



FACULTAD DE DERECHO

EL DESAHUCIO EN EL RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

Autor: Abel Pérez Rodríguez

4º, E-1

Área de Derecho Civil

Tutor: Iñigo Navarro Mendizábal

Madrid

Junio 2024

ÍNDICE

1. CAPÍTULO I. INTRODUCCION.....	3
Introducción.....	3
2. CAPÍTULO II. EL MARCO LEGAL DE DESAHUCIO.....	3
2.1 Falta de pago de la renta y cantidades que debe el arrendatario.....	5
2.1.1 Renta.....	5
2.1.2 IBI.....	7
2.1.3 IVA.....	7
2.1.4 Enervación.....	8
2.1.5 Suspensión de desahucios y lanzamientos COVID-19.....	10
2.2 La fianza.....	13
2.3 Subarriendo o la cesión in consentidos.....	14
2.4 Daños por obras no consentidas.....	15
2.5 Actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.....	17
2.6 Vivienda deja de estar destinada para su fin primordial.....	18
3. CAPÍTULO III. PROCESO DESAHUCIO.....	19
3.1 Desahucio por incumplimiento contractual.....	19
3.2 Desahucio por precario.....	22
4. CAPITULO IV. PROBLEMATICAS ACTUALES Y LEY DE VIVIENDA	
2023.....	23
4.1 Problemática okupacion.....	23
4.2 Ley de vivienda 2023 y sus cambios.....	25
4.2.1 Información de la vivienda.....	25
4.2.2 Límite a la actualización de la renta.....	25
4.2.3 Otros límites al precio del alquiler.....	26
4.2.4 Formalización del contrato y gestión inmobiliaria.....	28
4.2.5 La protección contra desahucios y lanzamientos.....	28
4.2.6 Impuestos sobre bienes inmuebles.....	29
4.2.7 Efectos de la ley a futuro y opiniones.....	29
5. CAPITULO V. CONCLUSIONES.....	34
6. BIBLIOGRAFÍA.....	36

INTRODUCCIÓN

El presente Trabajo de Fin de Grado (TFG) se adentra en una cuestión de gran relevancia social y jurídica en España: el desahucio en el marco jurídico de los arrendamientos urbanos. Los desahucios representan un punto de conflicto sensible, que involucra diversos aspectos legales. En este sentido, se torna esencial examinar el contexto legal, los procedimientos, las implicaciones sociales y económicas, así como las posibles situaciones y sus marcos legales alrededor del desahucio.

En este contexto, este TFG busca analizar de manera integral el marco jurídico que regula el arrendamiento de viviendas en España, prestando especial atención a los procedimientos de desahucio y sus consecuencias tanto para los arrendadores como para los arrendatarios.

A lo largo del trabajo, se analizará en profundidad el marco jurídico actual de los desahucios en el régimen de arrendamientos urbanos. Esto conlleva un análisis de la Ley de Arrendamientos Urbanos, específicamente el artículo 27 de la LAU¹. Se examinarán las causas por las cuales se pueden producir actualmente los desahucios, las figuras jurídicas que pueden aparecer en un procedimiento civil de desahucio como la enervación, un estudio de su respectivo procedimiento de la Ley de Enjuiciamiento Civil², las modificaciones y las nuevas leyes que han buscado solucionar las diversas problemáticas alrededor de la okupación.

2. MARCO LEGAL DEL DESAHUCIO

Los artículos 27 y 35 de la LAU establecen las causas de resolución de contrato, para los fines que este trabajo busca abarcar, me enfocaré en aquellas causas de resolución contractual a instancia del arrendador que pueden, eventualmente, conducir a un desahucio. El primero de ellos establece las causas de resolución contractual cuando el arrendamiento es destinado para la vivienda, el segundo, para cuando el arrendamiento es diferente para el de uso habitual de vivienda, usualmente, negocios.

¹ Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. (BOE 25 de noviembre de 1994)

² Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. (BOE 8 de enero del 2000)

El artículo 27.2 de la LAU dictamina sobre las causas de desahucio al inquilino o arrendatario cuando el destino primordial del inmueble es la vivienda, el establecido en el artículo 2 de la LAU.

“1. El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato dará derecho a la parte que hubiere cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.124 del Código Civil.”

El artículo 27 establece las causas de resolución del contrato de arrendamiento, haciendo referencia al artículo 1124 del Código Civil el cual hace referencia a las obligaciones esenciales que amparan la resolución contractual. Este artículo regula la facultad para resolver un contrato de obligaciones recíprocas, como es el caso de los contratos de arrendamientos.

“La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera lo que le incumbe.

El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y abono de intereses en ambos casos. También podrá pedir la resolución, aun después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible.”

Tal y como dice el artículo, el perjudicado, en el caso de un desahucio sería el arrendador, puede escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución contractual con el respectivo resarcimiento de daños. Los requisitos del artículo 1124 son los siguientes:

- Que el contrato esté vigente
- Que entre las partes medien obligaciones recíprocas, en el caso de los arrendamientos urbanos, el arrendatario tiene diversas obligaciones, que pueden ser salvo pacto en contrario, pagar la renta, abonar una fianza o pagar gastos de suministros. Mientras que el arrendador está obligado a entregar el local o la vivienda, garantizar que la cosa arrendada sirva su propósito, comunicar posibles actualizaciones de la renta y demás, por ende, existen obligaciones recíprocas.
- Que el perjudicado que reclama la resolución contractual haya cumplido con sus obligaciones correspondientes.
- Que exista un incumplimiento en las obligaciones. Por supuesto, para que el arrendador pueda exigir la resolución del contrato, debe haber un previo incumplimiento por parte del arrendatario, que son las posibles causas de desahucio que analizaré a continuación.

A pesar de que el artículo 27 de la LAU procede a numerar las causas de resolución de contrato, no son *numerus clausus*, pues “el apartado 1 abre la vía para solicitar la resolución por otras causas que tengan cabida en el incumplimiento de las obligaciones del arrendatario”³. La resolución contractual es una facultad que ambas partes pueden llegar a tener. El arrendador también tiene obligaciones que cumplir, sin embargo, el incumplimiento de estas obligaciones no radica en un desahucio por lo que no serán objeto de estudio en este trabajo, únicamente los incumplimientos previos a un posible desahucio.

2.1. Falta de pago de la renta y cantidades que debe el arrendatario

“2. Además, el arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por las siguientes causas:

a) La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario.”

La primera de las causas para la resolución del contrato de arrendamiento a instancia del arrendador en el artículo 27 de la LAU es el impago de la renta o cantidades asimiladas, como puede ser el IBI, basuras, gastos de comunidad u obras de reparación. Aquí cabe destacar que los incumplimientos de las obligaciones en contratos celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, se rigen por el artículo 114 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964.

2.1.1. Renta

El segundo apartado del artículo 27 regula la figura de la **renta**. Si se incumple esta obligación de pagar la renta el arrendador puede exigir el cumplimiento de lo pactado o resolver el contrato con la correspondiente indemnización por daños y perjuicios, u optar por la resolución del contrato, procediendo con la interposición de demanda de reclamación de la deuda y de desahucio en virtud del artículo 250.1.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

³ López Martínez, J.C., “De la suspensión, resolución y extinción del contrato”, Colex, S.L., *Ley de Arrendamientos Urbanos, Comentarios concordancias jurisprudencia, normas complementarias e índice analítico*, A Coruña, 2023, p. 232.

En lo referente al pago del alquiler, que se presume como una cantidad de dinero según lo estipulado en la legislación vigente (artículo 17 de la Ley de Arrendamientos Urbanos -LAU- y artículos 1543, 1547 y 1555 del Código Civil -CC-), tanto la cantidad inicialmente acordada como las posteriores actualizaciones y aumentos por mejoras deben ser consideradas (artículos 18 y 19 de la LAU). Sin embargo, surge un inconveniente práctico en el contexto del proceso sumario que nos ocupa, puesto que cuando el arrendador demanda al arrendatario por falta de pago de una actualización de la renta, figura que analizaré a continuación, no tiene causa de desalojo, pues el procedimiento de desahucio para desalojar a un inquilino no es adecuado para resolver disputas en relación con la actualización de la renta.

La actualización de la renta ha estado sometida a un cambio con la nueva Ley de Vivienda en 2023. Previo al 2023, la renta podía ser actualizada, según lo establecido en el artículo 18 de la LAU, cada año de vigencia del contrato ya sea por el arrendatario o por el arrendador siempre que se haya pactado expresamente en el contrato, y en defecto de metodología de la manera en la que se calcularía la actualización de la renta, se ajustaría la renta en relación con el Índice de Precios al Consumo (IPC de ahora en adelante). Así, un gran número de contratos estaba referenciado por el porcentaje del IPC y la renta se actualizaba en función de ese índice. No obstante, la nueva Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, establece que a partir del 1 de enero de 2024 y hasta finales de este año, el IPC ya no estaría vinculado al IPC, sino que se topa a un 3% la probabilidad de incrementar la renta. Es decir, cada año, en caso de existir pacto expreso admitiendo la posibilidad entre arrendatario y arrendador de la actualización de la renta, no puede exceder del 3%, cuando antes era en relación con el IPC. Las disputas, como bien he mencionado anteriormente, sobre la justificación de la actualización de la renta no son causa de desalojo, de ahí nace el inconveniente práctico del proceso del juicio de desahucio, a veces se puede rechazar la demanda, pues el arrendador reclama el impago de la renta, pero el demandado lo que no pagado es al diferencia con la renta actualizada.

Esto podría resultar en el rechazo de la demanda presentada y en una pérdida de tiempo y recursos. En este sentido, la sentencia de la Audiencia Provincial de Zaragoza del 17 de julio de 2000 estableció la necesidad de determinar previamente el importe real del alquiler en caso de desacuerdo entre las partes, ya que sin esta información no se puede justificar el incumplimiento por parte del inquilino en este tipo de juicio. La sentencia de

la Audiencia Provincial de Cantabria del 8 de septiembre de 2000, citada, define el impago como una situación que ocurre cuando, vencido el plazo acordado para pagar el alquiler, este no se realiza. En esta línea de pensamiento, la Sentencia del Tribunal Supremo del 18 de octubre de 2006 considera la consignación notarial de las rentas como no liberatoria debido a la falta de cumplimiento de los requisitos legales relacionados con el pago, dentro del ámbito de los arrendamientos urbanos.

2.1.2. IBI

El impago de otras cantidades diferentes a la renta como el **IBI**, basuras y gastos también pueden ser causa de desahucio, o eso parece, sin embargo, ha habido innumerables problemas prácticos y contradicciones en la jurisprudencia que ha originado la inclusión del impago a las cantidades asumidas o que corresponden al arrendatario como causa resolutoria del contrato. La SSAP Málaga 11-1-2001, Badajoz 11-7-2000 o Valencia 14-4-2000 son ejemplos de sentencias que se posicionan a favor de que el impago del IBI sea causa de desahucio, en contra podemos encontrar las SSAP Alicante 12-4-2000 y Zaragoza 23-1-2001. Otras sentencias como la SSAP Guipúzcoa del 2 de marzo de 2004 consideran que el IBI o la tasa de basuras o similares, no son cantidades asimiladas a la renta, por lo que no sería una causa resolutoria de contrato y el desahucio no procedería. El Tribunal Supremo, por sentencia del Pleno de la 1ª Sala del 12 de enero de 2007 en el recurso N°2458/2002, dictaminó que no pagar el IBI “supone el incumplimiento de una obligación dineraria añadida a la esencial de abono de la renta- faculta al arrendador para instar a la resolución del contrato”.⁴ En repercusión con lo expuesto “se fijó como doctrina jurisprudencial”, la posibilidad de instar a la resolución del contrato por parte del arrendador cuando no se satisfagan gastos de los servicios y suministros.⁵

2.1.3. IVA

Parece claro que el impago de cantidades asimiladas a la renta ha generado diversos problemas y una jurisprudencia contradictoria, así ha sido con el IBI como ya hemos

⁴ Sentencia del Tribunal Constitucional 12/2007, de 15 de enero

⁵ López Martínez, J.C., “De la suspensión, resolución y extinción del contrato”, Colex, S.L., *Ley de Arrendamientos Urbanos, Comentarios concordancias jurisprudencia, normas complementarias e índice analítico*, A Coruña, 2023, p. 244.

visto, y el pago de la cantidad correspondiente al **IVA** ha tenido la misma repercusión doctrinal.

Desde sentencias que no ven el IVA como una cantidad asimilada a la renta y que su impago no es una causa de desahucio, desde las que claramente establecen el IVA como una responsabilidad del arrendatario que puede incurrir en el desahucio en caso de incumplimiento.

El artículo declara que la causa resolutoria se produce cuando el arrendatario no paga la renta o cantidades que ha asumido o le corresponden. Por ello, estamos ante dos situaciones, la menos problemática es si se ha pactado individualmente cada uno de los pagos, pues al final, en virtud del artículo 1255 del Código Civil, pueden pactar como quieran el arrendatario y el arrendador, y habiendo pactado los pagos que debe asumir el arrendatario, no habría dificultad en identificar el incumplimiento contractual. Cuando en el contrato no se ha pactado de manera específica los gastos que asumirá el arrendatario, habrá más problemática identificando cuales son las cantidades asimiladas a la renta que debiera asumir el arrendatario, y es aquí cuando estamos ante la situación problemática y la jurisprudencia dividida.

2.1.4. Enervación

La **enervación** del desahucio es la posibilidad que tiene el arrendatario de evitar la resolución del juez que procedería a su desahucio pagando las cantidades reclamadas por el arrendador⁶. Está regulado en el artículo 22.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. De la ley y de la jurisprudencia podemos extraer los requisitos necesarios para que se dé la enervación y evitar el desahucio. En primer lugar, para que la enervación surja efectos, se ha de pagar en su totalidad, es decir, un pago parcial de las rentas o cantidades reclamadas no produce la enervación y se continuaría el proceso con la cantidad restante. En segundo lugar, como establece la ley, el arrendatario debe abonar las cantidades reclamadas antes de la celebración de la celebración del juicio o en el caso del juicio verbal, antes de la vista. Este momento, resulta crucial para determinar los efectos enervatorios, pues si el

⁶ Anónimo, “La enervación del Desahucio”, Simarro & García Abogados (disponible en <https://simarroabogados.com/blog/enervacion-desahucio/#:~:text=La%20enervaci%C3%B3n%20del%20desahucio%20es,pagando%20las%20cantidades%20que%20debe.>; última consulta 20/4/2024).

pago se realiza antes de la citación, por mucho que se haya interpuesto la demanda, sería un retraso en el pago, no una enervación (SAP Pontevedra 31-5-1996). Para que se dé la enervación, por tanto, parecer ser que se debe dar entre la recepción de la cita judicial y la celebración de la vista. No obstante, hay diferentes posturas jurisprudenciales al respecto. La SAP Valladolid 14-3-1997 discrepa, pues considera que el pago de la renta tiene efectos enervatorios desde que se presenta la demanda en el Juzgado, no en la citación, puesto que se entiende iniciada la acción. En tercer y último lugar, otro de los requisitos para que tenga efectos la enervación, es que debe ser comunicada al Juzgado. Otro de los aspectos acerca de la enervación que suscitan controversia en la jurisprudencia, es el pago de terceros, mientras que la mayor parte de la jurisprudencia establece la posibilidad de que cualquier persona diferente del arrendatario puede hacer el pago, otra parte de la jurisprudencia expresa la necesidad de que sea el arrendatario el que deba entregar la cantidad debida para la existencia de los efectos enervatorios. Sobre este tema parece claro que en el artículo 1158 del Código Civil declara claramente que si es posible el pago realizado por un tercero para que surja efectos la enervación, pues dice “Puede hacer el pago cualquier persona, tenga o no interés en el cumplimiento de la obligación, ya lo conozca y lo apruebe, o ya lo ignore el deudor. El que pague por cuenta de otro podrá reclamar del deudor lo que hubiese pagado, a no haberlo hecho contra su expresa voluntad.” En casos como en que un estudiante está alquilado en una vivienda, y es demandado por reclamación de deudas, parece lógico que una tercera persona como pueden ser los progenitores del estudiante, pueden realizar el pago en su nombre, no presente ningún perjuicio al arrendador de quién recibe el dinero. La SAP Cantabria 30-11-2006 resume que para se dé la enervación, se debe consignar el pago de lo reclamado en su totalidad, antes de la celebración de la vista y comunicándolo al Juzgado.

Se ha discutido si debería tener o no efectos jurídicos el pacto entre arrendatario y arrendador en el que el primero renuncia a la posibilidad de enervar la acción, y mientras la SAP 15-4-2002 dice que “nada impide al arrendador demandante renunciar al derecho de que el demandado no pueda enervar la acción de desahucio”, la mayor parte de la doctrina sostiene lo que dice la Magistrada PAZ GARCÍA ABURUZA, que enervar la acción es “un derecho reconocido y nacido de la ley y las partes no pueden disponer del mismo”⁷ Esto es un apartado importante a analizar ya que estaríamos ante un caso de

⁷ García Aburuza, P., *El desahucio por falta de pago de la renta*, Aranzadi BIB 2007\3029, Valladolid, 2007 Editorial Aranzadi, S.A.U.

resolución automática que debilita claramente la posición del arrendatario y generaría un desequilibrio grave entre las dos partes del contrato, algo que atendiendo a la naturaleza de las normas jurídicas y fuentes jurídicas del ordenamiento jurídico español, parece querer evitar. Si se admite esta resolución automática, un mínimo retraso en el pago de la renta o cualquier otra cantidad relacionada al arrendamiento, puede acarrear un desahucio sin posibilidad de que el arrendatario pague lo debido para evitar el desahucio. Teniendo en cuenta el especial cuidado que hay que tener con la figura del desahucio, pues al final se está sacando a alguien de donde vive o de donde lleva a cabo sus negocios, parece justo y necesario que tenga la posibilidad de una vez demandado, pagar las cantidades que debe al arrendador.

Queda un poco de duda sobre cuál es el límite para abonar la cantidad demandada en el caso de que sumen más de 3.000 euros y sea llevado por juicio ordinario. CASTILLEJO MANZANARES contesta de la siguiente manera “En principio la contestación no parece ser otra sino la del juicio oral. Sin embargo, la determinación de aquél como momento preclusivo, significa obviar que existe una fase previa al juicio, enteramente oral, cual es el de la audiencia previa, en la que está previsto alcanzar acuerdos, depurar el proceso. Esta fase es la que más se parece a la que la jurisprudencia anterior a LEC vigente entendía como fase apta para la enervación: la comparecencia previa en el juicio de cognición.”⁸ En el apartado del procedimiento del desahucio se analiza más a fondo si se sigue el cauce de juicio ordinario o verbal. La ley de Enjuiciamiento Civil clasifica el juicio de desahucio por impago de rentas y desahucio por precario como una materia reservada al juicio verbal, por lo que la enervación se debería dar antes de la celebración de la vista, ahora bien la resolución contractual por otras razones sería por juicio ordinario, y la enervación se debería realizar previo al juicio oral, pero la enervación incluye un pago de rentas comúnmente, por lo que es una figura que aparece en la mayoría de los casos en los juicios verbales.

2.1.5. Suspensión de desahucios y de lanzamientos a raíz de la pandemia COVID-19

Valorando la situación, parece desproporcional que se puede llegar al desahucio porque una persona vulnerable no haya satisfecho algún pago asimilado a la renta como la

⁸ Manzanares, C., *Hechos nuevos o de nueva noticia en el proceso civil de la LEC*. Capítulo III. Año desconocido, p.3.

comunidad, el impago de la renta parece un incumplimiento contractual más grave, pero en un Estado Social democrático de Derecho, se tiene que encontrar el equilibrio, entre proteger el derecho de la propiedad del arrendador, y la protección de las personas en situación de vulnerabilidad económica

Viene al caso analizar el cambio en el marco jurídico respecto a los desahucios desde la pandemia COVID-19. El Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, incluye en su sección 1.ª medidas dirigidas a familias y colectivos vulnerables. Este decreto propone la suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para familias vulnerables económicamente y sin alternativa habitacional, dicha medida ha sido extendida, la última vez mediante el Real Decreto-ley 8/2023, de 27 de diciembre, que extendía dicha suspensión hasta el 31 de diciembre de 2024, por lo que actualmente sigue en vigor. La suspensión solo opera si el arrendatario acredita su situación de vulnerabilidad, sujeta a cumplir los requisitos de los apartados a) y b) del artículo 5.1 del decreto. Estos requisitos consisten en primero, que la persona “esté obligada a pagar la renta de alquiler pese a estar en situación de desempleo, Expediente Temporal de Regulación de Empleo (ERTE), o haya reducido su jornada por motivo de cuidados, en caso de ser empresario, u otras circunstancias similares que supongan una pérdida sustancial de ingresos, no alcanzando por ello el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar, en el mes anterior a la solicitud de la moratoria” representado en la tabla que publica el Ministerio de Derechos Sociales, Consumo y Agenda 2030.⁹

Unidad familiar	Explicación Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (IPREM)	Límite de ingresos
Unidad familiar (general)	3 veces el IPREM	El IPREM mensual es de 537,84€ Es decir, por unidad familiar 537,84€ x 3 Total: 1.613,52 euros
+ Hijos/as cargo	0,1 veces el IPREM	+ 53,78 por cada hijo/a Es decir, si tienes un hijo: 1.613,52€ + 53,78€ Total: 1667,30 euros

⁹ Ministerio de Derechos Sociales, Consumo y Agenda 2030, *Desahucios, alquileres y viviendas : Inquilinos y caseros*, web oficial del Ministerio. (disponible en https://www.mdsocialesa2030.gob.es/escudo-social/desahucios-alquileres-y-vivienda/suspension_desahucios_alzamientos.htm; última consulta 17/03/2024).

	+ 0,15 veces el IPREM para familias monomarentales y monoparentales.	+ 80,67 por cada hijo/a Es decir, si tienes un hijo: 1.613,52€ + 80,67€ Total: 1694,19 euros
+ Personas mayores en la unidad familiar (más de 65 años)	0,1 veces el IPREM	+ 53,78 por cada persona mayor Es decir, si tienes una persona mayor en la familia: 1.613,52€ + 53,78€ Total: 1667,30 euros

El segundo requisito para acreditar la vulnerabilidad es que la renta arrendaticia, sumado a esta, todos los gastos y suministros básicos, supere o iguale al 35 por ciento de los ingresos netos de los miembros de la unidad familiar. El apartado b) señala que los gastos y suministros básicos incluyen aquellos correspondientes a los de “electricidad, gas, gasoil para calefacción, agua corriente, de los servicios de telecomunicación fija y móvil, y las posibles contribuciones a la comunidad de propietarios”. En caso de que se acrediten cumplan ambos requisitos y por consiguiente, se acredite la situación de vulnerabilidad del arrendatario, el Juez entonces podrá dictar un auto mediante el cual se suspenderá el lanzamiento. Cabe mencionar que la legislación protege también al arrendador, pues éste tiene la oportunidad de acreditar por igual una situación de vulnerabilidad económica ante el Letrado de Administración de Justicia, será tarea del Juez decidir que situación de vulnerabilidad prevalece, si la del arrendatario o la del arrendador, dictaminando la suspensión del lanzamiento o la continuación del procedimiento mediante el cual el arrendatario podría ser desahuciado.¹⁰

Los arrendadores que se vean afectados por la suspensión del lanzamiento podrán solicitar una indemnización si, dentro de los tres meses posteriores a la emisión de un informe de servicios sociales que indique medidas apropiadas para ayudar a personas en situación de vulnerabilidad a acceder a una vivienda digna, la autoridad competente no haya tomado tales medidas. Esta indemnización será igual al valor medio de un alquiler en la zona donde se encuentre la propiedad, determinado por índices de precios de alquiler de viviendas u otros indicadores objetivos del mercado de alquiler, más los gastos de mantenimiento que el propietario haya asumido, durante el período desde que se acordó la suspensión hasta que sea levantada por el Tribunal o finalice el estado de alarma. Sin embargo, si este valor supera la renta que el propietario esté percibiendo, la

¹⁰ Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19 (BOE 1 de abril 2020).

indemnización consistirá en la renta no percibida durante ese mismo período, además de los gastos corrientes.

Por otro lado, también a raíz de la pandemia COVID-19, se protegía a aquellos arrendatarios para uso distinto del de vivienda que se encuentren en una situación vulnerable mediante la moratoria del pago. No obstante, esta medida, que permitía a los arrendatarios de locales de negocio retrasarse en la moratoria de su pago, se podía solicitar hasta el 30 de marzo de 2021, por lo que para el objeto y análisis del marco jurídico actual no tiene relevancia.

2.2. Fianza

“b) La falta de pago del importe de la fianza o de su actualización”

La segunda causa de resolución del contrato que puede acabar en el procedimiento de desahucio es la falta del pago de la fianza. En los contratos de arrendamiento de vivienda como para uso distinto de vivienda, se puede interponer una demanda de desahucio en caso de que no se deposite la fianza. A efectos prácticos, la demanda por falta de pago de fianza normalmente es interpuesta con una acumulación de acciones junto a la falta de pago de la renta, anteriormente analizada. Es por ello que no hay peculiaridades o grandes diferencias respecto al procedimiento de desahucio por falta de pago de la renta, pues al final, estamos ante un caso de reclamación de cantidades debidas y que así como si es de la renta o de la fianza, puede ser llevado a juicio para un posterior desahucio. La posibilidad de la enervación también existe en este ámbito. La SAP Barcelona, Secc. 13.^a, de 23 de marzo de 2022¹¹ decidió sobre un caso en el que el arrendador durante 6 años de contrato, no exigió el pago de la fianza, la cual no había sido pactada, al no estar pactada es aplicable la obligación de pagar la cantidad mínima de un mes de renta en metálico, así lo establece el artículo 36 de la LAU. Esto, junto a la SAP Bizkaia, Secc. 5.^a, del 13 de diciembre de 2021¹², la cual dictaminó que el pago de la fianza debe ser realizado, en caso de no haber pacto en contrario, al momento de la celebración del contrato y en metálico correspondiendo la cuantía a un mes de renta, pudiendo sufrir cambios por actualizaciones según la duración del arriendo. En sentencias como la SAP Málaga, Secc.

¹¹ Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona 164/2022, Sección 13^a del 23 de marzo de 2022. (versión electrónica – base de datos Iberley 08019370132022100152).

¹² Sentencia de la Audiencia Provincial de Bizkaia, Sección 5^a del 13 de diciembre de 2021.

4ª, de 17 de diciembre de 2012¹³, vemos como se permite al arrendador resolver el contrato por la falta de pago de fianza únicamente, aunque en la práctica no se dé a menudo, la sentencia dictamina que “la ausencia incluso de pacto sobre la constitución de fianza no revela al arrendatario de la obligación de constituirla y en la cuantía dicha”, lo mismo dice la SAP Valencia, Secc. 11.ª, de 24 de enero de 2012.¹⁴

2.3. Subarriendo y cesión inconsentidas

“c) El subarriendo o la cesión inconsentidos”

El subarriendo o la cesión inconsentidos son otras de las causas por la que el arrendador puede instar a la resolución del contrato y consecuentemente proceder con el desahucio. A este respecto se ha establecido una doctrina jurisprudencial basada en que la causa resolutoria del contrato a instancia del arrendador radica en la “transmisión real y efectiva del uso o goce de la cosa arrendada hecha por el arrendatario a un tercero sin cumplir las formalidades legales exigidas para su validez”. (STS de 16 de octubre de 2009, [RC N° 203/2005]¹⁵)

La cesión por un lado ocurre cuando el arrendatario celebra un contrato en virtud del cual cede el conjunto de derechos y obligaciones que tiene en su posición de arrendatario, existiendo una subrogación en la posición del arrendatario. La cesión se da muchas veces en locales de negocios, y es permitida sin necesidad del consentimiento del arrendador, pero si es exigible el conocimiento de la cesión y ha de realizarse fehacientemente, notarialmente, por ejemplo, en el plazo de un mes desde la cesión. En caso de que se realice sin conocimiento del arrendador, pues se convierte en causa resolutoria del contrato, ahora bien, el arrendador puede aceptarla y tiene la facultad de elevar la renta.

El subarriendo ilegal, por otro lado, es cuando el arrendatario celebra otro contrato mediante el cual permite a un tercero a usar la finca por un tiempo determinado a cambio de un precio. Aquí no se da una subrogación en la posición del arrendatario, coexisten los dos contratos, y la hace ilegal la falta de consentimiento del arrendador. Es decir, es en pacto en contrario o no permitido por el arrendador, y según la doctrina, una causa resolutoria del contrato en el momento en el que un tercero disfruta del uso o goce de la

¹³ Sentencia de la Audiencia Provincial de Málaga, Sección 4ª del 17 de diciembre de 2012.

¹⁴ Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia, Sección 11ª del 24 de enero de 2012.

¹⁵ Sentencia del Tribunal Supremo Número 631/2009 de 16 de octubre.

cosa arrendada. El quid de la cuestión en este caso es efectivamente esa transmisión real y efectiva del uso o goce de la cosa arrendada, así lo establece la STS N.º 465/2011 de 27 de junio¹⁶. La STS N.º 631/2009, de 16 de octubre, complementa viendo la otra cara de la moneda, en cuanto “el arrendatario no cede su posición a un tercero con ventaja o beneficio para el mismo, que es lo que se prohíbe, puesto que sigue asumiendo todo el protagonismo a la hora de cumplir las obligaciones dimanantes del contrato, ni resulta lesiva para los derechos de la parte arrendadora, cuya relación con el arrendatario se mantiene de la misma forma”¹⁷, no hay una transmisión real del uso o goce de la cosa arrendada, no estamos entonces ante una causa resolutoria del contrato. La jurisprudencia ha ido evolucionando hasta alcanzar un grado de uniformidad en esta causa de resolución contractual y desahucio de la cual no gozan otras de las causas analizadas.

2.4. Daños por obras no consentidas

“d) La realización de daños causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas por el arrendador cuando el consentimiento de éste sea necesario”

Sobre los daños dolosos u obras in consentidas, son aquellas obras que cambian de manera sustantiva la configuración de la vivienda para las que el arrendador debería dar consentimiento, o cualquier otro daño significativo intencionado por parte del arrendatario. Las obras que cambian de manera sustantiva la configuración de la vivienda son aquellas que suponen un gran cambio en la vivienda o local, un cambio que no puede ser revertido o que para ser revertido se precisa de otra obra de gran magnitud o coste. Hay que diferenciar entre las obras permitidas en viviendas y locales, pues en las viviendas no se permite realizar apenas obras o modificaciones en comparación a los locales de negocio objeto de arrendamiento.

La sala primera del Tribunal Supremo ha reiterado varias veces que “las obras que han de entenderse autorizadas en todo arrendamiento de local de negocio son las necesarias para la instalación, adaptación o acondicionamiento del local arrendado para poder servir al destino pactado y ha de considerarse referida dicha autorización al tiempo de puesta en marcha del negocio, siempre que ello sea preciso para el desarrollo del mismo, pero sin que pueda en modo alguno estimarse indefinida la facultad del arrendatario de establecer

¹⁶ Sentencia del Tribunal Supremo Número 465 de 2011 de 27 de junio.

¹⁷ Sentencia del Tribunal Supremo Número 631/2009 de 16 de octubre.

o introducir en el local, durante la vida del contrato, cambios que afecten a la configuración del mismo sin autorización del dueño , a cuya soberanía sigue perteneciendo el conocerla o no o, en su caso, sin la autorización judicial.”¹⁸ Estamos ante una causa de resolución contractual con el pequeño matiz de, que en caso de estemos ante un arrendamiento urbano de un local de negocio, las obras que se entienden permitidas sin que sean consideradas dolosas, son aquellas necesarias para adaptar el local para el destino que se había pactado, en caso de incumplir con esta obligación de solicitar permiso al arrendador cuando la obra vaya a cambiar la configuración de la cosa arrendada, puede ser causa de una resolución contractual y un desahucio del local de negocios. También se permiten las obras que eviten daños inminentes en el local y no pueden preceder al desahucio del local de negocios. En definitiva, en el local de negocios, las obras que puedan ser justificadas para adaptar el local, son permitidas, a diferencia de las de vivienda, analizadas a continuación.

Por otro lado, respecto de la vivienda, con menos obras posibles hay que atender a unos requisitos que en caso de se cumplan, se puede resolver el contrato pues son obras no consentidas. En primer lugar, la modificación de la configuración de vivienda, en los locales también se puede resolver el contrato por estas obras, pero son obras que un arrendatario de un local de negocios puede justificar de manera mucho más fácil diciendo que son obras necesarias para que el local cumpla el fin y destino para el cual el local ha sido arrendado. En cambio, en las viviendas, estas obras no se suelen aceptar, incluyen cambios significantes que no se pueden revertir o que generan problemas para revertirlos, como cambiar la disposición de la casa, como hacer un cuarto nuevo por ejemplo. Se tiene que examinar caso por caso si se considera una obra que cambia la configuración de la vivienda o no. En segundo lugar, no se permiten en las viviendas obras que acarreen cierto esfuerzo en la construcción, es decir, obras que gozen de una fijeza, que imposibilite o dificulte de manera severa volver al estado primitivo de la cosa arrendada. En otras palabras, la permanencia de la obra. No entran al caso y no constan como causa resolutoria obras que puedan ser revertidas con facilidad sin causar daños graves a la vivienda. Es una obra similar a la primera pero que parece ampliar el listado de obras no permitidas, pues hay obras como quitar alguna columna para un espacio más amplio, que no necesariamente cambia la configuración de la vivienda, pero requiere de un trabajo

¹⁸ López Martínez, J.C., “De la suspensión, resolución y extinción del contrato”, Colex, S.L., *Ley de Arrendamientos Urbanos, Comentarios concordancias jurisprudencia, normas complementarias e índice analítico*, A Coruña, 2023, p. 451

técnico que es difícil de revertir. Es importante mencionar que las obras para que sean causa resolutoria del contrato han de ser realizadas por el arrendatario y sin el consentimiento expreso o tácito del arrendador. El último presupuesto importante a destacar es que las obras que realice el arrendatario en la vivienda para evitar un daño inminente en la vivienda, como ocurre con los locales. En definitiva, hay que ir caso por caso estudiando si la obra es una causa resolutoria o no, pero en el local de negocios se suele ser mucho más permisivos, pues destinan el local a su negocio específico, mientras que la vivienda, ya cumple con ciertos estándares del uso que se le va a dar. Todos estos presupuestos se reúnen en la SAP Palma de Mallorca, Secc. 5ª, de 12 de septiembre de 2012¹⁹.

Parece lógico pensar que cuando el arrendatario excede la buena fe, y de manera intencionada realiza obras en la propiedad ajena, la persona afectada en este caso, el propietario arrendador, tenga la facultad de resolver el contrato y proceder con el desahucio del arrendatario.

2.5. Actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas

“e) Cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas”

Para esta causa resolutoria del contrato, lo principal para entender esto como una causa resolutoria es que depende del cumplimiento de dos requisitos esenciales, el primero, la habitualidad de la actividad molesta, insalubre, nociva o peligrosa, es decir, se lleva a cabo en repetidas ocasiones o de manera constante. El segundo va de la mano con la habitualidad y es la persistencia. Estos preceptos necesarios para que se considere una causa de resolución contractual los recoge la SAP Barcelona, Secc. 13.ª, de 13 de mayo de 2008.²⁰ Esta sentencia recordaba que es doctrina del Tribunal Supremo tener en cuenta los siguientes preceptos para la resolución contractual referida al artículo 114,8.ª de la antigua Ley de Arrendamientos Urbanos, y que estos preceptos con la excepción de la inmoralidad, que pasa a ser ilicitud en la vigente ley, pueden ser utilizados para decidir sobre la procedencia de la resolución contractual. Primero, el ejercicio de las actividades en cuestión se dé durante la relación contractual. Segundo, que se desarrollen en el interior de la vivienda o local, sin exceptuar que se pueden dar en sus inmediaciones como en

¹⁹ Sentencia Audiencia Provincial de Palma de Mallorca, Sección 5ª del 12 de septiembre de 2012.

²⁰ Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, Sección 13.ª del 13 de abril de 2008.

zonas comunes. Tercero, que las actividades fueran peligrosas, incómodas o insalubres o inmorales, pero la moralidad ya no forma parte de la legislación actual, pues se opta por un sistema más objetivo. Este tercer apartado no se aplica tanto a la actualidad pues la inmoralidad ya no es parte de la lista, sino que es ilicitud, la inmoralidad antes debía ser notoria, sin embargo, la notoriedad en la ilicitud no viene al caso, por lo que solo persiste el requisito de la habitualidad y persistencia. La SAP Barcelona, Secc. 13.^a, de 16 de mayo de 2000 también asimila los presupuestos fácticos que han de darse en las actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas y los resume de la siguiente manera. Primero, una de las actividades mencionadas es suficiente, no hace falta concurrencia de características, basta que sea molesta o peligrosa o insalubre o ilícita o nociva. Tiene que haber evidencia de ese peligro o incomodidad al resto de vecinos o habitantes que se ven afectados. Ha de existir continuidad y ha de existir un sujeto pasivo al que le afecte la actividad incómoda del arrendatario. Le debe afectar a alguien obligatoriamente. Finalmente, no hace falta que sea insufrible o intolerable, basta con que afecte a alguien de manera importante, habría que estudiar caso por caso, pero atendiendo a unas reglas sociales de buena fe, se entiende cuando hay una actividad molesta que pueda ser causa de alarma social en el entorno de la vivienda o local.

2.6. Vivienda deja de estar destinada para su fin primordial

“f) Cuando la vivienda deje de estar destinada de forma primordial a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario o de quien efectivamente la viniera ocupando de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 7”

El artículo 35 de la Ley de Arrendamientos Urbanos establece las razones por las que el desahucio puede ser llevado a cabo sobre el arrendamiento distinto de vivienda, sobre un local de negocios o para otros fines. El artículo decreta lo siguiente “El arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por las causas previstas en las letras a), b), d) y e) del apartado 2 del artículo 27 y por la cesión o subarriendo del local incumpliendo lo dispuesto en el artículo 32.” En el caso del arrendamiento para uso distinto de vivienda es posible, según el artículo 32 de la LAU, la cesión o el subarriendo sin consentimiento del arrendador, habiéndose comunicado esta cesión al arrendador, éste tiene una opción de elevar la renta un 10 por 100 si la cesión es parcial, y un 20 por ciento en caso de cesión total. En caso de incumplimiento de esto establecido en el artículo 32, las causas de resolución del contrato y consecuentemente desahucio, acaban siendo las mismas que

en el arrendamiento con destino a vivienda, a excepción de la letra f) del artículo 27 de la LAU de 1994.

3. PROCESO DESAHUCIO

3.1 Desahucio por incumplimiento contractual (los incumplimientos del art. 27 LAU)

El artículo 250.1. 1º establece que las demandas de desahucio por falta de pago o expiración del plazo contractual y el 250.1.2º las demandas de desahucio por precario son materias reservadas al juicio verbal, independientemente de la cantidad reclamada. El desahucio por impago es el más común entre las resoluciones contractuales que hemos visto anteriormente, por lo que le pondré especial atención. Como indica el apartado 1 del art. 250 de la LEC, se realizará por el trámite de juicio verbal y no del ordinario. El resto de las causas de desahucio o asuntos relativos a disputas alrededor de arrendamientos urbanos, se llevan a cabo a través del cauce del juicio ordinario.

Parece claro que el procedimiento a seguir es el del juicio verbal, pero existe la problemática de la acumulación de acciones, y es que, la acción de desahucio, que se seguiría por juicio verbal, suele ir acompañada de la acción de la reclamación de rentas, que en caso de superar los seis mil euros debería seguir el cauce del juicio ordinario. Además, el juicio verbal, como indica JUAN FRANCISCO HERRERO PEREZAGUA, cuenta con un carácter sumario que dota a este juicio de una agilidad procesal con la que no cuenta el juicio ordinario. El artículo 437.4 de la LEC establece los preceptos necesarios para que se admita la acumulación objetiva de acciones en el juicio verbal. Primero, que ambas acciones estén basadas en los mismos hechos, segundo, se admite la acumulación de una acción de resarcimiento de daños a otra acción prejudicial a ella. Tercero, sobre el desahucio, dice expresamente que se permite “La acumulación de las acciones en reclamación de rentas o cantidades análogas vencidas y no pagadas, cuando se trate de juicios de desahucios de finca por falta de pago o por expiración legal o contractual del plazo, con independencia de la cantidad que se reclame. Asimismo, también podrán acumularse las acciones ejercitadas contra el fiador o avalista solidario previo requerimiento de pago no satisfecho.” Previo a esta redacción de la ley, el Tribunal Supremo se tuvo que pronunciar para esclarecer que la acción de desahucio y reclamación de rentas se llevaran a cabo por los cauces de juicio verbal pudiéndose acumular ambas.

Con esta redacción queda claro, que el cauce a seguir es el del juicio verbal, siendo posible la acumulación de acciones.

Una vez tenemos claro que será llevado a cabo el juicio por la especialidad del verbal, hay que discutir el trámite en sí. Primero, el demandado debe interponer la demanda, emplazando al demandado para que, en un plazo reducido respecto del juicio ordinario, diez días, conteste a la demanda, siendo éste último declarado en rebeldía en caso de no contestar. A la contestación a la demanda le seguirá el señalamiento de fecha, día y hora, de la celebración de la vista. Finalmente, después de la celebración de la vista, finaliza el proceso con el dictado de sentencia, a lo que le seguirá el lanzamiento.

Respecto a la demanda, el artículo 437 LEC, indica que debe seguir las mismas pautas que la del juicio ordinario. El artículo 399 LEC establece lo necesario para que la demanda sea admitida a trámite. El escrito de demanda debe identificar tanto al propio demandante como al demandado, incluyendo domicilio residencia en que pueda ser emplazado el demandante, tratándose de un proceso de desahucio, no suele haber problemas en cuanto a la identificación del domicilio del demandado. Una especialidad respecto de esta índole de juicios, la encontramos en el art. 437.3 LEC, donde se implementa la posibilidad del demandante de anunciar en la demanda que “asume el compromiso de condonar al arrendatario de todo o parte de la deuda y de las costas, con expresión de la cantidad concreta, condicionándolo al desalojo voluntario de la finca dentro del plazo que se indique por el arrendador, que no podrá ser inferior al plazo de quince días desde que se notifique la demanda”. Para JUAN FRANCISCO HERRERO PEREZAGUA, esto es otra muestra de la intención del legislador de posicionar la acción de desahucio por encima de la de reclamación de deudas. Así, a pesar de existir una acumulación objetiva de acciones, se faculta al demandante, arrendador, a abandonar la pretensión de reclamación de deudas, total o parcialmente, a cambio de que el arrendatario desaloje voluntariamente la finca. En caso de que el demandante no actúe con abogado o procurador, éste podrá presentar la demanda conforme a un impreso normalizado.²¹

La demanda será examinada para ver si es posteriormente admitida a trámite mediante decreto por el Letrado de Administración de justicia, o éste último trasladará al tribunal la demanda para que mediante auto se inadmita en caso de que haya defectos

²¹ Herrero Perezagua, J.F., *Consideraciones sobre la tutela del arrendador a través del proceso de desahucio*, Aranzadi, BIB 2005\465, 2005, p. 1-25.

insubsanables o que no hayan sido subsanados dentro del plazo correspondiente. Los requisitos para que la demanda sea admitida son los mismos que los del juicio ordinario con ciertas especialidades. La indicación de si cabe o no la enervación es una especialidad del juicio verbal de desahucio que no se da en ningún otro juicio. Respecto al resto de presupuestos procesales especiales diferentes de los del juicio ordinario, encontramos con la constancia de la diligencia de reparto, la jurisdicción y competencia del tribunal, que se aprecia siempre de oficio en los juicios verbales... Otra especialidad es relativa al desahucio por precario, que ya establecimos que también serían por juicio verbal, y es que en el caso de que los ocupantes sin título de una finca sean desconocidos para el dueño demandante de la misma, puede dirigir la demanda genéricamente contra el desconocido que la ocupe, teniendo en cuenta que en este caso de desahucio por precario, se debe acompañar a la demanda, el título que demuestre que es titular y tiene derecho a poseer la finca. Finalmente, otra de las especialidades que se da en el juicio de desahucio es que el Letrado de Administración de Justicia, previo al señalamiento de la vista, “requerirá al demandado de desalojo y pago en el plazo de diez días, desaloje el inmueble, pague al actor o formule oposición. Si el demandado no atiende el requerimiento de pago o no compareciere para oponerse o allanarse, el Letrado de la Administración de Justicia dictará decreto dando por terminado el juicio de desahucio y procediendo al lanzamiento”²².

Con que una de las partes solicite o el Tribunal lo considere pertinente, se procederá a la celebración de la vista, sino se prosigue a la sentencia directamente y el lanzamiento. Después de toda esta fase declarativa, el lanzamiento es la fase ejecutiva, en caso claro que el arrendatario demandado, no desaloje voluntariamente la finca. Se fija día y hora exacta para el lanzamiento y se personan el arrendador con un funcionario y en su caso la fuerza pública que se pueda requerir, se comprueban daños en la vivienda y posteriormente se realiza un acta de lanzamiento, un documento que demuestra el derecho de posesión del demandante.

3.2 Desahucio por precario

El desahucio por precario constituye una problemática en la actualidad española de gran relevancia. Constituye un tipo especial de desahucio que difiere por lo que se analizará a

²² Anónimo, *Proceso Civil: Juicio verbal*, Aranzadi, DOC 2012\359, 2024, pp.1-6.

continuación de las causas que conllevan a un posible juicio de desahucio expuestas en el artículo 27 y 35 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. El desahucio por precario es “el procedimiento por el que el propietario de una vivienda, o cualquier otra persona con derecho a poseerla, reclama judicialmente la posesión de esta a quién la ocupa sin un título legítimo para ello.”²³ Así nace el término conocido coloquialmente en España como “okupa”. El Derecho Civil tiene un papel muy importante que jugar en esta problemática.

Regulado en el artículo 250 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que establece lo siguiente: “*Se decidirán en juicio verbal, cualquiera que sea su cuantía, las demandas que pretendan la recuperación de la plena posesión de una finca rústica o urbana, cedida en precario, por el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer dicha finca.*”. Existe una ocupación “precaria” de un bien inmueble cuando alguien que no tiene la titularidad de una finca, ostente la posesión de esta, y, por último, que no abone ningún tipo de renta por ostentar dicha posesión. Hay que diferenciar la ocupación precaria del contrato de comodato, mediante el cual el comodante cede gratuitamente una cosa no fungible por un tiempo limitado pactado previamente entre las partes, normalmente el tiempo que se entiende natural para el uso por el que se ha realizado el contrato. El contrato de comodato lo encontramos en el art. 1740 CC. La doctrina del TS reconoce como un contrato de comodato aquel que a pesar de que se realiza sin un tiempo pactado, se cede un inmueble para un uso concreto como lo podría ser un hogar conyugal o familiar, ahora bien, la doctrina también sostiene que si ese uso desaparece, se rompe el vínculo matrimonial, se convierte en precario.²⁴ A pesar de las controvertidas opiniones sobre cuál es el procedimiento adecuado para el juicio de desahucio por precario, el TS afirma en su STS de 28 de febrero de 2017 que es el procedimiento verbal para todos los casos en que alguien ocupe sin título legítimo y sin pago ni contrato con el titular, una finca.²⁵

El proceso para tramitar un desahucio por precario cuenta con alguna que otra especialidad. Como es lógico, se debe interponer una demanda ante el Juzgado de Primera Instancia en el lugar donde se encuentre el inmueble ocupado. Posteriormente, el propietario deberá demostrar ante la sede judicial que es el verdadero propietario de la

²³ Fernández-Cabrera, C., *¿Cuándo se utiliza el desahucio por precario y cómo es el proceso?*, Tres-k Abogadas (disponible en [https://treskabogadas.es/blog/desahucio-por-precario/#:~:text=El%20desahucio%20por%20precario%2C%20es,un%20t%C3%ADtulo%20leg%C3%ADtimo%20para%20ello](https://treskabogadas.es/blog/desahucio-por-precario/#:~:text=El%20desahucio%20por%20precario%2C%20es,un%20t%C3%ADtulo%20leg%C3%ADtimo%20para%20ello;)); última consulta 21/05/24).

²⁴ Sentencia del Tribunal Supremo Número 1022/2005, de 26 de diciembre.

²⁵ Sentencia del Tribunal Supremo Número 134/2017, de 28 de febrero.

vivienda junto a un requerimiento de devolución de la finca. Dicho esto, se realizará el procedimiento del juicio verbal acorde a lo dispuesto en el artículo 250 de la LEC.

4. PROBLEMATICAS ACTUALES Y NUEVA LEY DE VIVIENDA 2023

4.1. Problemática okupacion

En la actualidad, los casos en que se dan desahucios por precarios, suelen ser casos de divorcios o herencias sin repartir, los cuales suelen ser situaciones que comienzan con el consentimiento del propietario, pero la que más suena hoy en día es el caso de la “okupación”, caso en el que nunca se da el consentimiento del titular. La situación actual en España respecto a los okupas radica en el problema de cómo la legislación está diseñada, que protege al residente, aunque no ostente la finca de manera legítima.

En el artículo 250 de la LEC, apartado séptimo, se incluyen las demandas “instadas por los titulares de derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad, que demanden la efectividad de esos derechos frente a quienes se opongan a ellos o perturben su ejercicio, sin disponer de título inscrito que legitime la oposición o la perturbación”, es decir, el caso de la okupacion, como nos explica la Magistrada PAZ GARCÍA ABURUZA. Este, junto al apartado 4, hablan de la situación de la okupacion, el cual fue modificado por la Ley 5/2018, de 11 de junio, para combatir con la problemática que invadía el país. El artículo pasó de tener esta redacción: “Las que pretendan la tutela sumaria de la tenencia o de la posesión de una cosa o derecho por quien haya sido despojado de ellas o perturbado en su disfrute” a esta: “Las que pretendan la tutela sumaria de la tenencia o de la posesión de una cosa o derecho por quien haya sido despojado de ellas o perturbado en su disfrute. Podrán pedir la inmediata recuperación de la plena posesión de una vivienda o parte de ella, siempre que se hayan visto privados de ella sin su consentimiento, la persona física que sea propietaria y poseedora legítima por otro título, las entidades sin ánimo de lucro con derecho a poseerla y las entidades públicas propietarias poseedoras legítimas de vivienda social”.

Se añadió en la reforma un nuevo apartado 3 bis al artículo 437 de la LEC, que decía lo siguiente; “Cuando se solicitase en al demanda la recuperación de la posesión de una vivienda o parte de ella a la que se refiere el párrafo segundo del numeral 4.º del apartado 1 del artículo 250, aquélla podrá dirigirse genéricamente contra los desconocidos

ocupantes de la misma, sin perjuicio de la notificación que de la se realice a quien en concreto se encontrare en el inmueble al tiempo de llevar a cabo dicha notificación. A la demanda se deberá acompañar el título en que el acto funde su derecho a poseer.”

Finalmente, se implementó el apartado 1 bis al artículo 441 de la LEC por igual, estableciendo la especialidad que en las demandas de desahucio por ocupación ilegal se le notificaría al que habite en ella o al que esté en la vivienda en el momento de entregar la notificación, para la posterior identificación del receptor que se enviaría a los servicios públicos competentes, y si los demandados no respondieran, se procedería a dictar sentencia de manera automática. Esto conlleva a la creación de lo que se conoce actualmente como el desahucio express, buscando acortar la duración de los desahucios para proteger la seguridad jurídica del propietario.

Estas reformas a la LEC no han surtido muchos efectos prácticos, a pesar de buscar la agilización del proceso cuando a un propietario le ocupan ilegalmente la casa, hoy en día sigue existiendo esta problemática que afecta a miles de propietarios. Actualmente, según los datos del Consejo General del Poder Judicial, un desahucio de esta índole en 2021 tenía una media de duración de 18,1 meses, contando el procedimiento verbal posesorio por ocupación ilegal de viviendas y las posibles apelaciones de sentencias a los juicios verbales. En 2022, ha continuado subiendo según los datos del mismo organismo, hasta unos 20 meses y medio de media para desalojar a un okupa desde que se interpone la demanda. Son cifras preocupantes que demuestran que las modificaciones que se hicieron a la LEC no fueron ni acertadas ni prácticas.²⁶

4.2. Nueva Ley de Vivienda 2023 y sus cambios

El 26 de mayo del año pasado entró en vigor la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, la cual introdujo algunos cambios con el objetivo de fortalecer el equilibrio entre el arrendador y el arrendatario. Es necesaria la mención a esta ley para

²⁶ Poder Judicial, Estimación de los tiempos medios de duración de los procedimientos judiciales, Web Oficial Poder Judicial (disponible en <https://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Temas/Transparencia/Estimacion-de-los-tiempos-medios-de-duracion-de-los-procedimientos-judiciales/>; última consulta 29/04/2024).

entender el contexto actual en el que nos encontramos respecto a los arrendamientos urbanos de vivienda, pues la ley aplica los cambios a los arrendamientos de vivienda, no a los de distinto de vivienda, por lo que los arrendamientos de locales de negocio o diferentes, no han sufrido cambios por esta Ley.

4.2.1. Información de la vivienda

Buscando contener la subida general de precios al alquiler, la ley introduce el Sistema Estatal de Referencia del Precio del Alquiler de Vivienda, que incrementa la transparencia del mercado y ofrece a los ciudadanos información fiable del precio de renta acorde a la zona que pueden esperar para su vivienda. Las personas que buscan el arrendamiento de una vivienda gracias a esta ley pueden requerir información acerca del inmueble. Entre ellas encontramos, la identificación del arrendador y/o de los profesionales que intervengan en la operación, los precios acerca del arrendamiento, tanto como la renta como los gastos que correrían a cuenta del arrendador. También características del edificio, como el certificado de habitabilidad, la acreditación de la superficie útil, los servicios y zonas comunes, la antigüedad del edificio, el certificado de eficiencia energética, las condiciones de accesibilidad de la vivienda y si la vivienda esta desocupada o disponible. La ley también incluye la posibilidad de que el arrendatario solicite la información jurídica de la finca, su identificación registral, cargas y gravámenes. En general la ley, busca que el arrendatario tenga la posibilidad de acceder a toda la información que requiera para beneficiar la transparencia del mercado de arrendamientos urbanos.

4.2.2. Limite a la actualización de la renta.

Uno de los cambios más importantes que impone esta ley, mencionado anteriormente, es el tope de la actualización de la renta de alquiler de vivienda. Previamente, la renta podía ser actualizada en base al IPC, el Índice de Precios al Consumidor, En 2023, con la nueva ley, se limitó a un 2%, no obstante, actualmente, está en un 3%. El INE está encargándose de un nuevo sistema de actualización de la renta desligado por completo del IPC, que en un principio será aplicado para 2025, que será un nuevo índice de referencia diferente al IPC.

Esta medida es una de las más criticadas, puesto que, con un límite a la actualización de la renta desligado del IPC, el arrendador tiene que soportar precios que sí que están sometidas a inflación, desde reparaciones que corran a costa del arrendador hasta cualquier derivado de la comunidad de propietarios. Lo criticado es que, estando sometidos a la inflación, los arrendadores no puedan subir el precio del alquiler en relación con el IPC, y esté limitado a un 3%. Sin irnos más lejos, en el 2022, el INE, el Instituto Nacional de Estadística, registró un IPC que alcanzo el 8,4%²⁷, ahora bien, si este porcentaje se repitiera de ahora en adelante, querría decir que los gastos del arrendador se verían incrementados significativamente, sin embargo, no podría incrementar la renta más de un 3%. La otra cara de la moneda es que el arrendatario, también sufriría un incremento en sus gastos por la inflación, pero con la seguridad que su renta no se vería afectada en más de un 3%.

4.2.3. Otros límites al precio del alquiler

También se modifica la reducción que puede ostentar un arrendador en el IRPF en los rendimientos de alquiler. Hasta la entrada en vigor de la ley la reducción generalmente era de un 60%, desde 2024, pasa a ser del 50% pero con ciertos matices que pueden incrementar la reducción hasta al 90%. Los arrendadores que formalicen un contrato de arrendamiento sobre una vivienda que se sitúa en una zona de mercado tensionada con un precio de renta por lo menos un 5% inferior a la última renta de esa misma vivienda, podrán obtener esa reducción del 90%. En caso de no cumplir con lo necesario para la reducción del 90%, los arrendadores se pueden beneficiar de una reducción del 70%, siempre y cuando; sea la primera vez que alquila la vivienda, situada ésta en una zona tensionada, y el arrendatario tenga entre 18 y 35 años; y cuando el arrendatario sea la Administración Pública o una entidad sin fines lucrativos que destine dicha vivienda al alquiler social, pero para ello, la renta deberá ser inferior a aquella que se proponga en el programa de ayudas al alquiler del plan estatal de vivienda, que es un plan del Ministerio de ayudas a la vivienda. También, cuando se destine la vivienda al alojamiento de personas en situación de vulnerabilidad económica y, por último, cuando la vivienda esté

²⁷ Poder Judicial, Estimación de los tiempos medios de duración de los procedimientos judiciales, Web Oficial Poder Judicial (disponible en <https://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Temas/Transparencia/Estimacion-de-los-tiempos-medios-de-duracion-de-los-procedimientos-judiciales/>; última consulta 29/04/2024).

sometida a cualquier programa público de vivienda. Es decir, para la reducción del 70%, debe estar relacionado con la Administración Pública o sus programas o para arrendatarios en situación vulnerable. Por último, los arrendadores pueden gozar del 60% de reducción en su IRPF cuando, no cumpliendo con lo anterior, el arrendador haya rehabilitado la vivienda en los dos años previos a la celebración del contrato. Para disfrutar de estos beneficios fiscales, los arrendadores deben cumplir los requisitos expuestos de manera continuada.

Con la entrada en vigor de la ley, nacen dudas acerca de las zonas tensionadas y qué es lo que conllevan. Las zonas tensionadas son aquellas en las que se ha producido un incremento continuado en las rentas en los últimos años. Son las comunidades autónomas las responsables de delimitar estas zonas, deberán declarar cuales son las zonas tensionadas por periodos de tres años, que podrán ser prorrogadas anualmente, siempre y cuando las zonas cumplan con dos requisitos. El primero, que efectivamente durante los cinco previos años a la declaración que es una zona tensionada, el precio del alquiler haya subido por un mínimo de 3 puntos sobre la inflación de la correspondiente comunidad autónoma. El segundo requisito consiste en que el coste medio de la hipoteca o del alquiler más los gastos sea un 30% superior a la media de ingresos o renta de las viviendas. Una vez hemos establecido lo necesario para la declaración de una zona como tensionada, cabe hablar de las implicaciones para los arrendadores de estas áreas. Se establecen restricciones para los grandes tenedores (un gran tenedor es la persona física o jurídica que tenga en su propiedad más de diez inmuebles urbanos para uso residencial, aunque a solicitud de la Comunidad Autónoma, o persona física o jurídica que tenga en su propiedad más de 1.500 metros cuadrados para uso residencial). En la firma de nuevos contratos de alquiler, limitando los precios a los indicados por el Índice de Referencia de la zona y restringiendo cualquier aumento por encima del índice de actualización máximo permitido en comparación con el contrato anterior. Para los pequeños propietarios, los aumentos en nuevos contratos están limitados al porcentaje de actualización anual permitido sobre el precio del contrato anterior. Además, el alquiler de viviendas desocupadas durante los últimos 5 años puede ser limitado al precio máximo establecido por el Índice de Referencia de la zona. Se introduce la posibilidad de una prórroga extraordinaria para el arrendatario después de que finalice el contrato, con extensiones que se pueden dar cada año y con un límite máximo de tres años.

4.2.4. Formalización del contrato y gestión inmobiliaria

La nueva ley también se pronuncia sobre los gastos de gestión inmobiliaria y formalización del contrato de arrendamiento urbano. Todos los contratos de alquiler firmados con posterioridad a la entrada en vigor de la ley, los mencionados gastos correrán a costa del arrendador. Estas comisiones de gestión inmobiliaria no suelen exceder del valor de un mes de renta o un 10% de la renta anual sin contar que el IVA. Esta es otra de las medidas que la ley implementa para beneficiar al arrendatario y así equilibrar su posición con la del arrendatario.

4.2.5. La protección contra desahucios y lanzamientos

Aparte de extender la suspensión de desahucios y lanzamientos a personas en situación de vulnerabilidad sin alternativa habitacional como expuse previamente, la ley acerca la comunicación entre el órgano judicial que conoce el juicio de desahucio y los servicios sociales. Así, las personas vulnerables, sobre todo aquellas familias con menores a cargo, tendrán una atención más rápida. La ley también busca ofrecer alternativas habitacionales mientras que el plazo de suspensión de lanzamientos está suspendido. No obstante, lo novedoso respecto a este ámbito de la ley, es lo que debe acreditar un gran tenedor que busque recuperar la posesión de su finca respecto a personas vulnerables. Se les obliga a someterse junto a los demandados, los arrendatarios que reclaman ser personas en situación de vulnerabilidad económica, a un proceso de conciliación o intermediación, los 5 meses anteriores a la presentación de solicitud de reanudación del proceso de lanzamiento. El arrendador que solicite la reanudación del proceso de lanzamiento deberá acreditar por igual el resultado del procedimiento de intermediación, haciendo constar las partes y lo ocurrido durante la conciliación.

4.2.6. Impuestos sobre Bienes Inmuebles

Con el propósito de disminuir viviendas desocupadas, la ley faculta a los ayuntamientos de realizar un recargo del 50% del IBI para los propietarios de viviendas desocupadas con carácter permanente. Para ser considerada una vivienda desocupada con carácter permanente, debe estar sin habitar de manera continuada y durante al menos dos años, y

que a su titular le pertenezcan un mínimo de cuatro inmuebles que pueden estar destinados a la vivienda. Si la desocupación es superior a tres años, el recargo puede alcanzar el 100% de la cuota líquida. Si no se cumple lo anterior, pero existe un propietario que en el mismo término municipal tiene dos viviendas desocupadas, el ayuntamiento podrá realizar también un recargo del 50%. El ayuntamiento debe conceder audiencia al propietario antes de declarar un inmueble como desocupado permanente. Las excepciones incluyen traslados temporales por motivos laborales o de salud, cambios de domicilio por dependencia o emergencia social, propiedades destinadas como segunda residencia con hasta cuatro años de desocupación, inmuebles en obras, litigios judiciales pendientes o propiedades en venta o alquiler por periodos limitados.

4.2.7. Efectos de la ley a futuro y opiniones

Antes de analizar las controvertidas opiniones sobre el propio contenido de la ley, es importante hacer mención la admisión a trámite los recursos de inconstitucionalidad que le han llegado respecto a la norma en cuestión, por lo que, como es lógico, los efectos de la ley quedan sujetos a que estos recursos se desestimen. En septiembre de 2023, el Tribunal Constitucional admitió a trámite los recursos que se le habían presentado, por parte del Grupo Parlamentario Popular, el Parlamento de Cataluña y por los gobiernos de Andalucía, de las Islas Baleares y de Madrid.²⁸ Estas impugnaciones se centraban en los artículos 8.a), 15.1 y 16, junto a otros apartados de los artículos 18, 19 y 27 y a la disposición adicional tercera, disposición transitoria primera y alguno de los apartados de la disposición final primera. Las pretensiones de los recurrentes se basan en que la nueva norma invade las competencias de las comunidades autónomas en políticas de vivienda. La Constitución Española le reconoce a las comunidades autónomas las competencias en materia de vivienda en virtud del artículo 148 y no sólo eso, sino que en 1977 el Tribunal Constitucional aclaró que las Cortes Generales tenían escasas competencias en materia de vivienda, que éstas pertenecían a las comunidades.²⁹ Ciertamente es que el Estado tiene competencias exclusivas atribuidas que pueden afectar de manera indirecta a aquellas de

²⁸ Nota Informativa Nº 74/2023 del TC, *EL PLENO DEL TC ADMITE A TRÁMITE LOS RECURSOS DE INCONSTITUCIONALIDAD CONTRA LA LEY 12/2023, POR EL DERECHO A LA VIVIENDA PROMOVIDOS POR EL GRUPO PARLAMENTARIO POPULAR, EL PARLAMENTO DE CATALUÑA Y LOS GOBIERNOS DE ANDALUCÍA, BALEARES Y MADRID*, 2023 (disponible en https://www.tribunalconstitucional.es/NotasDePrensaDocumentos/NP_2023_074/NOTA%20INFORMATIVA%20N%C2%BA%2074-2023.pdf; última consulta 23/04/2024).

²⁹ Sentencia Tribunal Constitucional Número 61/1997, de 20 de marzo.

las comunidades respecto a la vivienda, por ello, sobre todo por normas como las zonas tensionadas, cabe intentar aclarar si supone una invasión o no a las competencias de las comunidades autónomas.

En palabras sencillas, en materia de vivienda el Estado se debe encargar de la base y la coordinación del sector de la vivienda, la concesión de beneficios fiscales y el aseguramiento del derecho de una vivienda digna. Por otro lado, las comunidades autónomas deben elaborar la normativa propia en materia de vivienda para asegurar que se respeten los derechos de vivienda de los ciudadanos, y también tienen atribuida la inspección de seguimiento, la promoción pública entre otros. Sin duda alguna, para el correcto funcionamiento de cualquier norma estatal en materia de vivienda, se necesita la colaboración de las entidades locales y de las comunidades autónomas. Ahora bien, desde una nota más personal, quizás los límites a la renta y los requisitos que deben cumplir los grandes tenedores y aquellos arrendadores de viviendas en zonas tensionadas no parecen a priori, legislación básica en materia de vivienda, sino que son más normas específicas sobre el funcionamiento y seguimiento de la vivienda, se podrían considerar invasión estatal de las competencias de las comunidades autónomas. No obstante, queda esperar la resolución del Tribunal Constitucional respecto a los recursos presentados, y aquellos que se siguen tramitando, pues el 12 de marzo del presente año, el Constitucional ha admitido a trámite un nuevo recurso contra la ley, presentado por el gobierno vasco, con las mismas pretensiones que los ya admitidos recursos, como comenta JOSÉ MARÍA BRUNET.³⁰

A través de todos los cambios que propone la ley, vemos claramente como el legislador considera que existía un desequilibrio previo entre las figuras del arrendador y arrendatario en favor de este último, por lo que refuerza tanto la protección como la accesibilidad de la vivienda para los arrendatarios. En este apartado, analizaré las opiniones y críticas tanto sociales como por los expertos en el tema y los posibles efectos que la ley generará a futuro.

Sin duda alguna, la norma promulgada ha sido objeto de numerosas críticas y controversias tanto por la población como por políticos y estudiosos del derecho. La norma claramente ha buscado fortalecer la figura del arrendatario, considerada la parte

³⁰ Brunet, M., El Constitucional acumula ocho recursos presentados contra la Ley de Vivienda, El País, 2024 (disponible en <https://elpais.com/economia/2024-03-12/el-constitucional-acumula-ocho-recursos-presentados-contr-la-ley-de-vivienda.html#>; última consulta 1/06/24).

débil, lo que ha generado “gran revuelo entre los arrendadores al considerar que supone una verdadera injerencia por parte del Estado en la libertad de pacto que preside nuestro Código Civil” el límite a las rentas que pueden imponer en las zonas tensionadas, así lo explica RAFAEL MARTÍN en su análisis de las ventajas y desventajas de la ley.³¹ Este abogado experto en arrendamientos, respecto a las zonas tensionadas, pone en duda “la virtualidad práctica” de la norma, pues la declaración de estas zonas las realizan las comunidades autónomas, “muchas de las cuales ya han anticipado que no van a proceder a declarar las zonas tensionadas previstas en esta Ley”. También pone de relieve el recurso de inconstitucionalidad que ha sido presentado por el Grupo Parlamentario Popular en el Congreso de los Diputados, el propio Parlamento catalán, y por los Consejos de Gobiernos tanto de las Islas Baleares, Andalucía y Madrid. La razón por la que se presentó este recurso es por una alegada intromisión en los ámbitos competenciales de la Comunidad Autónoma, como mencioné anteriormente, y por ello, RAFAEL MARTÍN concluye que el legislador con la nueva Ley de Vivienda “lejos de haber dictado una norma que vaya a poder aplicarse de manera inmediata y homogénea en todo el territorio nacional, ha aprobado una norma con una fuerte carga ideológica que, más allá del revuelo inicialmente causado, no va a tener la utilidad real perseguida, menos aún si se confirma que el Estado carece de ciertas competencias en la materia.”

Mientras, otros autores critican más otros aspectos de la ley, como MARÍA IRIGOYEN, que considera que la ley va a incrementar significativamente el colapso judicial que existe actualmente. Esto se debe a que la ley implementa requisitos como la conciliación previa a los grandes tenedores en los procesos de desahucios y que para acreditar la vulnerabilidad se deba acudir a los Servicios de las Administraciones Autonómicas y locales competentes, conlleva a “la dilatación de los procedimientos y el colapso judicial”. Respecto a los grandes tenedores, la autora prevé que la contabilización de fincas para definir si una persona física es un gran tenedor o no, no va a ser tan fácil como parece, pues la ley no se pronuncia respecto a la cotitularidad de fincas. Si una persona es cotitular de una finca, ¿cuenta esta para contarle como gran tenedor en caso de que tenga más de 10 inmuebles urbanos, y si es cotitular de 10 inmuebles? La autora, respecto al cambio en el método de actualización de la renta y la eliminación de la referencia del IPC, critica que no se haya estipulado o “contemplado un tipo sustitutivo para el caso de

³¹ Martín, R., La Cara y la Cruz: Pros y contras de la Ley 12/2023, por el Derecho a la Vivienda, Aranzadi, BIB 2023\2909, 2023, pp. 1-2.

que dicho índice no se defina ya sea el IPC o el IFC”, es decir, en caso de que el INE no contemple un nuevo método de actualización para 2025.³² Sobre el tema del IPC se pronuncia también LUIS MIGUEL HERNÁNDEZ, que respecto al índice que creará el INE, tacha de que muchas voces críticas se adelantan a los hechos sobre si “ese índice impide o no una razonable fijación de precios”.³³

En la otra cara de la moneda, tenemos efectivamente a autores como LUIS MIGUEL HERNÁNDEZ, que defiende la necesidad de la ley. Lo cierto es que pone de relieve algunos datos preocupantes del contexto actual en el tema de arrendamientos como que “los españoles dedicamos entre un 40% y un 60% del salario al pago de la renta de alquiler, y hasta un 90% en el caso de los jóvenes.” Es por ello, que el autor cree que “una política en materia de vivienda dirigida a beneficiar el negocio mobiliario y a incentivar la adquisición en propiedad, dando lugar a un mercado de alquiler sumamente injusto en el que resulta considerablemente más caro pagar una renta de alquiler que hacer frente a la letra de una hipoteca media para la compra de esa misma vivienda, en contra de la más pura lógica y de lo que sucede en buena parte del resto de Europa” es algo que es necesario y urgente para evitar “situaciones de tensión insostenible del mercado del alquiler”. Este autor, a pesar de defender la ley, admite que “cabe entenderla mejorable”, pero que a pesar de ello, es necesaria para “paliar la grave situación de concurrente, hasta que políticas acertadas de vivienda pública y otras reformas semejantes consigan que el mercado de arrendamiento de vivienda alcance, si no un deseable equilibrio, si al menos una salida de la incesante escalada de desproporción de precios”.

Hay muchas especulaciones sobre los efectos que va a generar la ley en el mercado mobiliario, desde una posible disminución de ofertas de alquiler hasta el colapso judicial que mencionaba MARÍA IRIGOYEN. Ahora bien, en qué nos podemos basar para intentar especular objetivamente que puede pasar a futuro. Sin irnos más lejos, un estudio realizado la Federación Nacional de asociaciones Inmobiliarias, FAI de ahora en adelante, asegura que la nueva norma “estrangula la demanda”. Este estudio revela que, desde la entrada en vigor de la Ley de Vivienda, “el 45.9% de las agencias consultadas indica que los arrendadores están endureciendo los requisitos exigibles a los potenciales inquilinos o suben el precio de la renta para atenuar la demanda y ante el temor y riesgo de impagos,

³² Irigoyen, M., *Aspectos positivos y negativos de la nueva Ley de Vivienda*, Aranzadi, BIB 2023/2612, 2023, PP. 1-2.

³³ Hernández, L.M., *La Cara y la Cruz: Pros y contras de la Ley 12/2023, por el Derecho a la Vivienda*, Aranzadi, BIB 2023\2911, 2023, pp. 1-2.

el 15.44% indica que los propietarios trasladan su vivienda al mercado del alquiler temporal y el 13.07% indica que lo hacen al mercado de compraventa.” Su presidente, José María Alfaro, asegura que cualquier medida que cambie la legislación disminuyendo la protección de los arrendadores, provocará un descenso en la oferta y una subida de precios. Estos porcentajes del estudio nos revelan que casi de la mitad de las agencias han visto un descenso en la oferta de alquiler o un endurecimiento de sus condiciones, la otra mitad no lo han notado, pero aún así, es preocupante, pues ante una normativa que busca claramente mejorar la oferta de alquiler y accesibilidad a la vivienda, no es normal que la mitad de las agencias afirmen que ha ocurrido lo contrario. El dato que más preocupante parece es que según el estudio, la oferta de alquiler ha caído un 30,6%, mientras que los precios, desde principios de 2023 hasta octubre del mismo año, aumentaron en un 9,2%, justo lo contrario a lo que buscaba la ley.³⁴

ALFARO considera que el Gobierno no ha abordado el problema de vivienda de la manera correcta, que debería dotar “de incentivos y de más seguridad a los que tienen la posibilidad de poner oferta en el mercado. En este sentido, señala que en el 95% de los casos son pequeños caseros que necesitan de las rentas del alquiler para llegar a fin de mes o hacer frente a su economía doméstica”. Ciertamente es, que cuanto más se limite el precio de la renta, más que hacer accesible la vivienda para personas con bajos recursos, hace que menos gente pueda permitirse alquilar su piso y se convierta en “un lujo” como indica el presidente de la FAI.

Ahora bien, este estudio y datos nos pueden indicar la tensión que puede sufrir el mercado de alquiler, pero cabe también analizar lo que pasará con el número de desahucios con esta nueva ley. Como hemos visto, se han implementado ciertos requisitos para los grandes tenedores que quieran iniciar o continuar con un procedimiento de desahucio suspendido ante sus inquilinos en situación de vulnerabilidad, como la necesidad de una conciliación previa a la reanudación de la demanda. Esto a priori nos puede decir que disminuirá el número de desahucios, pero hay que tener en cuenta que, ante los límites a la renta implementados, el alquiler ya no es tan rentable como antes, por lo que quizás a aquellos grandes tenedores les convenga más continuar con cualquier proceso de desahucio que tuvieran suspendido a pesar de los trámites de más que tengan que realizar,

³⁴ FAI, *FAI asegura que las medidas aprobadas por el Gobierno para regular el mercado del alquiler estrangulan la demanda*, Web Oficial Federación Asociaciones Inmobiliarias, 2023 (disponible en <https://fainmo.es/fai-asegura-que-las-medidas-aprobadas-por-el-gobierno-para-regular-el-mercado-del-alquiler-estrangulan-la-demanda/>; última consulta 28/05/2024).

para una vez se realice el lanzamiento, destinar la vivienda a otro mercado, compraventa como mencionaba la FAI o alquiler temporal en plataformas actuales como “Airbnb”. La gran mayoría de los arrendadores no son grandes tenedores, pero es que a estos “pequeños tenedores”, también se les solicita acreditar que no son grandes tenedores mediante “Certificación registral en la que consten la relación de propiedades de la parte actora, presupuesto sin el cual no se admitirá a trámite la demanda.” Al final, son trámites por los que el pequeño tenedor tendrá que pasar y que les dificulta acceder a la vía judicial para desahuciar a sus inquilinos que quizás no le hayan pagado. Ahora hay que hacerse la pregunta, ¿hasta qué punto se está perjudicando a los que mantienen este mercado de la vivienda vivo? Por mucho que se está intentando proteger a los arrendatarios en condiciones de vulnerabilidad, no se puede descuidar a los propietarios, y menos aún a aquellos que no son grandes tenedores y que gran parte de sus ingresos pueden venir del alquiler, y que se les dificulte el desahucio ante unos inquilinos que quizás no le hayan pagado la totalidad de los meses.

5. CONCLUSIONES

El objeto de este trabajo ha sido analizar la situación actual en España respecto de los desahucios en los arrendamientos urbanos, analizando todo lo que ello embarca, desde el régimen legal aplicable, la protección de la que gozan las partes de un contrato de arrendamiento y la intención del legislador al redactar las leyes de la manera en las que la redacta, las problemáticas que hay alrededor de este tema, los cambios que se han realizado para solventarlas éstas y sus posibles repercusiones en las figuras de arrendatarios y arrendadores.

Para ello no sólo se ha estudiado la legislación vigente, como la Ley de Arrendamientos Urbanos, o la Ley de Enjuiciamiento Civil o el Código Civil, se ha analizado la jurisprudencia que da forma a la aplicación de las leyes y la doctrina sobre las cuestiones que pueden generar cierta controversia entre los estudiosos de Derecho.

El principio del trabajo se enfoca en analizar el funcionamiento actual y teórico de los desahucios, en qué situaciones se puede dar y bajo que argumentos se puede llegar al lanzamiento de una persona.

Se ha puesto de manifiesto que la legislación busca proteger tanto al arrendador y al arrendatario, pues se concluye que el desahucio es un instrumento que debe ser usado cuando no queda otro remedio manteniendo los derechos que tiene un arrendador de una finca, sin embargo, que las últimas modificaciones al régimen legal no han ocasionado los efectos que buscaban. Incrementación del tiempo medio que transcurre desde la interposición de una demanda de desahucio hasta la ejecución de la sentencia, el lanzamiento, la debilitación de la nueva figura de gran tenedor, la probable reducción de contratos de arrendamientos, son algunos de los efectos negativos que van a tener las nuevas modificaciones al régimen legal.

En resumen, se precisa de una redacción de mejores normas que modifiquen las leyes que regulan los arrendamientos y la vivienda, que solvante la gran problemática de la okupacion, un método para reducir el tiempo de desahucio, pues la finca objeto de arrendamiento, no deja de ser de gran valor y un derecho del arrendador a recuperar su posesión en caso de incumplimiento contractual del arrendatario. Ciertamente es, que se deben realizar cambios cuidando también los derechos y la integridad de aquellas personas que viven bajo un techo gracias a los contratos de arrendamiento.

6. BIBLIOGRAFÍA

LEGISLACION

Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. (BOE 25 de noviembre de 1994)

Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. (BOE 8 de enero del 2000)

Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19 (BOE 1 de abril 2020).

Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda (BOE 25 mayo de 2023).

JURISPRUDENCIA

Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo (BOE núm. 99 de 25 de abril de 1997).

Sentencia del Tribunal Supremo Número 1022/2005, de 26 de diciembre.

Sentencia del Tribunal Constitucional 12/2007, de 15 de enero

Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, Sección 13.^a del 13 de abril de 2008.

Sentencia del Tribunal Supremo Número 631/2009 de 16 de octubre.

Sentencia del Tribunal Supremo Número 465 de 2011 de 27 de junio.

Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia, Sección 11ª del 24 de enero de 2012.

Sentencia Audiencia Provincial de Palma de Mallorca, Sección 5ª del 12 de septiembre de 2012.

Sentencia de la Audiencia Provincial de Málaga, Sección 4ª del 17 de diciembre de 2012.

Sentencia del Tribunal Supremo Número 134/2017, de 28 de febrero.

Sentencia de la Audiencia Provincial de Bizkaia, Sección 5ª del 13 de diciembre de 2021.

Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona 164/2022, Sección 13ª del 23 de marzo de 2022. (versión electrónica – base de datos Iberley 08019370132022100152).

OBRAS DOCTRINALES

Anónimo, *Proceso Civil: Juicio verbal*, Aranzadi, DOC 2012\359, 2024, pp.1-6.

García Aburuza, P., *El desahucio por falta de pago de la renta*, Aranzadi BIB 2007\3029, Valladolid, 2007 Editorial Aranzadi, S.A.U.

Hernández, L.M., *La Cara y la Cruz: Pros y contras de la Ley 12/2023, por el Derecho a la Vivienda*, Aranzadi, BIB 2023\2911, 2023, pp. 1.

Herrero Perezagua, J.F., *Consideraciones sobre la tutela del arrendador a través del proceso de desahucio*, Aranzadi, BIB 2005\465, 2005, p. 1-25.

Irigoyen, M., *Aspectos positivos y negativos de la nueva Ley de Vivienda*, Aranzadi, BIB 2023/2612, 2023, PP. 1-2.

López Martínez, J.C., “De la suspensión, resolución y extinción del contrato”, Colex, S.L., *Ley de Arrendamientos Urbanos, Comentarios concordancias jurisprudencia, normas complementarias e índice analítico*, A Coruña, 2023, p. 451

López Martínez, J.C., “De la suspensión, resolución y extinción del contrato”, Colex, S.L., *Ley de Arrendamientos Urbanos, Comentarios concordancias jurisprudencia, normas complementarias e índice analítico*, A Coruña, 2023, p. 244.

López Martínez, J.C., “De la suspensión, resolución y extinción del contrato”, Colex, S.L., *Ley de Arrendamientos Urbanos, Comentarios concordancias jurisprudencia, normas complementarias e índice analítico*, A Coruña, 2023, p. 232.

Manzanares, C., *Hechos nuevos o de nueva noticia en el proceso civil de la LEC*. Capítulo III. Año desconocido, p.3.

Martín, R., La Cara y la Cruz: Pros y contras de la Ley 12/2023, por el Derecho a la Vivienda, Aranzadi, BIB 2023\2909, 2023, pp. 1-2.

RECURSOS DE INTERNET

Anónimo, “La enervación del Desahucio”, Simarro & García Abogados (disponible en [https://simarroabogados.com/blog/enervacion-desahucio/#:~:text=La%20enervaci%C3%B3n%20del%20desahucio%20es,pagando%20las%20cantidades%20que%20debe.](https://simarroabogados.com/blog/enervacion-desahucio/#:~:text=La%20enervaci%C3%B3n%20del%20desahucio%20es,pagando%20las%20cantidades%20que%20debe.;); última consulta 20/4/2024).

Anónimo, FAI asegura que las medidas aprobadas por el Gobierno para regular el mercado del alquiler estrangulan la demanda, Federación Asociaciones Inmobiliarias, 2023 (disponible en <https://fainmo.es/fai-asegura-que-las-medidas-aprobadas-por-el-gobierno-para-regular-el-mercado-del-alquiler-estrangulan-la-demanda/>; última consulta 1/06/2024)

Anónimo, Ley de Vivienda: ¿qué regula y cómo funciona?, La Moncloa, 2024 (disponible en <https://www.lamoncloa.gob.es/serviciosdeprensa/notasprensa/transportes/Paginas/2023/040523-nueva-ley-vivienda-2023.aspx>; última consulta 25/05/24).

Anónimo, *Qué cambia la nueva Ley de Vivienda*, OCU Inmobiliario, 2023 (disponible en <https://www.ocu.org/fincas-y-casas/gestion/alquiler/analisis/2023/05/cambios-ley-vivienda-aprobada>; última consulta 1/06/24).

Brunet, M., El Constitucional acumula ocho recursos presentados contra la Ley de Vivienda, El País, 2024 (disponible en <https://elpais.com/economia/2024-03-12/el-constitucional-acumula-ocho-recursos-presentados-contrala-ley-de-vivienda.html#>; última consulta 1/06/24).

FAI, *FAI asegura que las medidas aprobadas por el Gobierno para regular el mercado del alquiler estrangulan la demanda*, Web Oficial Federación Asociaciones Inmobiliarias, 2023 (disponible en <https://fainmo.es/fai-asegura-que-las-medidas-aprobadas-por-el-gobierno-para-regular-el-mercado-del-alquiler-estrangulan-la-demanda/>; última consulta 28/05/2024).

Fernández-Cabrera, C., *¿Cuándo se utiliza el desahucio por precario y cómo es el proceso?*, Tres-k Abogadas (disponible en [https://treskabogadas.es/blog/desahucio-por-precario/#:~:text=El%20desahucio%20por%20precario%2C%20es,un%20t%C3%ADulo%20leg%C3%ADtimo%20para%20ello.](https://treskabogadas.es/blog/desahucio-por-precario/#:~:text=El%20desahucio%20por%20precario%2C%20es,un%20t%C3%ADulo%20leg%C3%ADtimo%20para%20ello.;); última consulta 21/05/24).

Gábilos - Arrendamiento local, cesión del contrato y subarriendo. (s. f.). Gabilos Software. (disponible en <https://www.gabilos.com/comosehace/arrendamientos/textolocalcesion.htm>; última consulta 22/5/2023).

Instituto Nacional de Estadística, *Índice de Precios de Consumo (IPC)*, Web Oficial INE, 2024 (disponible en <https://www.ine.es/dyngs/Prensa/IPC1223.htm>; última consulta 2/06/24).

Ministerio de Derechos Sociales, Consumo y Agenda 2030, *Desahucios, alquileres y viviendas : Inquilinos y caseros*, web oficial del Ministerio. (disponible en https://www.mdsocialesa2030.gob.es/escudo-social/desahucios-alquileres-y-vivienda/suspension_desahucios_alzamientos.htm; última consulta 17/03/2024).

Nota Informativa N° 74/2023 del TC, *EL PLENO DEL TC ADMITE A TRÁMITE LOS RECURSOS DE INCONSTITUCIONALIDAD CONTRA LA LEY 12/2023, POR EL DERECHO A LA VIVIENDA PROMOVIDOS POR EL GRUPO PARLAMENTARIO POPULAR, EL PARLAMENTO DE CATALUÑA Y LOS GOBIERNOS DE ANDALUCÍA, BALEARES Y MADRID*, 2023 (disponible en https://www.tribunalconstitucional.es/NotasDePrensaDocumentos/NP_2023_074/NOTA%20INFORMATIVA%20N%C2%BA%2074-2023.pdf; última consulta 23/04/2024).

Poder Judicial, Estimación de los tiempos medios de duración de los procedimientos judiciales, Web Oficial Poder Judicial (disponible en <https://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Temas/Transparencia/Estimacion-de-los-tiempos-medios-de-duracion-de-los-procedimientos-judiciales/>; última consulta 29/04/2024).

Poder Judicial, Estimación de los tiempos medios de duración de los procedimientos judiciales, Web Oficial Poder Judicial (disponible en <https://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Temas/Transparencia/Estimacion-de-los-tiempos-medios-de-duracion-de-los-procedimientos-judiciales/>; última consulta 29/04/2024).

Vallejo, C., Los arrendamientos tras la publicación de la Ley de Vivienda, Abogacía Española, 2023 (disponible en <https://www.abogacia.es/actualidad/opinion-y-analisis/los-arrendamientos-tras-la-publicacion-de-la-ley-de-vivienda/>; última consulta 1/06/24).