Derecho de arrendamientos*, *op. cit.*, Volumen I, p. 835, manifestaron que la justa causa es demasiado amplia porque "sólo exige la residencia habitual en dichos territorios por razón de destino público, y actividad mercantil o laboral debiendo entenderse comprendidas [...] la explotación de empresas agrícolas e industriales, la dedicación a profesiones liberales así como el ministerio religioso de la Iglesia Católica".

<sup>80</sup> El art. 1 del Decreto de 31 de octubre de 1958 disponía que los cargos eran los que estaban previstos en el art. 7 de la Ley de 15 de julio de 1954, sobre situaciones de los funcionarios de la Administración Civil del Estado, publicada en el BOE de 16.7.1954, que tuviesen que desempeñarse en un lugar distinto del de la residencia del interesado. Se refería tanto a los funcionarios de carrera como a los que no lo fueran. El afectado por el nombramiento se entiende que debía ser el arrendatario o su cónyuge, por el principio de unidad de domicilio existente.

<sup>81</sup> Por su parte, el art. 1 del Decreto de 31 de octubre de 1958 establecía que debía ser durante el tiempo de desarrollo del trabajo fuera del lugar de la residencia habitual y que el traslado se produjese durante los cuatro años inmediatamente anteriores a la fecha en la que debía cesar legalmente el funcionario en la prestación de su cargo. Respecto del traslado de militares, tenía que ser por los cuatro años precedentes a la fecha en que tuviesen que cambiar legalmente de guarnición con motivo del cambio de situación, según el art. 1 del Decreto de 3 de octubre de 1958. En la sección 134 (1) (b) de la *Housing Act 2004*, del Reino Unido, se contempla la posibilidad de dictar una *IMO*, que es una orden provisional de arriendo de las viviendas vacías. Esta norma viene desarrollada en el art. 3 (a) (iv) tanto de la *Housing Order 2006*, de Inglaterra, y en el art. 3 (a) (iv) de la *Housing Order 2006*, de Gales, que tienen el mismo contenido, y que prevén como excepción el traslado de militares para evitar la medida.

Tribunal Constitucional, en su STC 40/1995 de 13 de febrero<sup>82</sup>, afirmó que la preferencia en favor de los funcionarios públicos en activo implica un criterio de diferenciación respecto del resto de arrendatarios a permanecer en la vivienda arrendada que deriva de la prórroga legal, lo que carece de justificación objetiva y razonable y tampoco satisface adecuadamente la finalidad social y protectora, que es el fundamento de la legislación arrendaticia especial. La normativa debería, *de lege ferenda*, establecer la causa genérica del traslado por razones laborales, para no discriminar por razón de trabajo. En sede de expropiación temporal del uso de viviendas, el art. 3 d) de la Ley 18/2007, de Cataluña, dispuso como justa causa el traslado por razones laborales, en genérico, así como el art. 56.2 LVPV. Finalmente, el art. 1 del Decreto de 13 de marzo de 1969<sup>83</sup> consideró justa causa de desocupación que un trabajador tuviese que emigrar al extranjero para desarrollar una actividad laboral, mediando un contrato de trabajo concertado con una empresa radicada y de nacionalidad del Estado de destino, durante toda la vigencia del contrato y un año más.

b) Las causas que justifican temporalmente la desocupación. En este supuesto se encuentran estas situaciones:

a') La privación de libertad del arrendatario en los supuestos de ingreso en prisión o internamiento en un centro de desintoxicación, durante el tiempo<sup>84</sup> que dure la privación de libertad.

b') La desocupación de la vivienda por el arrendatario con motivo de viajes que rebasen los seis meses de duración. Esta justa causa fue contemplada por la doctrina<sup>85</sup>. En el Reino Unido, se prevé como excepción al dictado de una *IMO* que el *relevant proprietor*<sup>86</sup> se encuentre temporalmente en otro lugar, en virtud de la sección 134 (6) (a) de la *Housing Act 2004*.

c') Cuando el arrendatario deba dejar de habitar en la vivienda desocupada a

---

<sup>82</sup>

<sup>83</sup> Juan Ventura Fuentes Lojo, *Suma, op. cit.*, Tomo I, p. 819, explicó que esta justa causa se originó como consecuencia de "los trabajadores españoles que emigran al extranjero a desarrollar una actividad laboral, mediante contrato de trabajo concertado con empresas radicadas y de nacionalidad del país de destino".

<sup>84</sup> A tenor de la SAP Madrid de 26.12.2005, JUR 2006\121183: "si bien queda acreditada la desocupación, ello no ha sido debido a justa causa, puesto que lo que determinó la desocupación (drogadicción, ingreso en prisión, internamiento en centro de desintoxicación) es una situación transitoria, que se irá estabilizando con el tiempo".

<sup>85</sup> José Castán Tobeñas, Julio Calvillo Martínez de Arenaza, *Tratado práctico de arrendamientos urbanos, op. cit.*, Volumen II, p. 346, consideraron como justa causa la residencia en el extranjero de los representantes del Estado si rebasaban los seis meses de duración.

<sup>86</sup> La *Housing Act 2004* define en la sección 132 (4) (c) al *relevant proprietor* como el arrendatario de vivienda que lo haya sido como mínimo siete años o en su defecto el titular dominical.

causa de una enfermedad o por una situación de dependencia<sup>87</sup>. Esta justa causa operaba por el tiempo que durase esta situación y siempre que fuese posible el retorno a la vivienda<sup>88</sup>. En sede de expropiación temporal del uso de viviendas, el art. 3 d) de la Ley 18/2007, de Cataluña, prevé como justa causa de desocupación el cambio de domicilio del propietario por una situación de dependencia, y también el art. 56.2 LVPV por motivos de salud, dependencia o emergencia social. En este ámbito, también referente al propietario, tanto el art. 3 (a) (ii) (iii) de la *Housing (Empty Dwelling Management Orders) (Prescribed Exceptions and Requirements) (England) Order 2006*, de Inglaterra, como el art. 3 (a) (ii) (iii) de la *Housing Order 2006*, de Gales, que desarrollan la sección 134 (1) (b) de la *Housing Act 2004*, del Reino Unido, con el mismo contenido, disponen como causa por la que no procede dictar una *IMO* que la ausencia del propietario de la vivienda sea como consecuencia de la edad avanzada, discapacidad, enfermedad, toxicomanía, alcoholismo, o para atender a una persona que se encuentre en estas situaciones.

c) La desocupación de la vivienda por la realización de obras de conservación o mejora. Se refiere a la desocupación por obras tendentes a la reparación o renovación de la vivienda. En el Reino Unido, se prevé como justa causa por la que no se podrá dictar una *IMO* que el propietario desocupe la vivienda por la ejecución de obras de reparación o renovación, o porque resten pendientes de resolución los permisos pertinentes, de conformidad con la sección 134 (6) (c) y (d) de la *Housing Act 2004*.

Esta excepción a la prórroga forzosa se previó para una prórroga forzosa indefinida. En el marco de una prórroga forzosa temporal de larga duración resulta difícil aplicarla, porque no cabe exigir que el arrendatario resida de forma *ininterrumpida* en la vivienda arrendada, ya que el uso habitacional debe ser habitual o continuado pero no

---

<sup>87</sup> Juan Ventura Fuentes Lojo, *Suma, op. cit.*, Tomo I, p. 824, advirtió que debía admitirse con mucha cautela este motivo de no ocupación, porque en la mayoría de los supuestos ese deber de asistencia no existe. Véase la SAP Cantabria de 14.11.1994, AC 1994\2020, en la que procede la justa causa porque la arrendataria padecía Alzheimer. La SAP Málaga de 5.2.2001, expresa que no procede la justa causa cuando debido a una edad avanzada se requiera pasar temporadas fuera del domicilio. Por su parte, la SAP Islas Baleares de 20.7.2000, no considera justa causa el padecimiento de enfermedad por faltar los requisitos para que la enfermedad comporte en ese caso el cierre del local de negocio arrendado.

<sup>88</sup> Cesáreo Rodríguez Aguilera, José Peré Raluy, *Derecho de arrendamientos, op. cit.*, Volumen I, p. 835, explicaban que esta justa causa operaba si el arrendatario podía volver a la vivienda una vez cesaba la enfermedad. En la STS de 13.11.1999, RJ 1999\8805, se considera justa causa que ampara la desocupación a los efectos de la Ley 24/1977, de 1 de abril, de expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad de viviendas de protección oficial construidas por el Ministerio de la Vivienda y los Organismos dependientes del mismo -BOE de 4.4.1977- el padecimiento de una enfermedad que justifique la desocupación. No se podía invocar esta causa si era imposible el retorno a la vivienda, como manifestaba la STS de 26.6.1963.

permanente o ininterrumpido. En el ámbito de la expropiación temporal del uso de viviendas, por referirse a una vivienda libre, existe un deber de destinar la vivienda al uso habitacional que se ha infringido. El titular de ese deber es el propietario, pero si arrienda la vivienda dicho deber no se transfiere al arrendatario por la cesión del uso. La implicación que tiene esa falta de traslación del deber consiste en que nada obsta a que el arrendatario pueda tener arrendada una vivienda sin habitarla.

Respecto de la excepción a la prórroga forzosa por desocupación de la vivienda del arrendatario, la jurisprudencia<sup>89</sup> ha elaborado unos indicios que permiten apreciar la deshabitación y facilitar su prueba. En la legislación de arrendamientos urbanos no se contienen dichos indicios o presunciones, a diferencia de lo que sucede en la excepción por causa de necesidad en la que existen unas presunciones. La normativa sobre expropiación temporal del uso de viviendas, más en concreto el art. 5 LFSVA -que modifica el art. 26 de la Ley 1/2010, de Andalucía-, dispone unos indicios de deshabitación del propietario, que se inspiran en los que la jurisprudencia había elaborado para apreciar esta excepción a la prórroga forzosa, por lo que puede resultar útil su análisis. Los mismos indicios que los previstos en Andalucía se disponen en Navarra, Canarias, Cataluña y la Comunidad Valenciana<sup>90</sup>. Sin embargo, ni la legislación vasca ni la extremeña prevén estos indicios.

En la legislación comparada puede observarse que en Bélgica, concretamente en Bruselas, el art. 15.2 del *Code bruxellois du Logement* establece unos indicios para apreciar la deshabitación en virtud de los cuales un operador inmobiliario -compuestos por el municipio, la provincia o una sociedad pública de vivienda- puede solicitar la gestión o arriendo de esta vivienda. La sociedad pública de vivienda es equiparable a la Sociedad Pública de Alquiler de Viviendas existente en España. Igualmente, también se determinan estos indicios en el art. 80 del *Code wallon du Logement*, de Valonia, añadiendo a los operadores inmobiliarios ya mencionados el Fondo de Vivienda de las Familias Numerosas de Valonia.

Estos indicios pueden proporcionar criterios útiles para probar la deshabitación. Entre los indicios considerados por la jurisprudencia y los contenidos en las normas referidas, podemos elaborar un catálogo de indicios de deshabitación. La finalidad de su elaboración es doble: por un lado, actualizar con el Derecho comparado el catálogo de indicios de deshabitación que había venido considerando la jurisprudencia para apreciar

---

<sup>89</sup> A tenor de la SAP Barcelona de 8.3.2000, la falta de ocupación se refiere "al hecho de no ser utilizada la vivienda por el inquilino para la satisfacción de las necesidades propias y diarias con carácter definitivo y primario". En el mismo sentido se expresa la SAP Barcelona de 30.3.1999.

<sup>90</sup> Véanse el art. 1 LFDV, que reforma el art. 42 ter 1 de la Ley 10/2010, el art. 26 LMVC, que actualiza el art. 82 de la Ley 2/2003, el art. 41.4 y 5 de la Ley 18/2007, de Cataluña, y el art. 15 LFSVCV.

esta excepción a la prórroga forzosa; y, por otro lado, que este catálogo pueda servir a los efectos de aplicar la prórroga forzosa indefinida y de larga duración, y para apreciar la deshabitación en la expropiación temporal del uso de viviendas. El catálogo se conforma de los siguientes indicios:

a) Los datos del padrón de habitantes y de otros registros públicos<sup>91</sup>. Este indicio viene dispuesto en el art. 41.5 a) de la Ley 18/2007, en el art. 5 de la Ley 4/2013, en el art. 1 de la Ley Foral 24/2013, en el art. 26 de la Ley 2/2014, en el art. 15.2.1 del *Code bruxellois du Logement* y en el art. 80.1.4 del *Code wallon du Logement*. Hace referencia a que el arrendatario conste como residente de la vivienda arrendada en el padrón municipal o en otros registros públicos, como por ejemplo el registro público de aspirantes a arrendatarios que se habilitó en el arrendamiento forzoso de viviendas desocupadas. El padrón de habitantes puede resultar de poca utilidad en la práctica porque no ofrece datos ni sobre la efectiva habitación de las viviendas, ni sobre su uso por parte de sus residentes. Además, no existe obligación de empadronarse en el municipio donde radique la vivienda arrendada porque el alcance de la obligación consiste en empadronarse en el municipio donde se resida de manera habitual<sup>92</sup>.

b) Los consumos de agua, gas y electricidad del arrendatario que sean anormalmente bajos o su ausencia<sup>93</sup>. Este signo de deshabitación se dispone en el art. 41.5 b) de la Ley 18/2007, en el art. 5 de la Ley 4/2013, que se remite a su vez al anexo de la norma para objetivar los consumos anormalmente bajos, en el art. 1 de la Ley Foral 24/2013, en el art. 26 de la Ley 2/2014, en el art. 15.2.4 del *Code bruxellois du Logement*, y en el art. 80.1.3 del *Code wallon du Logement*. Este indicio resulta de utilidad para apreciar la deshabitación porque quien no habita en una vivienda no realiza esos consumos.

c) La recepción por parte del arrendatario de correo y notificaciones en lugares

---

<sup>91</sup> La SAP Santa Cruz de Tenerife de 9.6.2003, manifiesta en relación a los datos del padrón como indicio de habitación que "nada demuestran sobre el uso o no uso de una vivienda por sus inquilinos, o si se basan en informes policiales, ceden, caso de ser contradictorios, ante el dato más fiable y contundente, expresado por las certificaciones de las compañías suministradoras".

<sup>92</sup> En la Orden de 25 de septiembre de 1995 por la que se dictan las directrices e instrucciones técnicas para la realización de la renovación del padrón municipal de habitantes de 1996, publicada en el BOE de 29.9.1995 y que desarrolla la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, publicada en el BOE de 3.4.1985, en particular el art. 15.1, establece que la obligación de empadronarse en todos los municipios del territorio nacional comprende a todas las personas que habiten en el término municipal al tiempo de formarse el padrón municipal de habitantes.

<sup>93</sup> La STS de 11 de octubre de 1971, detalla que las certificaciones sobre consumo de agua y electricidad se han de interpretar en relación con las demás pruebas. En el mismo sentido se expresan la SSTS de 21.12.1965, y de 4.5.1972.



distintos a la vivienda arrendada. No se considera como causa resolutoria del contrato de arrendamiento por cesión de una vivienda la mera designación en la vivienda de un domicilio social, sin ocupación o aprovechamiento real. Esta señal de deshabitación viene dispuesta en el art. 5 de la Ley 4/2013, en el art. 1 de la Ley Foral 24/2013 y en el art. 26 de la Ley 2/2014. Se trata de un indicio altamente cuestionado por la jurisprudencia en sede de la excepción<sup>94</sup> a la prórroga por deshabitación, puesto que lo habitual es o la recepción de la correspondencia en el lugar en el cual se habita o en un lugar donde se pueda gestionar tal asunto. Cabe advertir que la fijación de un domicilio para recibir la correspondencia no resulta suficiente para considerar una vivienda como habitada.

d) Las comunicaciones telefónicas e informáticas formuladas por el arrendatario de manera habitual desde lugares diferentes a la vivienda arrendada<sup>95</sup>. Este indicio se prevé en el art. 5 de la Ley 4/2013, en el art. 1 de la Ley Foral 24/2013 y en el art. 26 de la Ley 2/2014. Debe destacarse que para tales comunicaciones se suele utilizar o una vivienda en la que se habite o un inmueble que sirva a tal efecto, apartando en todo caso la referencia a una vivienda deshabitada.

e) Las declaraciones o actos propios del propietario de la vivienda. Este signo de deshabitación viene dispuesto en el art. 41.4 a) de la Ley 18/2007, en el art. 5 de la Ley 4/2013, en el art. 1 de la Ley Foral 24/2013 y en el art. 26 de la Ley 2/2014. Conciernen exclusivamente al arrendador, puesto que se refiere a las manifestaciones conforme a las cuales no se habita en una vivienda que sean efectuadas por parte del titular de la vivienda, excluyendo al arrendatario. Estas declaraciones pueden conllevar la asunción del incumplimiento de alguno de sus deberes como propietario.

f) Las declaraciones de los titulares de inmuebles cercanos al indiciariamente deshabitado. Esta señal de deshabitación se prevé en el art. 5 de la Ley 4/2013, en el art. 1 de la Ley Foral 24/2013 y en el art. 26 de la Ley 2/2014. Este indicio solo alcanza a los terceros de la relación jurídica de arrendamiento que perciban que la vivienda se encuentra deshabitada, apartando al arrendador y al

---

<sup>94</sup> La STS de 7.11.1964, que declaró que no se puede justificar la desocupación de la vivienda porque únicamente se destine a recibir correspondencia y recados. En la STS de 16.10.2009, se designa la vivienda arrendada como domicilio social en escritura fundacional de mercantil ajena al arrendamiento. Por su parte, la STS de 5.2.2013, constata un caso de designación de la vivienda como domicilio de una sociedad sin usarla ni ocuparla.

<sup>95</sup> A tenor de la SAP Sevilla de 28.6.1999, en relación con las comunicaciones telefónicas expresa que "ha quedado acreditado que el demandado trasladó su domicilio a otra vivienda donde reside con su familia, y a la que trasladó el teléfono que tenía concertado en la vivienda alquilada".

arrendatario. Estas declaraciones no pueden comprometer a quien las realiza porque no suponen el incumplimiento de ningún deber, a diferencia del indicio anterior.

g) La negativa injustificada del propietario de la vivienda a facilitar comprobaciones de la Administración competente en materia de vivienda, si no existe una justa causa que justifique esa actitud y constan otros indicios de deshabitación. Este indicio se dispone en el art. 41.4 c) de la Ley 18/2007, en el art. 5 de la Ley 4/2013, en el art. 1 de la Ley Foral 24/2013 y en el art. 26 de la Ley 2/2014. Se refiere exclusivamente al propietario, puesto que tiene el deber de facilitar esas comprobaciones, y puede ser aplicado en la excepción a la prórroga porque impide la correcta investigación de la deshabitación.

h) Las declaraciones y comprobaciones del personal al servicio de la Administración, que tiene atribuidas las funciones de inspección en dicha materia, y de los agentes de la autoridad en general. Este signo de deshabitación viene previsto en el art. 41.4 b) de la Ley 18/2007 y, a diferencia de las declaraciones de los titulares de inmuebles vecinos, tiene presunción de veracidad, contenida en el art. 77.5 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas<sup>96</sup>.

i) Los anuncios publicitarios. Esta señal de deshabitación se prevé en el art. 41.4 b) de la Ley 18/2007. Cabe entender que se refiere a los realizados para vender o arrendar la vivienda, siendo un indicio de que la vivienda no está destinada al uso habitacional.

El uso de una vivienda puede tener carácter habitacional u ocupacional. En la LAU 1964 el uso que debía perseguirse respecto de la vivienda era el habitacional, categorizado como habitual sin exigirse la permanencia<sup>97</sup>. Esta consideración se debía a que el uso no consistía en un simple derecho del arrendatario y una condición del contrato, sino que también era un deber<sup>98</sup>. La exigencia de uso habitacional de la

---

<sup>96</sup> BOE de 2.10.2015. Esta norma ha sido impugnada ante el Tribunal Constitucional, véase el BOE de 1.8.2016.

<sup>97</sup> Luis Beltrán Fustero, "El no uso de las viviendas por los inquilinos", en *Revista de Derecho Privado*, Febrero, 1954, p. 106, aludió que con la expresión *habitualidad* se hacía referencia a "hechos, estados o circunstancias que se repiten con cierta frecuencia. Con la de permanencia se piensa en fenómenos más inalterables, y, por tanto, es término más restringido". En el mismo sentido, Amando García Royo, *Tratado de arrendamientos urbanos*, Volumen II, Madrid, Gráficas voluntas, 1947, p. 134.

<sup>98</sup> José María Reyes Monterreal, "El desahucio del inquilino por no necesitar la vivienda", en *Boletín de Información del Ministerio de Justicia*, nº 277, 1954, p. 4, explicó que el uso de la cosa arrendada se configuraba entonces "no como un derecho de uso, sino como una obligación de

vivienda cambió a partir de la LAU 1994, porque al no tratarse de una legislación privilegiada, pese a la existencia de la causa de resolución por falta de uso del art. 27.2 f) que posteriormente se explicará, dicha obligación de uso de la vivienda arrendada resulta atenuada en su aplicación. El uso de la vivienda lleva aparejada una obligación: usarla diligentemente. De la falta de uso diligente de la vivienda se derivan estas consecuencias:

a) Ante los posibles perjuicios sobre la vivienda que emanen de no conservar la cosa debidamente por falta de uso, el arrendatario podrá ejecutar las reparaciones oportunas con cargo al arrendador, según disponía el art. 110.1 y 3 LAU 1964.

b) La resolución del contrato por falta de uso y el posterior desahucio del arrendatario. En este caso, es necesario diferenciar según la legislación de que se trate:

a') En la LAU 1964, concurre la causa de excepción a la prórroga forzosa analizada ante la falta de uso de la cosa arrendada, y deviene la resolución del contrato. No existe consenso sobre si es posible *per se* la resolución del contrato por falta de uso sin que concurra la causa de excepción a la prórroga forzosa por desocupación. En ninguna de las leyes de arrendamientos urbanos se especifica si existe tal posibilidad. Las causas de resolución de los contratos de arrendamiento vinieron establecidas por última vez, en lo que respecta a la normativa que disponía la prórroga forzosa, en el art. 114 LAU 1964. De entre estas solo puede encajar respecto de la falta de uso la séptima, que disponía la resolución si el arrendatario o quienes convivían con él causaban daños dolosos a la vivienda. El art. 111 obligaba al arrendatario a reparar tanto los daños dolosos como los negligentes soportando su coste, y se podía acumular, en el caso de daño doloso, la resolución del contrato prevista en el art. 114.7. Por tanto, solo era posible resolver el contrato por falta de uso si concurría una excepción a la prórroga forzosa, si existía un daño doloso fruto de la falta de uso<sup>99</sup>, o si procedía el desahucio por deshabitación en el desahucio por necesidad social. Una vez se ha resuelto el contrato, de forma indirecta en virtud de esta excepción a la prórroga, de forma directa por causar daños dolosos a la finca como consecuencia

---

uso". Eduardo García Galán, "El no uso de la cosa arrendada", *op. cit.*, p. 6, precisó que "el uso es fin institucional del arrendamiento, es la propia causa del contrato (cambio del uso por precio), y por ello el no uso cae fuera de la legislación especial". Por su parte, la SAP Salamanca de 28.9.1998, explica que "[l]a utilización de la vivienda constituye así, no sólo un derecho del inquilino, sino también una obligación".

<sup>99</sup> Cfr. Luis Carreras-presas y Gil, "El "no uso" en el Arrendamiento Urbano. Su examen a través del Derecho Positivo", en *Foro Gallego*, nº 82, 1952, p. 376, expresaba que pese a existir falta de uso o daños no dolosos, no cabe la resolución por falta de acción del propietario en sentido procesal, y por la carencia de precepto en que basar la petición de resolución.

de la falta de uso, o por el desahucio por deshabitación en el desahucio por necesidad social<sup>100</sup>, se podía proceder al desahucio del arrendatario.

b') En la LAU 1994, el art. 27 establece las causas por las que procede la resolución del contrato, que versan sobre el incumplimiento de las obligaciones de las partes. El art. 27.2 f) dispone que cuando la vivienda deja de estar destinada a vivienda permanente del arrendatario o de quien la ocupe, conforme a lo dispuesto en el art. 7, procederá la resolución del contrato. Una vez resuelto el contrato, se podrá desahuciar al arrendatario. Esta causa de resolución ha tenido una aplicación escasa en los contratos otorgados con posterioridad a la aprobación<sup>101</sup> de la LAU 1994. La LAU 1994 protege la necesidad permanente de vivienda del arrendatario, y por ello establece una obligación de uso de la vivienda arrendada que en la práctica resulta difícil de aplicar.

### **3.5. Ocupación por el arrendatario de dos o más viviendas en la misma población sin ser necesario para cubrir sus necesidades**

La ocupación del arrendatario de dos o más viviendas sin que exista necesidad de ellas fue incorporada como excepción a la prórroga por primera vez en el art. 62.4 LAU 1956, y se dispuso también en el art. 62.4 LAU 1964. Consiste en la posibilidad que tiene el arrendatario de usar o habitar dos o más viviendas en la misma población<sup>102</sup> sin que

---

<sup>100</sup> Francisco Soto Nieto, "Resolución por falta de uso. Relación y diferencia del precepto del núm. 3 del artículo 62 de la L.A.U. con otros preceptos legales", en *Revista General de Derecho*, nº 186, 1960, pp. 213-214, sobre el alcance de la DA expresó que el desahucio social está inspirado y ordenado en atención a un interés público primordial y la excepción a la prórroga por no uso en el interés privado el que la preside. Juan Ventura Fuentes Lojo, *Suma de Arrendamientos Urbanos*, Tomo II, 1Barcelona, Librería Bosch, 1984, pp. 2124-2130.

<sup>101</sup> En las sentencias relativas a los contratos otorgados con posterioridad a la LAU 1994 se ha estimado esta causa en pocas ocasiones. Un ejemplo es la SAP Valladolid de 25.5.2001y la SAP Las Palmas de 26.9.2007. Luis Felipe Ragel Sánchez, "Artículo 27. Incumplimiento de obligaciones", en Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano (coord.), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Pamplona, Aranzadi, 2013, p. 933, admite que para que pueda prosperar la acción resolutoria, el arrendador tendrá que probar que la finca estuvo destinada en una primera etapa a uso de vivienda y que posteriormente el ocupante la usó con una finalidad primordial distinta e incluye también "el supuesto en que el ocupante de la finca la destina desde el primer momento a una finalidad distinta a la de vivienda". Guilarte Gutiérrez, Vicente, "Artículo 27. Incumplimiento de obligaciones", en Crespo Allué, Fernando, Guilarte Gutiérrez, Vicente (dirs.), *Comentarios a la ley de arrendamientos urbanos*, Valladolid, Lex Nova, 2014, p. 710, manifiesta que esta causa resolutoria se tendría que suprimir y mantenerla solamente "cuando el inquilino alterara el destino de la vivienda en contra de las previstas contractuales". Para el caso de que no existiese una legislación especial de arrendamientos urbanos, se aplicaría el art. 1556 CC.

<sup>102</sup> En cuanto a la interpretación del término *población*, Juan Ventura Fuentes Lojo, *Suma, op. cit.*, Tomo I, p. 847, explicó que debe referirse al "núcleo o núcleos urbanos independientes, conexos por razón de medios de comunicación, lugares de trabajo, etc.". José Castán Tobeñas, Julio Calvillo Martínez de Arenaza, *Tratado práctico de arrendamientos urbanos, op. cit.*, Volumen II, p. 346.

su uso sea indispensable para cubrir sus necesidades<sup>103</sup>. El uso no indispensable expresado en la excepción se refiere a que la ocupación de esas dos viviendas tiene que resultar prescindible para cubrir las necesidades del arrendatario. La ocupación debe realizarse a título de arrendatario o asimilable<sup>104</sup>, como son el usufructuario, el habitacionista y el titular de otro derecho real de uso. Esta excepción encuentra su justificación en que la protección que supone la prórroga para el arrendatario debe responder a la satisfacción de su necesidad de vivienda. Si desaparece dicha necesidad, decae el fundamento tuitivo legitimador de la prórroga forzosa. Por tanto, implica una sanción al uso innecesario. El derecho de denegación de prórroga forzosa se ejerce de forma distinta en función del número de arrendadores. Si son varios los arrendadores, este derecho corresponde al primer arrendador que lo ejercite. En caso de que solo exista un arrendador, corresponde al arrendatario el derecho de señalar la vivienda o viviendas que tenga que desalojar. Si no lo ejecuta en un plazo de treinta días siguientes al requerimiento fehaciente del arrendador, este podrá denegarle la prórroga respecto de las viviendas que no necesite. En el caso de que solo una de las viviendas esté arrendada, el arrendatario carece de la facultad de elección.

Este supuesto de excepción a la prórroga forzosa podría depurarse por completo en la práctica si se crease un registro de arrendatarios, como sucedía con el registro de aspirantes a arrendatarios en la constitución forzosa del arrendamiento. En él debería comprobarse, antes de inscribir a los arrendatarios, que solo ocupan las viviendas necesarias para satisfacer sus necesidades. La sanción que esta excepción supone para el arrendatario solo tiene sentido en el caso de que la prórroga sea indefinida, con la renta "congelada" y con sus posibles subrogaciones. En el caso de no preverse, el arrendatario disfrutaría de un arrendamiento indefinido a un precio fuera de mercado sin destinarlo al uso habitacional, y por eso se limitaba a las viviendas que necesitase el arrendatario. En cambio, si la prórroga forzosa tiene carácter temporal, aunque sea de

---

<sup>103</sup> Francisco Soto Nieto, "Resolución por falta de uso", *op. cit.*, p. 612, precisó que para que concurriese esta causa de excepción era suficiente que el arrendatario tuviese a su disposición dos o más viviendas. Cesáreo Rodríguez Aguilera, José Peré Raluy, *Derecho de arrendamientos, op. cit.*, Volumen I, p. 839, admitieron que un arrendatario dispusiese en otro inmueble para sus actividades profesionales, o de dos o más viviendas de pequeñas dimensiones para albergar a una familia numerosa. Véase, en este sentido, la STS de 26.4.2011 en la que no puede acreditarse que la arrendataria hubiese ocupado físicamente otra vivienda que no fuera la arrendada. Juan Ventura Fuentes Lojo, *Suma, op. cit.*, Tomo I, p. 842, explicaba que "son más de los que se cree los pisos que, sobre todo en las grandes ciudades, aparecen arrendados para atender a situaciones equívocas".

<sup>104</sup> Cesáreo Rodríguez Aguilera, José Peré Raluy, *Derecho de arrendamientos, op. cit.*, Volumen I, p. 838, consideraron que bastaba la ocupación a título de "dueño, usufructuario, fiduciario, habitacionista, de derecho real de uso, etc.", y no, en cambio, de subarrendatario no protegido, precarista, etc., aunque la doctrina de suplicación no parece admitir tal distinción". En el mismo sentido se pronunciaron José Castán Tobeñas, Julio Calvillo Martínez de Arenaza, *Tratado práctico de arrendamientos urbanos, op. cit.*, Volumen II, p. 346.

larga duración y a precio de mercado, carece de sentido porque el arrendatario no tiene que residir de forma continuada en la vivienda arrendada. De esta manera, a pesar de la existencia del art. 27 LAU 1994, puede tener dos o más viviendas arrendadas sin tenerlas habitadas, ya que con una renta a precio de mercado, no posee relevancia si no se le da uso habitacional.

#### IV. REFLEXIONES CRÍTICAS SOBRE LA PRÓRROGA FORZOSA

El contenido contractual del contrato prorrogado forzosamente coincide con el que tenía el contrato con anterioridad a su prórroga, ya que la aplicación de la prórroga no altera *per se* los efectos del contrato que venían ejecutándose con anterioridad a dicha prórroga. Estos efectos podrán verse alterados si una norma vincula a la prórroga su modificación; este es el caso de las LLAU 1946, 1956 y 1964. El contenido contractual de la prórroga forzosa coincide con los efectos del contrato pactados voluntariamente, excepto en lo que se refiere a:

a) La duración indefinida del contrato. Las referidas normas dispusieron que el arrendamiento legalmente prorrogado durase indefinidamente durante toda la vida del arrendatario, y permitían la subrogación *mortis causa* de dos generaciones más. Para moderar la aplicación de este plazo indefinido, estas normas articularon unas excepciones a la prórroga forzosa<sup>105</sup>.

b) La "congelación" de la renta. Estas normas remitían la actualización de la renta al dictado de unos Decretos que nunca se aprobaron. Esta omisión legislativa provocó que no se actualizase la renta conforme al incremento del coste de la vida, y por tanto la renta no se correspondía con el precio de mercado. El principal efecto de esta omisión fue que se repercutía al propietario el coste de la falta de actualización, es decir, se le ocasionaba un lucro cesante amparado en la protección que esta normativa otorgaba al arrendatario, sin que la Administración compensase o asumiese este coste en ese momento.

La combinación de la prórroga forzosa e indefinida de un arrendamiento perfeccionado voluntariamente con la determinación heterónoma de la renta se trata de un *acto mixto*, según la teoría general de los contratos forzosos. Por una parte se corresponde con un *acto de vinculación*, puesto que la ley obliga a permanecer

---

<sup>105</sup> Cesáreo Rodríguez Aguilera, José Peré Raluy, "La prórroga forzosa de los arrendamientos urbanos", *op. cit.*, p. 637. Federico Puig Peña, *Compendio, op. cit.*, p. 86. José Castán Tobeñas, Julio Calvillo Martínez de Arenaza, *Tratado práctico de arrendamientos urbanos, op. cit.*, Volumen I, p. 222. Alejandro Fuentes Lojo, A., Juan Fuentes Lojo, *Novísima suma, op. cit.*, Tomo III, pp. 716-797.

vinculadas a dos partes una vez ha vencido el plazo por el que han concertado el arrendamiento y, por otro lado, se refiere a un *acto de ejecución* porque determina parte de los efectos de dicha relación, que en este caso afectan a la duración del contrato y a la renta.

La principal implicación de la prórroga forzosa en cuanto a los efectos del contrato se concreta en que se prorrogan con el mismo contenido, con la excepción del plazo, que pasa a ser indefinido por efecto legal, y la renta, que por omisión legislativa no se podía actualizar.

El arrendamiento legalmente prorrogado tenía carácter indefinido, es decir, la continuación indefinida del arrendamiento era forzosa para el arrendador durante toda la vida del arrendatario, según disponían los arts. 70 LAU 1946 y 57 LLAU 1956 y 1964, salvo que concurriese una de las excepciones a la prórroga forzosa que se previeron. La prórroga alcanzaba toda la vida del arrendatario pero también podía perpetuarse más allá, puesto que las normas que la dispusieron permitieron que dos generaciones más se pudiesen subrogar. En el arrendamiento legalmente prorrogado se observa la forzosidad que supone en que no solo el arrendador tiene que soportar un arrendamiento indefinido durante la vida del arrendatario, sino que además se le acumulan dos eventuales subrogaciones si no concurre ninguna causa de excepción.

La DT 17 LAU 1964 dispuso que, sin perjuicio de lo previsto<sup>106</sup> en el art. 100.4 LAU 1964, las rentas de los arrendamientos de vivienda y local de negocio concertados después de 11 de mayo de 1956 y antes de 1 de julio de 1964, una vez que llevasen cinco años de prórroga forzosa, podrían ser elevadas. Los porcentajes de elevación tenían que ser determinados por el Gobierno, previo informe de la Organización Sindical y audiencia del Consejo de Estado. A estos efectos, debía tomarse en consideración la variación de los índices ponderados de vida publicados por el Instituto Nacional de Estadística, correspondientes al periodo comprendido entre el año en que el contrato entró en la fase de prórroga forzosa y el día 30 de junio de 1964, en función de la variación que pudiesen experimentar los sueldos y los jornales, y en consideración al destino de la vivienda arrendada y a la fecha de su primera ocupación. Esta actualización se tenía que publicar cada dos años mediante Decreto aprobado en Consejo de Ministros. Estos Decretos nunca se aprobaron y este hecho supuso que la

---

<sup>106</sup> Este artículo disponía que la actualización de la renta de los arrendamientos de vivienda fuese la misma que la establecida en el art. 100.1 para los locales de negocio y viviendas suntuarias, aunque se tenía en cuenta en lugar del índice ponderado fijado por la Dirección General de Estadística. Juan Ventura Fuentes Lojo, *Suma, op. cit.*, Tomo I, p. 1308, explicaba que el ámbito de la revisión de rentas para las viviendas no suntuarias consistía en "[distinguir] entre la adaptación de la renta y la de las cantidades asimiladas. En cuanto a la renta se aplicará el mismo régimen que en el supuesto de locales de negocio y viviendas suntuarias".

renta de los arrendamientos posteriores al 11 de mayo de 1956 quedase sin actualización alguna, un fenómeno que se conoce como "congelación" de la renta.

La única norma que se dictó respecto a la actualización fue el Decreto 1618/1961, de 6 de septiembre, por el que, en aplicación de lo dispuesto en el art. 100 LAU 1956, previó la revisión de las rentas de las viviendas y locales de negocio que llevasen cinco años de prórroga legal<sup>107</sup>. El art. 6 del Decreto-ley 15/1967, de 27 de noviembre, sobre medidas complementarias de la nueva paridad de la peseta<sup>108</sup>, modificó la disposición anterior. Estableció que desde la publicación de esta norma y hasta el 31 de diciembre de 1986, quedaba en suspenso la facultad conferida al Gobierno para determinar la aplicación de nuevos porcentajes de incremento de la renta de los arrendamientos urbanos. Esta norma en realidad suspendió la facultad de aumentar la renta, es decir, el ejercicio de esta obligación, pero no la obligación en sí, que fue establecida en el art. 100 LAU 1964 y que el Gobierno nunca ejerció.

Posteriormente, se aprobó el Decreto-ley 22/1969, de 9 de diciembre, por el que se regula la política de salarios, rentas no salariales y precios<sup>109</sup>. Esta norma fue derogada a su vez por el Decreto-ley 12/1973, de 30 de noviembre, sobre medidas coyunturales de política económica<sup>110</sup>, después por el Decreto-ley 13/1975, de 17 de noviembre, por el que se aprueba un programa especial de financiación de viviendas y otras medidas coyunturales<sup>111</sup>, y finalmente por el Real Decreto-ley 18/1976, de 8 de octubre, sobre medidas económicas<sup>112</sup>. Ninguna de estas normas estableció un incremento de renta de forma generalizada para los arrendamientos legalmente prorrogados.

Por su parte, la DT 2 apartado d) LAU 1994 determina que la renta del contrato de arrendamiento sometido a la prórroga forzosa, por haberse celebrado con anterioridad a 9 de mayo de 1985, puede actualizarse a instancia del arrendador, previo requerimiento fehaciente al arrendatario. Dicho requerimiento se puede realizar en la fecha en que, a partir de la entrada en vigor de la ley, se cumpla una anualidad de vigencia del contrato. Una vez ha sido efectuado en cada uno de los años en que se aplique esta actualización, el arrendador deberá notificar al arrendatario el importe de la actualización,

---

<sup>107</sup> BOE de 14.9.1961. Con anterioridad a esta norma, de acuerdo con la DA sexta LAU 1956, se elevaron determinadas rentas mediante el Decreto de 30 de noviembre de 1956, por el que se establece el aumento de rentas -BOE de 13.12.1956- y el Decreto de 22 de julio de 1958, por el que se establece el aumento de rentas, publicado en el BOE de 6.8.1958. Cesáreo Rodríguez Aguilera, José Peré Raluy, *Derecho de arrendamientos, op. cit.*, Volumen I, pp. 1112-1116.

<sup>108</sup> BOE de 28.11.1967.

<sup>109</sup> BOE de 10.12.1969.

<sup>110</sup> BOE de 1.12.1973.

<sup>111</sup> BOE de 18.11.1975.

<sup>112</sup> BOE de 11.10.1976.



acompañando una certificación del Instituto Nacional de Estadística que exprese los índices determinantes de la cantidad notificada. La procedencia o improcedencia de la actualización<sup>113</sup> de la renta se determina tras el requerimiento al efecto del arrendador, considerando sus circunstancias económicas que deberán ser acreditadas. De esta manera, una vez determinada la procedencia o improcedencia de la actualización, que se produce en un único acto aunque se implemente de forma gradual, las ulteriores alteraciones en los ingresos del arrendatario no modifican la pertinencia de la actualización. En el caso de que la actualización de la renta se inicie años después de la entrada en vigor<sup>114</sup> de la LAU 1994, se puede efectuar por parte del arrendador en cualquiera de los periodos anuales previstos -que son de diez años a razón de un incremento del 10% anual-, aplicando el porcentaje de la renta actualizada que corresponda a la anualidad elegida.

Finalmente, la DF 4 LAU 1994 instaba al Gobierno, una vez hubiese transcurrido un año desde la entrada en vigor de la norma, a presentar en las Cortes Generales un proyecto de ley para arbitrar un sistema de beneficios fiscales para compensar a los arrendadores por la falta de actualización de las rentas. Estos beneficios fiscales afectaban solamente a los contratos celebrados antes del 9 de mayo de 1985 que subsistiesen a la entrada en vigor de la LAU 1994, mientras el contrato no se hubiese extinguido, cuando los arrendadores no disfrutasen de la actualización de la renta según la DT 2 apartado 11 regla 7 LAU 1994. Este mandato se llevó a cabo mediante la Ley 40/1998, de 9 de diciembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y otras Normas Tributarias<sup>115</sup>.

La falta de aprobación, en 42 años, de las normas que hubiesen permitido actualizar las rentas a su tiempo constituye un supuesto de inactividad de la Administración en el ejercicio de su potestad reglamentaria, puesto que se encontraban "congeladas" desde el 11 de mayo de 1956. Sin embargo, dicha inactividad no tiene consecuencias compensatorias para los arrendadores sometidos a la prórroga forzosa, en el sentido de atribuir responsabilidad patrimonial a la Administración y derivar de ella una indemnización, como ha determinado la jurisprudencia del Tribunal Supremo<sup>116</sup>, porque

---

<sup>113</sup> Atiéndanse las SSTS de 14.9.2010, y de 15.9.2010.

<sup>114</sup> Atiéndase la STS de 12.5.2011.

<sup>115</sup> BOE de 10.12.1998.

<sup>116</sup> La STS, 3ª, de 10.6.2004, desestimó las reclamaciones de responsabilidad patrimonial de la Administración en el retraso en establecer dichas compensaciones porque: "[e]stamos pues ante un daño que se produce periódicamente, pero cuya producción depende de circunstancias futuras que deberán concurrir en cada período anual". La STS de 14.12.2001, explica respecto a la inactividad de la Administración al no dictar estos Decretos que "[e]s de significar que no se atribuye la desigualdad al precepto legal -«el art. 100 autoriza la adaptación de renta de todos los arrendamientos a que alude una vez lleven dos años de prórroga legal»-, sino a la inactuación de

el menoscabo económico se produce periódicamente pero depende de circunstancias futuras que deberán concurrir en cada período anual de prórroga, como las excepciones a la misma.

El Tribunal Constitucional estableció su doctrina relativa a la inactividad de la Administración en la actualización de las rentas en la STC 89/1994 de 17 de marzo <sup>117</sup>. Declaró que no cabe estimar que los preceptos de la LAU 1964 que regulaban la prórroga forzosa vulnerasen el art. 33 CE porque no conllevan ni la desaparición, ni la negación, ni la delimitación del derecho de propiedad. Argumenta que la función social del derecho de propiedad permite que el legislador establezca limitaciones a este derecho, y se remite a la STC 37/1987 de 26 de marzo #(\$100769) <sup>118</sup>. No aprecia vulneración del art. 14 CE porque este precepto no impide que mediante cambios normativos se pueda tratar de forma desigual situaciones diferentes. Este trato desigual no resulta discriminatorio <sup>119</sup> porque según el art. 14 CE no resulta exigible la aplicación de la ley más favorable <sup>120</sup>, aunque ello no debe suponer una ilimitada disponibilidad del legislador, porque se encuentra vinculado por la interdicción de la arbitrariedad que dispone el art. 9.3 CE. La sentencia finaliza justificando la diferencia en el trato porque existe un fin legítimo, el de procurar la estabilidad de los arrendamientos en las relaciones contractuales preexistentes a la aprobación de la LAU 1994 y evitar una alteración que califica de "muy grave" de los derechos y expectativas de la legislación anterior.

La omisión legislativa sobre el incremento de la renta para que fuese correspondiente al incremento del coste de la vida supuso que el arrendador, sin compensación alguna de la Administración -salvo la articulada mediante la Ley 40/1998 para los arrendamientos anteriores a 9 de mayo de 1985 que aún estuviesen vigentes-, tuviese

---

la Administración, y se afirma que esta inactividad carece de justificación". En la STC 89/1994 de 17 de marzo, un voto particular alude a esta cuestión: "[e]s evidente que sin el derecho de prórroga forzosa, que el precepto cuestionado establece, sería innecesario para preservar del contenido esencial del derecho a la propiedad constitucionalmente garantizado acudir al mecanismo de actualización de las rentas previsto en el art. 100 de la LAU". En el mismo sentido se pronuncia la STS de 6.11.1984.

<sup>117</sup> sobre la actualización de las rentas en la prórroga forzosa explicaba que "no es la prórroga forzosa per se el origen de una pérdida esencial, o vaciamiento, de la utilidad económica del bien arrendado. [...] Pero esa dificultad, y consiguiente limitación, no puede considerarse una supresión del derecho sino, en todo caso, una afectación de su contenido que no lo hace desaparecer ni lo convierte en irreconocible".

<sup>118</sup> Esta sentencia resolvió el recurso contra la Ley 8/1984, de 3 de julio, de reforma agraria, de Andalucía, que fue publicada en el BOE de 13.8.1984.

<sup>119</sup> Véase al respecto la STC 119/1987 de 9 de julio.

<sup>120</sup> Como ya expresó en la STC 88/1991 de 25 de abril.

que soportar ese lucro cesante<sup>121</sup> injustificado. A estos efectos, el art. 35.3 de la Ley 18/2007, de Cataluña, establece un Plan de rehabilitación de viviendas que debe incluir actuaciones para rentabilizar el parque de viviendas con arrendamientos de baja rentabilidad por la existencia de contratos anteriores a 9 de mayo de 1985. Estas actuaciones consisten en el establecimiento de convenios entre la Administración y los propietarios para crear ayudas que compensen las diferencias entre las rentas percibidas y las que asegurarían el equilibrio económico. Los propietarios deben comprometerse a arrendar las viviendas deshabitadas de la finca, si las hubiese, como arrendamiento protegido, y a respetar a los arrendatarios el derecho a permanecer en la vivienda cuando tengan contratos de arrendamiento sometidos a la prórroga forzosa. Lo que debería haber previsto el legislador respecto de esta omisión legislativa es alguna medida -mediante una compensación directa o articulando deducciones en el pago de determinados impuestos- que evitase la repercusión al arrendador de la falta de actualización de la renta durante la vida de arrendatario y dos generaciones más que se podrían subrogar, en lugar de establecer un sistema de compensación tardío y sin retroactividad, como realizó en la Ley 40/1998.

En definitiva, imponer una medida como la prórroga forzosa y la "congelación" de la renta no podía ejecutarse a coste cero por la Administración, y sin compensar la pérdida patrimonial al arrendador desde el mismo momento que se ocasiona el lucro cesante. Como consecuencia, la pretensión inicial de reequilibrar la posición de las partes del arrendamiento, en especial mediante el favorecimiento de la posición del arrendatario respecto de la renta y las subrogaciones, se transforma en una inversión de las posiciones de las partes, redundando en un perjuicio patrimonial para el arrendador. Esta acumulación de beneficios de la legislación arrendaticia, en particular los referidos a la duración indefinida, las dos subrogaciones y la "congelación" de la renta, permite adjetivar a esta legislación como de *privilegiada*, por la desproporción en el reequilibrio que supone. La falta de proporcionalidad que esta medida ocasiona en la posición de las partes provoca que el propietario tenga que soportar el lucro cesante en la actualización de la renta por voluntad del legislador, sin que la Administración financie la implantación de esta medida. El principal efecto que ha tenido la aplicación de la prórroga forzosa en estas condiciones es que los propietarios de las viviendas arrendadas incumplan su obligación de mantener las condiciones de habitabilidad, porque no pueden sufragar

---

<sup>121</sup> A estos efectos, hay que considerar lo que determinó la STS, 3ª, de 10.6.2004 : "la indemnización sólo procede cuando se trate de actos legislativos de naturaleza no expropiatoria de derechos y que los particulares no tengan el deber jurídico de soportar. En este supuesto la Ley de arrendamientos urbanos acepta la indemnización, de modo que asume que la imposibilidad de actualizar la renta [...] lo que llevó a cabo en este caso la 40 de 1998".

estos gastos con la renta del arrendamiento que perciben sino que tienen que utilizar otros recursos.

## BIBLIOGRAFÍA

Aguilera, Carlos, "Constitucionalidad o inconstitucionalidad de las normas que regulan la prórroga forzosa de los arrendamientos urbanos con renta congelada (Consideraciones que suscita la lectura de la sentencia dictada por el Pleno del Tribunal Constitucional de 21 de marzo de 1994)", en *Revista Española de Derecho Constitucional*, nº 14, 1994.

Alamillo Sanz, Fernando, *La denegación de prórroga de la ley de arrendamientos urbanos en la doctrina del Tribunal Supremo y de las Audiencias Provinciales*, Pamplona, Aranzadi, 1984.

Albaladejo, Manuel, *Derecho Civil II. Derecho de Obligaciones*, Madrid, Edisofer, 2011.

Avilés García, Javier, "Política de acceso a la vivienda, arrendamiento vigilado y libertad de mercado en la nueva LAU", en *Revista de Derecho Patrimonial*, nº 34, 2014.

Beltrán Fustero, Luis, "El no uso de las viviendas por los inquilinos", en *Revista de Derecho Privado*, Febrero, 1954.

Cardelús Barcons, Juan María, *El decreto de alquileres vigente*, Barcelona, Agustín Núñez, 1947.

Carnicero y Espino, Jesús y Garralda y Valcárcel, José, *Arrendamientos urbanos. Comentarios al texto articulado de la Ley de 31 de diciembre de 1946*, Logroño, Gumersindo Cerezo, 1947.

Carreras-presas y Gil, Luis, "El "no uso" en el Arrendamiento Urbano. Su examen a través del Derecho Positivo", en *Foro Gallego*, nº 82, 1952.

Castán Tobeñas, José, Julio Calvillo Martínez de Arenaza, *Tratado práctico de arrendamientos urbanos*, 2 vols., Madrid, Reus, 1956.

Castilla Barea, Margarita, "Sentencia 24 junio 2015. Renuncia del arrendatario al derecho de denegación de prórroga del arrendamiento de la vivienda por causa de necesidad para sí mismo o su familia", en *Cuadernos Civitas de jurisprudencia civil*, nº 101, 2016.

Díez Picazo, Luis, "¿Hay lagunas en las disposiciones transitorias de la LAU?", en *Boletín de Contratación Inmobiliaria El Derecho*, nº 18, 2005.

*Fundamentos de derecho civil patrimonial*, Volumen cuarto. Las Particulares Relaciones Obligatorias, Madrid, Civitas, 2012.

Díez-Picazo, Luis y Gullón, Antonio, *Sistema de Derecho Civil*, Volumen II (Tomo I). El contrato en general. La relación obligatoria, Madrid, Tecnos, 2012.

Estruch Estruch, Jesús, "Artículo 9. Plazo mínimo", en Francisco de Paula Blasco Gascó (coord.), *Arrendamientos urbanos: comentarios, jurisprudencia y formularios*, Tomo I, Valencia, Tirant lo Blanch, 2007.

Ferrándiz Gabriel, Carlos, Sergio Nasarre Aznar, "Métodos alternativos de acceso a la vivienda en Derecho privado", en *Revista Iuris*, nº 158, 2011.

Fuentes Lojo, Alejandro y Fuentes Lojo, Juan *Novísima suma de arrendamientos urbanos*, Tomo III, Barcelona, Bosch Editor, 2007.

Fuentes Lojo, Juan Ventura, *Suma de Arrendamientos Urbanos*, Barcelona, Librería Bosch, 1984, 2. tomos.

García Galán, Eduardo, "El no uso de la cosa arrendada en la nueva ley de arrendamientos urbanos", en *Boletín de Información del Ministerio de Justicia*, nº 417, 1958.

García Royo, Amando, *Tratado de arrendamientos urbanos*, Volumen II, Madrid, Gráficas voluntas, 1947.

Guilarte Gutiérrez, Vicente, "Artículo 27. Incumplimiento de obligaciones", en Crespo Allué, Fernando, Guilarte Gutiérrez, Vicente (dirs.), *Comentarios a la ley de arrendamientos urbanos*, Valladolid, Lex Nova, 2014,

- "Artículo 9. Plazo mínimo", en Crespo Allué, Fernando, Guilarte Gutiérrez, Vicente (dirs.), *Comentarios a la ley de arrendamientos urbanos*, Valladolid, Lex Nova, 2014.

Lacruz Berdejo, José Luis, *Elementos de Derecho Civil II. Derecho de Obligaciones*, Volumen primero. Parte General. Teoría General del Contrato, Madrid, Dykinson, 2011.

Lasarte Álvarez, Carlos, *Principios de Derecho Civil III. Contratos*, Madrid, Marcial Pons, 2015.

Llamas Pombo, Eugenio, "Disposición Transitoria Primera. Contratos celebrados a partir del 9 de mayo de 1985", en Eugenio Llamas Pombo (coord.), *Ley de Arrendamientos Urbanos: Comentarios y jurisprudencia de la Ley doce años después*, Las Rozas, La Ley, 2007.

López Alarcón, Mariano, "Cesación de la necesidad del arrendador por desocupación de otra vivienda", en *Anales de la Universidad de Murcia*, vol. XXII, nº 2, 1964.

Loscertales Fuertes, Daniel, "Los distintos criterios del Tribunal Supremo sobre la prórroga forzosa en los arrendamientos urbanos", en *Cuaderno de arrendamientos urbanos*, nº 320, 2014.

Marín López, Juan José, "La duración del contrato de arrendamiento de vivienda celebrado antes del Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica, y vigente a la entrada en vigor de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. Comentario de la sentencia del Tribunal Supremo de 16 de

abril de 2013 (2166/2013)", en Mariano Yzquierdo Tolsada (coord.), *Comentarios a las sentencias de unificación de doctrina: civil y mercantil*, Volumen IV, Madrid, Dykinson, 2016.

Marín López, Juan José y Colás Escandón, Ana María, "Artículo 10. Prórroga del contrato", en Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano (coord.), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Pamplona, Aranzadi, 2013.

Nasarre Aznar, Sergio, "La eficacia de la Ley 4/2013, de reforma de los arrendamientos urbanos, para aumentar la vivienda en alquiler en un contexto europeo", en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, nº 747, 2015.

Ponce Solé, Juli, "El derecho a la vivienda. Nuevos desarrollos normativos y doctrinales y su reflejo en la Ley catalana 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda", en Juli Ponce Solé, Domènech Sibina Tomàs (coords.), *El Derecho de la vivienda en el siglo XXI: sus relaciones con la ordenación del territorio y el urbanismo con un análisis específico de la Ley catalana 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, en su contexto español, europeo e internacional*, Madrid, Marcial Pons, 2008.

Puig Peña, Federico, *Compendio de Derecho Civil Español*, Madrid, Pirámide, 1976.

Ragel Sánchez, Luis Felipe, "Artículo 27. Incumplimiento de obligaciones", en Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano (coord.), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Pamplona, Aranzadi, 2013.

Reyes Monterreal, José María, "El desahucio del inquilino por no necesitar la vivienda", en *Boletín de Información del Ministerio de Justicia*, nº 277, 1954.

Roberto, Reyes y Gallardo, Arturo, *Ante la novísima ley de arrendamientos urbanos*, Madrid, Ministerio de Justicia, 1948.

Rodríguez Aguilera, Cesáreo y Peré Raluy, José, "La prórroga forzosa de los arrendamientos urbanos", en *Revista General de Derecho*, nº 202-203, 1961.

- *Derecho de arrendamientos urbanos*, Volumen I, Barcelona, Bosch, 1965.

Sancho Rebullida, Francisco, *La novación de las obligaciones*, Barcelona, Nauta, 1964.

Moreno, Héctor, Simón, "El cumplimiento del derecho a la vivienda en España. Especial referencia a la asequibilidad, estabilidad y accesibilidad en el acceso a la vivienda", en *CEFLegal: revista práctica de derecho. Comentarios y casos prácticos*, nº 169, 2015.

Soto Nieto, Francisco, "Resolución por falta de uso. Relación y diferencia del precepto del núm. 3 del artículo 62 de la L.A.U. con otros preceptos legales", en *Revista General de Derecho*, nº 186, 1960.

- *Arrendamientos Urbanos. Comentarios a la Ley de reforma de 11 de junio de 1964 (Texto refundido de 24 de diciembre de 1964)*, Gerona, Industrias Litográficas, 1965.

Valladares Rascón, Etelvina y Ordás Alonso, Marta, "Artículo 7.1. Condición y efectos frente a terceros del arrendamiento de viviendas", en Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano (coord.), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Pamplona, Aranzadi, 2013.

Vidal Calvo, Luis Javier, "Nulidad de la cláusula de prórroga potestativa para el arrendatario y forzosa para el arrendador en el contrato de arrendamiento de local de negocio; aplicación supletoria del régimen del usufructo para determinar la duración del contrato", en Mariano Yzquierdo Tolsada (coord.), *Comentarios a las sentencias de unificación de doctrina (civil y mercantil)*, Madrid, Dykinson, 2009.