

RESOLUCIÓN DE UN ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA POR SU NO USO

M.^a del Mar Cabrejas Guijarro

Magistrada del Juzgado n.º 55 de Primera Instancia de Madrid

EXTRACTO

La causa inicial que pudiera justificar una desocupación de una vivienda arrendada sometida a la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, como puede ser un ingreso hospitalario, deberá compararse con lo irracional de una posterior situación de desocupación permanente, y ello, por ser contraria a la propia naturaleza del contrato de arrendamiento de vivienda, lo que debe permitir una denegación de prórroga.

Palabras claves: arrendamiento de vivienda, denegación de prórroga por no uso y justa causa.

Fecha de entrada: 10-09-2013 / Fecha de aceptación: 10-09-2013

RESOLUTION OF A HOUSING LEASE FOR ITS NON-USE

ABSTRACT

The initial cause that would justify vacating a rented subject to the LAU, 1964, such as a hospital admission, should be compared with the irrationality of a subsequent permanent unemployment situation, and that it is contrary to the nature of the contract rental housing, which should allow a denial of extension.

Keywords: rental housing, denial of extension for non-use and just cause.

ENUNCIADO

Desocupada una vivienda arrendada sometida a la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) de 1964, por causa inicialmente justificada (ingreso en un centro hospitalario por una caída de la arrendataria), se prorroga en el tiempo; y se hace necesario valorar la concurrencia o no de justa causa que permita o evite la denegación de la prórroga. Para ello hay que valorar si la vivienda continúa desempeñando –o se prevé que desempeñará en breve plazo– el destino corriente y normal de una morada, es decir, tal y como establece la doctrina, el desarrollo en ella de las funciones propias del vivir cotidiano de la persona, o personas que habitan en ella; y ello a pesar de que la desocupación inicial haya estado justificada.

Cuestiones planteadas:

Arrendamiento vivienda de la LAU 1964:

- Denegación prórroga.
- Desocupación.

SOLUCIÓN

En un juicio ordinario, se ejercita por la parte actora acción de resolución del contrato de arrendamiento existente sobre la finca sita en la calle AAA de Madrid, y ello, al concurrir causa de denegación de prórroga por no uso de la vivienda durante más de 6 meses a lo largo del año sin que dicha desocupación obedezca a justa causa, haciendo así aplicación del artículo 114.11 de la LAU de 1964 –aplicable al caso por razones de vigencia temporal– en relación con el artículo 62.3 del mismo texto legal.

El instituto de la prórroga forzosa que supone la continuación del contrato, una vez superado el plazo contractual, ya sea por imperativo legal para los contratos celebrados antes del Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril, ya por voluntad de las partes para los celebrados con posterioridad, que acepten someterse al régimen de la LAU, no supone una condena a perpetuidad para el arrendador a quien la ley reconoce la posibilidad de denegar tal derecho al arrendatario, cuando concurre alguna de las circunstancias que, taxativamente, se establecen en el artículo 62, causas de diversa naturaleza y fundamento que permiten al arrendador poner fin al contrato que estaba en vigor y cuyo alcance y significado debe ser exquisitamente analizado por los juzgados y tribunales en cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 11.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, para no amparar situaciones abusivas o ejercicio antisocial de los derechos (arts. 7 del Código Civil y 9 de la LAU),

mediante los cuales el arrendador, con maniobras más o menos fraudulentas, pretenda eludir el derecho de prórroga forzosa del arrendatario, derecho que, ciertamente, le es gravoso en cuanto implica una limitación importante de las facultades que integran el derecho de propiedad, y que tiene, en muchos casos, como contrapartida una renta de cuantía pequeña que se considera antieconómica.

Hemos de recordar que nos hallamos en el ámbito de una LAU que establece una modalidad de arrendamiento especialmente protegido, en el que se limitan las facultades del propietario y se conceden derechos especiales al inquilino, como el de prórroga forzosa, en función de la protección que merece el derecho a la estabilidad en el disfrute de una vivienda como bien de primera necesidad.

Como recuerda la Audiencia Provincial de Barcelona, sección 13.ª, en Sentencia de 28 de mayo de 2008:

«La justificación básica de esta especial protección se encuentra, por tanto, en el hecho de que la vivienda se destine efectivamente a residencia habitual del arrendatario, pues carecería de sentido el sacrificio de los derechos de la otra parte contractual si la vivienda no fuese habitualmente utilizada o se utilizase únicamente como lugar de recreo y no de residencia. Es por ello por lo que el legislador prevé expresamente como causa de denegación de la prórroga legal "que la vivienda no esté ocupada durante más de seis meses en el curso de un año, a no ser que la desocupación obedezca a alguna causa justa", entendiéndose que para que la vivienda se repute ocupada es preciso que se utilice a los fines propios, constituyendo verdaderamente el domicilio habitual del inquilino, como hogar propio y estable. Cuando la ley habla de ocupar una vivienda arrendada se está refiriendo al hecho de habitarla, con mayor o menor temporalidad en la estancia, pero de modo real y efectivo como domicilio y lugar propio donde se realice el ordinario desenvolvimiento de la vida doméstica. No se cumple el requisito de la ocupación cuando el inquilino va simplemente a dar una vuelta por el piso, o por el mero hecho de tener muebles en él, o pagar los recibos y contribuciones inherentes a la condición de arrendatario, porque la ocupación de la vivienda con cierta permanencia, respetando los plazos legales de ausencia y constituyendo hogar familiar, es un deber que no solo le impone el contrato en su día otorgado, sino que es además consustancial a la finalidad prioritaria de la legislación arrendaticia urbana, ya que si la misma impone al arrendador la prórroga forzosa del arriendo en favor del inquilino a fin de garantizarle una estabilidad en su vivienda, tal prórroga forzosa ha de quebrar necesariamente cuando dicha vivienda deja de cumplir contractual y legalmente el fin previsto, y procede por ello que el arrendador recobre su disposición, bien para su disfrute, bien para entrar de nuevo en el comercio arrendaticio, todo ello, salvo que concurra justa causa de desocupación.»

En el presente caso, la parte demandada (quien no niega la desocupación desde que el día señalado por la actora al ingresar en un centro hospitalario) alega no concurrir causa de denegación al encontrarnos ante un supuesto de justa causa, como es una caída fortuita que le produjo la fractura de una cadera.

Por tanto, la cuestión litigiosa se centra en que la inquilina se opone a la demanda por entender que había justa causa para la desocupación, al haber sufrido un accidente que le produjo imposibilidad de deambulación independiente, concurriendo, por tanto, los requisitos que permiten el abandono de la vivienda sin que se dé lugar a una denegación de prórroga.

Así para poder concluir la concurrencia o no de justa causa que permita o evite la denegación de la prórroga, es necesario determinar si la vivienda continúa desempeñando –o se prevé que desempeñará en breve plazo– el destino corriente y normal de una morada, es decir, el desarrollo en ella de las funciones propias del vivir cotidiano de la persona, o personas que habitan en ella, por lo que, aun cuando una enfermedad o una lesión como en el presente caso justifique inicialmente la desocupación cuando se trata de una situación temporal y transitoria, y aun cuando pueda prolongarse durante un dilatado periodo, deberá ser previsible de manera razonable que, en un plazo más o menos largo, la vivienda volverá a cumplir su destino de tal, y si por el contrario permanece desocupada durante prácticamente todo el año y se constata que continuará vacía por tiempo indefinido, aquella causa inicial justificada de la desocupación cede ante la irracionalidad de una situación de desocupación permanente, contraria a la propia naturaleza del contrato de arrendamiento de vivienda, en tanto no puede imponerse de por vida el mantenimiento de un convenio arrendaticio que ya no responde a la finalidad de otorgar al demandado y su familia un asentamiento habitual y estable.

Si atendemos a la doctrina mayoritaria, nos encontramos con este razonamiento expuesto; y así lo establece la Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, sección 13.ª, de 24 de octubre de 2007:

«(...) es doctrina general, reiterada y constante (SSTS de 6 de marzo de 1965 y 11 de octubre de 1966) que la protección privilegiada que la LAU de 1964 otorgaba a la posesión arrendaticia, imponiendo la prórroga obligatoria, respondía únicamente al estado de necesidad del arrendatario, de modo que, cuando la falta de necesidad se manifiesta por el abandono de la actividad propia del destino pactado, tanto por el cierre del local de negocio como por la desocupación de la vivienda o locales asimilados, desaparece la razón justificativa de la protección legal, razón por la cual el número 3.º del artículo 62 de la LAU autoriza la resolución del contrato, cuando el local de negocio permanece cerrado, o la vivienda desocupada, sin justa causa, durante más de seis meses en el transcurso de un año. Dependiendo de la viabilidad de la pretensión resolutoria de que por la parte actora se pruebe que (...) ha estado cerrado durante más de seis meses en el curso de un año, por aplicación de la regla general de la carga de la prueba del artículo 217 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, sin que las dificultades que normalmente entraña la prueba de la desocupación puedan excusar el deber que incumbe a quien ejercita la acción resolutoria de justificar el hecho constitutivo de su pretensión a través de aquellos datos y circunstancias que exterioricen o permitan deducir sin lugar a dudas la desocupación o cierre durante más de seis meses en el transcurso de un año. En cualquier caso, para la determinación de la parte a quien corresponde la carga de probar los hechos en que funda su pretensión, habrá que estar a la norma general de distribución de la carga de la prueba del artículo 217 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (...). En este sentido, es doctrina comúnmente admitida (SSTS de 23 de junio de 1960 y 26 de junio de 1963) que no puede estimarse causa justificada la desocupación o el cierre por la enfermedad o las circunstancias personales del arrendatario que le imposibiliten definitivamente para la ocupación de la vivienda o la apertura del local, lo cual de ser admitido haría definitiva una situación contraria a la naturaleza del contrato de arrendamiento, que en el artículo 1.555.2 del Código Civil obliga al arrendatario a usar de la cosa arrendada, destinándola al uso pactado, de modo que, de pasar a residir

el arrendatario en otro lugar de modo permanente, desaparecen el estado de necesidad del arrendatario y la razón justificativa de la protección legal que le otorga la LAU.»

Y la sentencia de la misma audiencia y sección de 29 de noviembre de 2006, señala que:

«La doctrina científica y la jurisprudencia, a la hora de interpretar el supuesto 3.º del artículo 62 de la LAU, haciéndolo restrictivamente dado el carácter social de la ley arrendaticia, que tiene como finalidad dar cobertura y seguridad a uno de los derechos más esenciales del individuo como es su domicilio, viene entendiendo que la falta de ocupación ha de considerarse referida 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; así es, la prórroga forzosa es un beneficio que la ley concede para dotar de estabilidad al disfrute de un bien de primera necesidad como es la vivienda y por ello la misma ley prevé que dicho beneficio podrá denegarse por el arrendador ordinariamente perjudicado por dicha medida social cuando conste que la vivienda no sirve al fin que lo justifica, es decir, permanece desocupada más tiempo del que está ocupada, sin desempeñar el papel de morada u hogar familiar continuado, y ello, aun cuando se haga de ella cualquier otra utilización, incluso constante e intensa. Así, hay falta de ocupación cuando el arrendatario tiene cubierta la señalada necesidad al residir este en otro lugar no siendo usada la vivienda arrendada para su destino, con la única excepción de que tal desocupación obedezca a justa causa. Determinar si existe a favor del inquilino causa que justifique la desocupación de la vivienda en un periodo mayor corresponde al prudente arbitrio del tribunal, para lo que habrá de estar a las circunstancias concurrentes en cada caso concreto. No obstante, la doctrina jurisprudencial entiende que, cuando la desocupación de la vivienda se debe a un impedimento permanente, no existe justa causa de desocupación, pues de no entenderse así, se llegaría al absurdo de hacer definitiva una situación que es contraria a la propia naturaleza del contrato arrendaticio, manteniendo un inquilinato respecto de una vivienda permanentemente desocupada. La prueba que por reparto de la carga procesal debe exigirse al arrendador actor no es, pues, la de ausencia total del inquilino de la vivienda, sino la del no uso de la misma en la forma señalada; no obstante, ha de tenerse en cuenta al enjuiciar ese deber procesal la índole del objeto de la prueba, constituido por un hecho negativo que, por naturaleza, es siempre de difícil comprobación directa, debiendo acudirse la mayor parte de las veces a vías indirectas o indiciarias, en definitiva, a la prueba presuntiva del artículo 1.253 del Código Civil, indicios que en cualquier caso han de ser claros y precisos, aportando datos objetivos cuya interpretación más razonable los convierta, en función del contexto en que aparecen, en signos inequívocos de la desocupación, al ser incompatibles, dentro de un normal orden de cosas, con el disfrute de la vivienda por el inquilino.

En conclusión, será el tribunal quien a través de la valoración de las pruebas directas o indirectas aportadas al juicio deberá inferir su existencia, que deberá entender como cumplidamente probada. Por otro lado, la propia norma excluye la consecuencia resolutoria de la no ocupación en aquellos casos en que esta obedezca a justa causa y tenga un carácter transitorio o temporal, correspondiendo la carga de la prueba tanto de la concurrencia de justa causa como de su temporalidad, al contrario de lo que se indica en la resolución recurrida, al arrendatario, que la alega y a quien beneficia.»

En el mismo sentido, la Sentencia de la sección 25.^a de esta Audiencia Provincial de Madrid, de 14 de mayo de 2004, señala que:

«Si bien en principio la enfermedad del arrendatario se reputa justa causa de desocupación, que impide la aplicación de la causa de resolución prevista en el artículo 114.11 de la LAU de 1964, en relación con el artículo 62.3 del mismo texto, la conclusión es diferente en los supuestos de enfermedades que provoquen una desocupación definitiva e irreversible, hasta el punto de impedir la finalidad propia del contrato de arrendamiento, consistente en el uso y disfrute de la vivienda por el arrendatario, diluyéndose el fundamento propio de la prórroga forzosa, que no es otro que el de conseguir un fin social y protector de la estabilidad en la vivienda (SSAP de Palencia, de 28 de febrero de 2000, Cantabria, de 14 de noviembre de 1994, y Navarra, de 20 de mayo de 1993).»

Pues bien, en el presente supuesto ha quedado acreditado que la demandada abandonó inicialmente la vivienda en junio de 2010 al ingresar en un centro hospitalario por una caída fortuita en la que se fracturó una cadera. En septiembre de 2011, se interpone la demanda y la demandada sigue sin regresar a su domicilio, situación que se constata continua a la fecha de emisión del informe médico, que se une a los autos, marzo de 2013, donde se aclara que presenta un nivel de dependencia leve moderada de entre un 60 y un 65 %.

Se hace necesario en estos casos valorar la situación existente en el momento de practicarse la prueba, encontrándonos con que la demandada permanece ingresada en una residencia donde recibe rehabilitación, estancia que se prorroga no obstante hablarse de una rehabilitación en estado avanzado.

En definitiva, de lo expuesto, puede concluirse que, casi tres años después de su salida de la vivienda, la demandada permanece en una residencia donde desarrolla su vida de manera habitual, sin que se haya acreditado sus planes de regreso inmediato, y donde, atendida su avanzada edad, su dependencia del 60 al 65 % y la falta de acreditación sobre las especiales condiciones de la vivienda para que su vida se desarrolle en solitario y de manera autosuficiente, se ha acreditado de manera suficiente una desocupación sin justa causa de la vivienda arrendada durante el periodo de tiempo requerido legalmente, en aplicación de la doctrina hasta ahora expuesta, al no resultar previsible el retorno de la arrendataria, al haberse desarrollado durante casi tres años la ausencia efectiva y al haberse acreditado la curación de la cadera que originó su urgente salida, sin que tal curación haya permitido la utilización de la vivienda para el fin para el que fue dada en arrendamiento, desnaturalizando así la función del contrato, y se justifica, por tanto, la denegación de prórroga.

Sentencias, autos y disposiciones consultadas:

- Decreto 4104/1964 (TRLAU), arts. 62 y 114.11.
- SSAP de Barcelona, secc. 13.^a, de 28 de mayo de 2008; de Barcelona, secc. 13.^a, de 24 de octubre de 2007; y de Madrid, secc. 25.^a, de 14 de mayo de 2004.