

1.5. Obligaciones

El contrato de arrendamiento de habitación: la problemática de su regulación. ¿Ley de Arrendamientos Urbanos o Código Civil?

The room leasing contract: Its problematic regulation: Urban Leasing Law or Civil Code?

por

JOSÉ MARÍA BOTELLO HERMOSA
Licenciado en Derecho. Asesor jurídico

RESUMEN: En el presente estudio se aborda la problemática acerca de la normativa que ha de regular los contratos de arrendamiento de habitación en una vivienda: ¿Se rigen por la Ley de Arrendamientos Urbanos o, en cambio, por lo dispuesto en el Código Civil? Para resolver esta cuestión, se plasmará la intención del legislador al redactar la Ley de Arrendamientos Urbanos y, desde esta óptica, se interpretarán aquellos conceptos jurídicos indeterminados que originan diferentes dudas y planteamientos al respecto. Asimismo se analizará, desde una perspectiva crítica, tanto la escasa doctrina que se ha pronunciado al respecto como las diversas corrientes jurisprudenciales existentes hasta la fecha.

ABSTRACT: *In this Study, we will discuss which legal text should regulate the single room lease contracts. Should they be regulated by the urban tenancy act or on the contrary is it a civil code issue? To figure out this question, we will analyze the intention of the legislator when he drafted the urban leasing act and, from this point of view, we will study the indeterminate juridical/legal concepts that generate different types of doubt and interpretations on the subject. Furthermore, we will also examine from a critical perspective, the limits of the doctrine published on the issue and the existing jurisprudential currents on the subject to this day.*

PALABRAS CLAVES: Contrato arrendamiento habitación. Vivienda. Temporalidad. Jurisprudencia. Habitabilidad. Finca urbana. Ley de Arrendamientos Urbanos.

KEY WORDS: *Single room lease contracts. Accommodation. Temporality. Jurisprudence. Habitability. Town property. Urban tenancy act.*

SUMARIO: I. PLANTEAMIENTO DEL TEMA: 1. INTRODUCCIÓN. 2. DIFERENCIACIÓN DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS DE HABITACIÓN RESPECTO DE FIGURAS JURÍDICAS

SEMEJANTES.—II. CONSIDERACIONES SOBRE DIVERSOS ASPECTOS DE LA LAU DESDE LA PERSPECTIVA DE SU PREAMBULO: 1. INTRODUCCIÓN. 2. INTERPRETACIÓN DE LOS ASPECTOS MÁS RELEVANTES: A) *Finca urbana*, B) *Causa o destino primordial del contrato*, C) *Edificación y edificación habitable*.—III. POSTURA DOCTRINAL.—IV. ANÁLISIS DE LAS CORRIENTES JURISPRUDENCIALES: 1. A FAVOR DE SU REGULACIÓN POR EL ARTÍCULO 2 DE LA LAU IV. 2. A FAVOR DE SU REGULACIÓN POR EL ARTÍCULO 3 DE LA LAU IV. 3. A FAVOR DE SU REGULACIÓN POR EL CÓDIGO CIVIL.—V. CONCLUSIONES.—VI. JURISPRUDENCIA CITADA.—VII. BIBLIOGRAFIA. VIII. NOTAS.

I. PLANTEAMIENTO DEL TEMA

Este estudio aborda la cuestión jurídica acerca de la normativa que ha de regular los contratos de arrendamiento de habitación en una vivienda (en adelante CAH): ¿Se rigen por la Ley de Arrendamientos Urbanos o, en cambio, por lo dispuesto en el Código Civil? Para resolver esta cuestión, se plasmará la intención del legislador al redactar la Ley de Arrendamientos Urbanos (en adelante LAU) y, desde esta óptica, se interpretarán aquellos conceptos jurídicos indeterminados que originan las diversas opiniones al respecto: «*finca urbana*», «*edificación habitable*» y la «*causa de los contratos*». Asimismo se analizará, desde una perspectiva crítica, tanto la escasa doctrina habida hasta el momento como las corrientes jurisprudenciales que dividen a nuestros tribunales en tres posiciones diferenciadas: aquellos que consideran que los CAH se regulan a través del artículo 2 de la LAU, los que entienden que se engloba dentro de los arrendamientos del artículo 3 de la LAU, y finalmente, los que consideran que no se regula a través de la LAU y sí por el Código Civil.

1. INTRODUCCIÓN

La realidad social de nuestros días está teñida por la grave crisis económica que está destruyendo empleos y aumentando el número de familias que rozan los umbrales de la pobreza y de la exclusión social. Este panorama genera que cada vez más arrendadores y arrendatarios se vean abocados a formalizar un tipo de arrendamiento alternativo a los tradicionales de viviendas; el contrato de arrendamiento de habitación, mediante el cual, por un lado, el arrendador (propietario) cede el uso en exclusiva de una habitación de la vivienda con el fin de obtener unos ingresos económicos adicionales y, por otro, el arrendatario adquiere el derecho a un espacio en el interior de una vivienda de una forma más adaptada a sus necesidades económicas, reduciendo considerablemente el coste del arrendamiento de una vivienda completa. De esta forma, ambas partes encuentran una alternativa económica que les beneficia mutuamente frente a los arrendamientos completos.

Tradicionalmente, este tipo de contrato ha sido conocido por el uso habitual que hacen de él aquellos estudiantes que, forzados a desplazarse de sus hogares en aras de su formación, se ven empujados a alquilar habitaciones dentro de viviendas que, normalmente, comparten con otros en situación similar. En la actualidad este fenómeno está «*in crescendo*» gracias a las nuevas políticas de movilidad nacional e internacional que llevan a cabo numerosos países a través de programas de ayudas económicas (becas) fomentando el intercambio de estu-

diantes. Estos, generalmente, satisfacen la necesidad de alojamiento mediante el alquiler de habitaciones por ser el método más «sencillo», «cómodo» y «económico». Así, a título de ejemplo, el programa «Erasmus» es uno de los más conocidos, dedicado a fomentar que los estudiantes de diferentes países de la Unión Europea puedan realizar un curso académico en universidades de otros países.

Asimismo, también viven esta situación aquellos trabajadores que deben desplazarse durante algunos periodos de tiempo a otras ciudades por motivos laborales pero que no disponen de medios económicos para arrendar una vivienda completa, o también aquellas personas divorciadas que, por sentencia judicial firme, se ven obligados a abandonar sus viviendas encontrándose sin medios materiales para disponer de una vivienda, o aquellas personas inmigrantes que llegan a nuestro país en busca de un futuro mejor y se ven constreñidos a compartir una vivienda como única medida para soportar los gastos de vivienda, etc.

Pues bien, todas estas situaciones tienen en común el mismo interrogante, ¿Qué normativa regulará el contrato de arrendamiento de la habitación? ¿Se regirá por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, modificada por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado del Alquiler de Viviendas o, por el contrario, por lo establecido en nuestro Código Civil? Y, en la hipótesis de que se regule por la LAU, ¿Qué tipo de arrendamiento se considera el CAH; un arrendamiento de vivienda recogido en el artículo 2 (en adelante, art.) o un arrendamiento para uso distinto del de vivienda contemplado en su artículo 3?

Dependiendo de la normativa aplicable y, en su caso, de qué tipo de arrendamiento se considere, se derivarán de la relación contractual importantes consecuencias jurídicas diferentes entre sí. Así, a modo de ejemplo, en el supuesto de un CAH celebrado por 9 meses, se podrían plantear diversas cuestiones de entre las que destacaré dos: ¿Qué tipo de fianza se ha de fijar?, ¿Qué tipo de prórroga del contrato se aplicará?

Respecto a la fianza, si entendiésemos que los CAH se rigen la LAU, esta deberá ser obligatoriamente de un mes o de dos (art. 36.1), según si consideramos que se trata de un arrendamiento regulado por el artículo 2 o por el artículo 3 respectivamente. Sin embargo, si entendiésemos que se regula por el Código Civil, la fianza será la que libremente acuerden los contratantes conforme al título XIV del Código Civil al existir libertad de pacto entre las partes.

En cuanto a la prórroga del contrato, si pensásemos que el CAH se regula por el artículo 2 de la LAU, transcurridos los 9 meses y vencido el plazo, el arrendamiento deberá prorrogarse obligatoriamente hasta que alcance una duración mínima de 3 años salvo que el arrendatario manifieste al arrendador su voluntad de no renovarlo con 30 días de antelación como mínimo (art. 9.1). En cambio, esta prórroga no será aplicable si se concibe que el CAH se regula por el Código Civil o por el artículo 3 de la propia LAU ya que en ambos supuestos se aplicará lo dispuesto en los artículos 1566 y 1581 del Código Civil, que señalan que, si al terminar el contrato permanece el arrendatario disfrutando de la cosa arrendada durante 15 días con la aquiescencia del arrendador, se entiende que existe tácita reconducción.

Así visto, con este estudio pretendo argumentar por qué la LAU no es la normativa que debe ser aplicada a los CAH y sí, en cambio, el Código Civil. Para ello, analizaré la LAU desde el punto de vista de su preámbulo con el objetivo de argumentar por qué su articulado no lo contempla y, además, por qué tampoco deben entenderse regulados en ella, analizando para ello aquellos conceptos jurídicos indeterminados más relevantes de la normativa desde la perspectiva del

legislador. Igualmente, para una mayor profundización del tema, se analizarán tanto la escasa postura doctrinal como las tres líneas en que se divide nuestra jurisprudencia menor (nuestro Alto tribunal aún no se ha pronunciado al respecto).

2. DIFERENCIACIÓN RESPECTO DE FIGURAS JURÍDICAS SEMEJANTES

Antes de comenzar con el desarrollo del estudio considero necesario, para un progreso claro de estas ideas, delimitar el ámbito de los CAH respecto de otras figuras jurídicas afines que dan lugar a confusión, ya sea por sus nomenclaturas semejantes como por sus ámbitos de aplicación. Estas son «*el derecho de habitación*» y «*el contrato de hospedaje*».

En primer lugar, expondré una breve definición de lo que se puede entender, a grosso modo, por CAH: aquel contrato a través del cual arrendador (propietario) y arrendatario acuerdan, mediante un contrato de arrendamiento, la cesión del uso y disfrute, en exclusiva, de una habitación ubicada en el interior una vivienda, por un tiempo determinado y a cambio de un precio cierto, generalmente con un derecho adicional a utilizar de forma compartida, no en exclusiva, la cocina y el cuarto de baño de la vivienda.

Una vez aclarada la definición de lo que se entiende por un CAH, veremos la diferenciación respecto al derecho de habitación. Aunque el «*contrato de arrendamiento de habitación*» y el «*derecho de uso de habitación*», cuyos títulos pueden inducirnos al error de presuponer que se trata del mismo supuesto de hecho y que, por tanto, se regulan iguales, hay que advertir que no son la misma figura jurídica y que, por ende, tampoco se regulan de la misma forma. El *derecho de habitación* viene regulado expresamente en los artículos 523 a 529 del Código Civil que lo definen como un derecho real que otorga a su titular la facultad de ocupar en casa ajena las piezas necesarias para sí y para las personas de su familia. Esta primera declaración nos refleja la primera diferencia respecto a los CAH, ya que el objeto de estos es el uso en exclusiva de una única habitación de la vivienda, en comparación con *el derecho de habitación* cuyo objeto serán aquellas piezas necesarias para sí mismo y las personas de su familia. Asimismo, se dispone que este derecho de habitación no se puede arrendar ni traspasar a otro por ninguna clase de título¹, prohibición impuesta «*ope legis*», diferenciándose así claramente de los CAH cuya naturaleza es precisamente esa, el negocio del arrendamiento. Por tanto, aunque ambos conceptos puedan generar alguna confusión por el término, se trata dos realidades jurídicas distintas reguladas independientemente.

Aparte del derecho de habitación, también debe distinguirse el CAH del *contrato de hospedaje*², los cuales presentan una similitud en cuanto a sus objetos (la cesión del uso de una habitación) la cual puede inducir a error en cuanto a la identificación de la figura jurídica en cuestión. La diferencia sustancial que presenta el contrato de hospedaje respecto al CAH es que en el hospedaje se deben prestar, con carácter obligatorio, unos servicios consustanciales al del arrendamiento de la habitación como pueden ser: servicio de comidas, de limpieza, el depósito de las pertenencias del que contrata, wifi, caja fuerte, etc., confluendo todos ellos en un único contrato, por un precio cierto y determinado. Se configura como un contrato complejo al estar constituido por un conjunto de negocios jurídicos bilaterales combinados entre sí y sintetizados en uno único, a diferencia del CAH en donde el objeto del contrato es únicamente el arrendamiento de una habitación en exclusiva ubicada en el interior de una vivienda, sin ninguna pres-

tación o contratación adicional. Así visto, la diferencia consustancial entre ambos contratos es que, en el hospedaje, se engloban alrededor del acuerdo principal (el arrendamiento de una habitación) diversos acuerdos bilaterales de distinta naturaleza acuñados todos ellos en un único contrato complejo, mientras que en el CAH únicamente se acuerda el uso en exclusiva de una habitación.

Finalmente, en cuanto a la diferenciación entre el CAH y las dos figuras jurídicas tratadas, la jurisprudencia³ se posiciona de forma unánime considerando que son supuestos jurídicos totalmente diferenciados y que no han de confundirse en cuanto a su regulación normativa.

II. CONSIDERACIONES SOBRE DIVERSOS ASPECTOS DE LA LAU DESDE LA PERSPECTIVA DE SU PREAMBULO.

1. INTRODUCCIÓN

Para entender cualquier cuestión que se suscite en el presente se hace necesario conocer su pasado y su contexto histórico pues marcarán muy significativamente su futuro y su devenir. De no conocer el origen de los acontecimientos y de no seguir ese hilo conductor temporal, la realidad estaría regida por un caos de información sin ningún tipo de orden lógico ni armonía. A través del origen de las cosas podemos explicar su existencia, su sentido y su finalidad. En esta línea, establece el Código Civil en su artículo 3, respecto a la interpretación de las normas, que *«las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas»*. En el ámbito normativo, la función explicativa de las Leyes la desempeñan, principalmente, los preámbulos o exposiciones de motivos, usados por el legislador como vehículo conductor para contextualizar la promulgación de las normas y explicar su contenido, además de para recoger los principios que la rigen, los valores que las inspiran, los fines que pretende lograr y su propia voluntad y la de la ley. Podríamos entender los preámbulos como los antecedentes de hecho de la norma que se materializan en su articulado. En este sentido, el Tribunal Constitucional (Pleno) en su sentencia de 12 de noviembre de 1981⁴, F.J. 7.2, precisaba que *«(...) los preámbulos son un elemento a tener en cuenta en la interpretación de las leyes (...)»*. De esta lectura se desprende que el preámbulo de una ley ha de tenerse como un criterio hermenéutico de las disposiciones que recoja en su articulado.

Dicho esto, con el análisis de la LAU desde el punto de vista de su preámbulo se arrojará luz sobre su carácter teleológico para dilucidar la finalidad que pretende el legislador con su elaboración con el fin de argumentar, progresivamente, por qué entiendo que no se contempla la regulación de los CAH en esta ley.

2. INTERPRETACIÓN DE LOS ASPECTOS MÁS RELEVANTES DE LA LAU

1.º Punto

En el PUNTO PRIMERO del preámbulo, en su párrafo 7.º, se anuncia que: *«por ello, la finalidad última que persigue la reforma es la de coadyuvar a potenciar el mercado de los Arrendamientos Urbanos, como pieza básica de una política de*

vivienda orientada por el mandato constitucional consagrado en el artículo 47 de la CE, de reconocimiento del derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada».

Dicho de otro modo, el preámbulo informa que las políticas de vivienda del Estado se articulan siguiendo el mandato constitucional que *reconoce el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada*, siendo este mandato constitucional el que inspira la creación de la LAU en aras de potenciar el mercado de los arrendamientos urbanos en busca de la consecución del derecho que recoge nuestra carta magna. Así visto, a través de la celebración de un CAH (entendiéndolo como aquel arrendamiento en el cual arrendador y arrendatario acuerdan la cesión del uso y disfrute en exclusiva de una habitación en el interior de una vivienda, por un tiempo determinado y a cambio de un precio cierto, generalmente con un derecho adicional a utilizar de forma compartida, no en exclusiva, la cocina y el de baño de la vivienda) no se satisfaría esa disposición constitucional que inspira la creación de la LAU (el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada), al no ser el objeto del contrato adecuado a las necesidades de morada o residencia en la cual una persona o una familia puedan desarrollar la intimidad de su existencia construyendo su hogar o sede de la vida doméstica. El objeto de un CAH no permite que se desarrolle de una forma digna y adecuada a las necesidades de un ser humano y así se viene pronunciando la jurisprudencia unánimemente considerando que una habitación no reúne las condiciones de habitabilidad que se presuponen necesarias para desarrollar la vida⁵.

Consecuentemente, si la LAU potencia el mercado de alquiler de viviendas siguiendo el mandato constitucional del artículo 47 sobre las viviendas dignas y adecuadas, se entiende que estas deberán ser aptas para que un individuo o una familia desarrollen, de forma digna y adecuada, la intimidad de su existencia. Por ello, en el caso de un CAH este fin se convierte materialmente en imposible al carecer de los servicios mínimos y esenciales que en la actualidad deben reputarse imprescindibles para una vivienda digna y que solo se suplen por la concesión del derecho a utilizar, de forma compartida (no en exclusiva), otras dependencias de las que simultáneamente se sirvan los restantes ocupantes de la vivienda, como son la cocina y el baño. Es por este motivo por el que considero, en primer lugar, que no estaba en la mente del legislador introducir el CAH dentro de la LAU. Esta idea, puramente interpretativa acerca de la finalidad que pretende el legislador, adquiere mayor relevancia y consistencia si la combinamos con la interpretación de algunos conceptos clave que se desarrollan en la normativa y dentro de los cuales estimo que tampoco tienen cabida estos tipos de contratos.

A continuación, vamos a analizar, desde la perspectiva de su preámbulo y de la finalidad que se pretende con esta Ley, algunos de los conceptos jurídicos indeterminados que generan confusión y que dan pie a planteamientos diferentes que incluyen los CAH dentro de la LAU. Los conceptos que analizaremos son: finca urbana, causa o destino primordial del arrendamiento y edificación habitable.

A) Finca urbana

El artículo 1 de la LAU, relativo a su ámbito de aplicación, informa que *«La presente Ley establece el régimen jurídico aplicable a los arrendamientos de fincas urbanas que se destinen a vivienda o a usos distintos del de vivienda»*. Por tanto,

la LAU establece únicamente el régimen jurídico de aquellos arrendamientos que tengan por objeto una «finca urbana» destinada a vivienda o a un uso distinto. Así pues, de la lectura de este artículo, conjuntamente con lo estipulado anteriormente, considero que podría ser motivo suficiente para considerar que los CAH no se regulan por la LAU ya que el objeto de los arrendamientos regulados en la LAU no casa con el de los CAH. Si consideramos que, una habitación, ubicada en el interior de una vivienda, no es una «finca urbana» debido a que la misma, «per se», no podría existir al margen del resto de la edificación⁶. En mi opinión, el concepto de finca urbana debemos entenderlo en su totalidad, no regulándose los arrendamientos parciales a través de la LAU.

Para fundamentar esta hipótesis, analizaré, en primer lugar, el concepto de «finca urbana» en el contexto de la LAU, ya que ni la LAU de 1964 ni la LAU de 1994 ofrecen uno⁷, y del que, además, tampoco existe una definición jurídica precisa ni unitaria. Así, como señalan CASTÁN y CALVILLO, el concepto de «finca urbana», a efectos de encuadrar un determinado arrendamiento en el área de la Ley especial, es autónomo, en el sentido de que tal concepto ha de extraerse de la propia Ley de Arrendamientos Urbanos con entera independencia de que, a otros fines (fiscales, hipotecarios, administrativos, arrendaticios rústicos), pueda merecer el objeto arrendado otra clasificación⁸. Por tanto, para comprender el concepto de «finca urbana» en el sentido que pretende la LAU, comenzaré por definir el término «finca» y, posteriormente, su calificativo «urbana».

Comenzaré la definición con lo que entiende la RAE por «finca»: «una propiedad inmueble, rústica o urbana»⁹. Con este axioma, podemos decir que una finca es todo aquel «inmueble» de carácter rústico o urbano. Para conocer qué se entiende jurídicamente por «inmueble», me remitiré a lo estipulado en el artículo 334 del Código Civil apartado 1, que prescribe como «bien inmueble»: «Las tierras, edificios, caminos y construcciones de todo género adheridas al suelo». A mayor abundamiento, esta clasificación de «bien inmueble» debemos completarla conjuntamente con lo que disponen los artículos 2 y 3 de la LAU, que disponen que los arrendamientos urbanos recaerán sobre una edificación¹⁰, en unos casos habitable y en otros no (como estudiaremos a continuación), usándose indistintamente los términos de finca y de edificación para referirse a la misma realidad, el objeto de los contratos de arrendamientos de la LAU.

Consecuentemente, y considerando lo establecido por nuestro Tribunal Supremo (TS) en STC de 10 de diciembre de 1960, que definía «la finca» como un «trozo de la superficie terrestre delimitado por una línea poligonal objeto de propiedad»¹¹, desde el punto de vista de la LAU, podríamos entender como «finca»: aquellas edificaciones delimitadas por una línea poligonal que son objeto de propiedad.

Definido el término «finca» y avanzando en la definición de «finca urbana» queda por conocer qué se entiende por urbana¹². Este requisito, a efectos prácticos de nuestro estudio, podemos hallarlo en el artículo 12.3 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, requiriendo su apartado a) «haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación», a través de las diferentes Comunidades Autónomas competentes en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda y, en particular, sobre patrimonios públicos de suelo, como competencia exclusiva atribuida a las mismas.

Como conclusión, desde la perspectiva de la LAU podríamos concebir la finca urbana como *aquellas edificaciones adheridas al suelo, delimitadas por una línea poligonal objeto de propiedad, que han sido urbanizadas siguiendo un plan de ordenación a través de las instituciones competentes.*

Esta definición de «finca urbana» adquiere mayor entidad al relacionarse con lo dispuesto en el SEGUNDO PUNTO del preámbulo de la LAU que dispone que cualquier contrato de arrendamiento regulado en dicha Ley podrá acceder al Registro de la Propiedad (en adelante, RP) para su inscripción, es decir, que la LAU habilita a que los arrendamientos sobre una finca urbana se puedan inscribir en el RP. Esta premisa se concreta en su Disposición Adicional segunda, apartado 2.º, que preceptúa que «en el plazo de nueve meses desde la entrada en vigor de esta ley se establecerán reglamentariamente los requisitos de acceso de los contratos de arrendamientos urbanos al Registro de la Propiedad», y se materializa con la promulgación del Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los contratos de arrendamientos urbanos, cuyo artículo 3 describe la «finca» objeto de los arrendamientos urbanos regulados en la LAU, que dice: «1. Cuando la finca arrendada conste inscrita bajo folio registral independiente, se consignarán por el Notario, incluso si no aparecen reflejados en el documento privado del contrato, todos los datos sobre la población, calle, número y situación dentro del edificio de la finca arrendada, superficie y linderos de esta. 2. Si la finca arrendada no coincide con la que tiene abierto folio registral y es una parte de esta, se describirá aquella con las mismas circunstancias expresadas en el apartado anterior, pero no será necesario describir el resto del edificio o vivienda».

A su vez, el concepto de «finca urbana» debe converger con lo previsto en el Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria, expresamente con su artículo 8, párrafos 4.º y 5.º, cuyos preceptos prevén la posibilidad de la inscripción de un edificio en su conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal y al mismo tiempo la del piso o local como finca independiente, con folio registral propio. De estos artículos dilucidamos que por finca urbana se entiende tanto un edificio completo como también aquellas viviendas o locales que lo conforman en régimen de propiedad horizontal, y no por tanto una única parte de ellos.

Como conclusión entiendo que, de la lectura conjunta de todo lo expuesto, el ámbito de aplicación de la LAU abarca a aquellos arrendamientos celebrados sobre la totalidad de aquellas edificaciones adheridas al suelo delimitadas por una línea poligonal objeto de propiedad y urbanizadas según un plan de ordenación, no cabiendo los arrendamientos parciales sobre las mismas. Siguiendo esta hipótesis, los CAH no se someterían a las normas de la LAU.

Mención aparte merecen los contratos de subarrendamiento que también pueden ser inscribibles en el RP según lo dispuesto en el artículo 5 del Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, denominado «modificaciones posteriores», y que prescribe: «Los títulos señalados en el artículo 2 [que se denomina los títulos inscribibles en el RP, y que reza: «serán títulos suficientes para practicar LA INSCRIPCIÓN DEL ARRENDAMIENTO en el Registro de la Propiedad la escritura pública notarial o la elevación a escritura pública del documento privado de este contrato»] permitirán la inscripción en el Registro de la Propiedad de los subarrendos, cesiones, subrogaciones, prórrogas y cualesquiera otras MODIFICACIONES de los arrendamientos inscritos». Este artículo determina que el subarrendamiento que se puede inscribir en el RP no es un arrendamiento autónomo. El precepto habilita a que se puedan inscribir las modificaciones que se realicen sobre los arrendamientos urbanos sujetos a la LAU previamente inscritos, pero no como tipos de arrendamientos independientes, sino como modificaciones de unos arrendamientos previamente inscritos. Consecuentemente, tan solo se podrán inscribir en el RP aquellos arrendamientos urbanos celebrados sobre la totalidad de la edificación sometidos a la LAU y a las posteriores modificaciones que se

realicen sobre los arrendamientos ya inscritos como podrían ser los contratos de subarrendamiento.

Sobre esta línea fundamento también la teoría acerca de que la LAU no admite arrendamientos parciales, sino solamente arrendamientos que se celebren sobre la totalidad de la finca urbana, no pudiendo caer en el error de concebir los subarriendos como «arrendamientos independientes» con capacidad de ser inscribibles en el RP, ni sopesar tampoco la hipótesis de que, si estos se pueden inscribir en el RP es porque constituyen unos arrendamientos independientes sometidos al régimen jurídico de la LAU. En este sentido, no debemos concebir el arrendamiento y el subarrendamiento como dos contratos independientes entre sí ya que se podrían originar hipótesis viciadas desde sus inicios. Se trata de un contrato de arrendamiento (subarrendamiento) celebrado sobre otro contrato de arrendamiento ya existente y al cual se subordina, condicionando su régimen jurídico, como su duración y la renta. Considero que no cabe el planteamiento que equipara a los subarrendamientos y los CAH por el simple hecho de que ambos se celebran sobre una parte de la vivienda¹³ basándose en que si los primeros, en determinados supuestos, pueden regirse por la LAU (art. 8.2), también podrán los segundos al ser también arrendamientos parciales. Es decir, que si ambos arrendamientos son parciales y si, según el artículo 8.2, algunos subarrendamientos se rigen por lo dispuesto en la LAU, por lógica también podrá un arrendamiento de una habitación (arrendamiento parcial) regularse por la LAU. Pero esta equiparación sería un error ya que son figuras jurídicas diferentes en niveles diferentes.

En los CAH se celebra un arrendamiento sobre una parte de la vivienda, una habitación, excluyéndose su regulación de la LAU por no celebrarse sobre la totalidad de la edificación. Sin embargo, en los subarrendamientos se celebra un contrato de arrendamiento sobre otro anterior sometido a la LAU sí podrá recaer o sobre la totalidad de la finca o tan solo sobre una parte de la misma, pudiéndose aplicar tanto el Código Civil como la LAU, dependiendo del caso. Así, en los supuestos del artículo 8.2 de la LAU se dispone que se aplicará el Título II solo a aquellos subarriendos parciales que se destinen a un uso permanente de vivienda y que se celebren, a su vez, sobre un arrendamiento regulado por el artículo 2. En mi opinión, este subarrendamiento parcial deberá celebrarse sobre una porción de la vivienda que reúna igualmente las condiciones de habitabilidad exigidas en el artículo 2.1., por lo que tampoco serían similares los arrendamientos del artículo 8.2 y del CAH, no siendo posible la aplicación análoga del artículo 8.2 de la LAU (una porción de la vivienda que reúna las condiciones de habitabilidad) sobre los arrendamientos parciales del CAH (una habitación).

Por todo lo apuntado anteriormente, y concluyendo con el *punto 2.º* del preámbulo, entiendo que el objeto de los arrendamientos regulados por la LAU (las fincas urbanas que se destinen a uso de vivienda u otro diferente) no podrá estar formado por una habitación ubicada en el interior de una vivienda al tratarse de un arrendamiento parcial y, por lo tanto, no englobarse dentro del concepto de «finca urbana». Consecuentemente la legislación aplicable a los CAH debería ser el Código Civil¹⁴ que, a mayor abundamiento, en su disposición especial para los arrendamientos de predios urbanos, en el artículo 1582, hace referencia al arrendamiento de una parte de la casa en detrimento de la LAU: «Cuando el arrendador de una casa, o de parte de ella, destinada a la habitación de una familia, o de una tienda, o almacén, o establecimiento industrial, arrienda también los muebles, el arrendamiento de estos se entenderá por el tiempo que dure el de la finca arrendada». Hemos de tener en cuenta que, debido a la exactitud con

la que esta aborda las distintas cuestiones jurídicas que se plantean en relación con el arrendamiento de la vivienda —cesión, subrogación *inter vivos* y *mortis causa*, derechos de tanteo y retracto—, si en el espíritu de la ley hubiera estado la regulación de los arriendos parciales de viviendas, debería de haberse plasmado en algún artículo dados los hipotéticos supuestos que se podrían plantear, tales como el fallecimiento del inquilino de habitación con derecho adicional a cocina y servicios, subrogación de terceros, obligaciones en cuanto a obras y reparaciones, etc... teniendo en cuenta que el objeto afecto al contrato es tan solo una parte de la vivienda, no la totalidad¹⁵.

3.º Punto

Tras este primer argumento en el que hemos analizado porqué una habitación ubicada en el interior de una vivienda no es una finca urbana y, por tanto, su arrendamiento no debería entenderse regulado por lo dispuesto en la LAU, vamos a analizar otros apartados de la Ley para fundamentar aun más esta opinión. Vamos a hacer un breve estudio de aquellos conceptos en los que se fundamentan las 2 corrientes jurisprudenciales favorables a aplicar la LAU a los CAH, como son la causa o el destino de los arrendamientos y la calificación de habitable o no de las edificaciones.

Indica el preámbulo en este 3.º punto que con la LAU de 1994 se modifica completamente la tradicional clasificación de los arrendamientos urbanos que hacía la LAU de 1964 entre los «arrendamientos de vivienda» y los «arrendamientos de local de negocio y asimilados», para quedar clasificados ahora en: a) los «arrendamientos de vivienda» (art. 2), que son aquellos destinados a satisfacer la necesidad de vivienda permanente del arrendatario, su cónyuge o sus hijos dependientes. Y en b) los «arrendamientos destinados a usos distintos al de vivienda» (art. 3), categoría esta que engloba los arrendamientos de segunda residencia, los de temporada, los tradicionales de local de negocio y los asimilados, y que son aquellos cuyo destino es uno diferente al anterior. Añade que esta clasificación tiene como finalidad conceder medidas de protección al arrendatario solo allí donde la finalidad del arrendamiento sea la satisfacción de la necesidad de vivienda del individuo y de su familia, pero no en otros supuestos donde se satisfagan necesidades económicas, recreativas o administrativas.

A continuación, plasmaré algunas aclaraciones previas que considero relevantes para una mejor comprensión de planteamiento.

Aclaraciones previas:

1. Como es sabido, según lo dispuesto por el artículo 1261 Código Civil, todo contrato requiere para su existencia de consentimiento, objeto y causa. En el caso de los arrendamientos urbanos, como dispone el artículo 1 de la LAU, *el objeto* del contrato está formado por la finca urbana que se arrienda, *la causa* que lo motiva será el uso al que se destina el arrendamiento (a uso de vivienda o a uso distinto del de vivienda) y, *el consentimiento*, se manifiesta por el concurso de la oferta y la aceptación sobre la finca urbana y sobre el uso al que se vaya a destinar.

2. Debe precisarse que el artículo 2, aunque se titule «arrendamientos de vivienda», no se está refiriendo con el término «*de vivienda*» al objeto del contrato,

es decir, que no significa que «*los arrendamientos de vivienda*» sean aquellos en los que se alquila una vivienda, sino que el concepto «*de vivienda*» hace referencia al uso al que se destinará el arrendamiento, que, en este caso, es para un *uso permanente* de vivienda.

Es conveniente tenerlo presente para no caer en el error de interpretar que el artículo 2 se destina a regular todos los contratos sobre viviendas y que el artículo 3, en cambio, va dirigido a todos los demás arrendamientos realizados sobre lo que no sean viviendas.

3. Entre los arrendamientos del artículo 3 de uso distinto del de vivienda, se encuentran, como indica el preámbulo, los arrendamientos de segunda residencia y los celebrados por temporada (ambos denominados en adelante ARRENDAMIENTOS DE TEMPORADA), y también, por otro lado, los arrendamientos celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente (todos ellos denominados en adelante ARRENDAMIENTOS DE LOCAL DE NEGOCIO).

Es importante clarificar esta distinción para evitar la confusión de considerar que todos ellos conforman un mismo tipo de arrendamiento porque, aunque ambos tipos de arrendamientos se regulen por el mismo artículo, realmente son supuestos de hecho completamente diferentes.

4. Por lo comentado en el punto anterior, a efectos didácticos, se clasificarán en este estudio los arrendamientos de la LAU en tres tipos: los arrendamientos de vivienda, los arrendamientos de temporada y los arrendamientos de local de negocio. Asimismo, por no ser este el momento para profundizar con detalle en el régimen jurídico de los arrendamientos de local de negocio, únicamente se insistirá en el análisis de aquellas cuestiones consideradas relevantes para responder a la cuestión objeto del presente estudio.

Hechas estas aclaraciones, analizaremos los artículos 2 y 3 haciendo hincapié en la causa o destino del contrato.

B) Causa o destino primordial del contrato

El artículo 2 de la LAU regula en su punto 1 los arrendamientos de vivienda: «*se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable, cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario*». El artículo 3, en su apartado 1, regula los arrendamientos para uso distinto del de vivienda: «*se considera arrendamiento para uso distinto del de vivienda aquel arrendamiento que, recayendo sobre una edificación, tenga como destino primordial uno distinto del establecido en el artículo anterior*».

De la lectura conjunta de estos artículos se percibe que la principal diferencia que se dilucida entre ambos tipos es «*la causa*» que los motiva, o lo que es lo mismo, el uso al que se destinan: *satisfacer la necesidad permanente de vivienda* en los primeros, y en los segundos, uno distinto del establecido en el apartado anterior, es decir, un *uso diferente al de la necesidad permanente de vivienda*.

El hecho de que un arrendamiento se destine a un uso distinto del de vivienda (art. 3) no significa que ese contrato no se pueda destinar a un uso de vivienda propiamente dicho, sino que el título del artículo 3 «*los arrendamiento para un uso distinto del de vivienda*» se remite a un uso distinto del que se destinan los arrendamientos del artículo 2 «*los arrendamientos de vivienda*», por lo que realmente a lo que hacen referencia es que se destinen a un uso que no sea el de

satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario o la necesidad de una primera residencia (como posteriormente fundamentaré).

Centrándonos en los arrendamientos celebrados por temporada (ubicados en el artículo 3.2 pertenecientes a los arrendamientos para uso distinto del de vivienda), entiendo que su destino primordial es, al igual que en los arrendamientos de vivienda, para satisfacer la necesidad de una necesidad de una vivienda¹⁶ —de una edificación habitable—, pero al contrario que en aquellos, la necesidad de vivienda no es una necesidad permanente, sino temporal¹⁷. Así visto, la principal diferencia entre ambos tipos de arrendamientos sería *la causa* que los motiva, el fin que persiguen con la celebración del contrato: satisfacer una necesidad permanente de vivienda o, por el contrario, satisfacer una necesidad temporal de vivienda, pero con la particularidad de que, en ambos casos, considero que deben tener el mismo objeto contractual: una vivienda habitable¹⁸. Entiendo que, por mera comparación terminológica, si se cotejan los arrendamientos de viviendas con los de temporada, específicamente con *los arrendamientos de segunda residencia*, se deduce que, si existe un tipo de arrendamiento «de segunda residencia» (de temporada), obligatoriamente habrá de existir otro tipo de arrendamiento «*de primera residencia*»¹⁹ que será el de vivienda. Por consiguiente, siguiendo esta hipótesis, ambas modalidades de arrendamiento deberían tener el mismo objeto contractual, una vivienda habitable capaz de satisfacer tanto la necesidad de primera como de segunda residencia. Resulta incongruente que la condición de habitabilidad sea imperativa únicamente cuando las partes arrienden una edificación para un uso de primera residencia pero no así para el supuesto en que ese mismo arrendamiento, en lugar de estar destinado a satisfacer una necesidad permanente de vivienda, se destinase para satisfacer una necesidad de vivienda pero temporal. Consecuentemente, siguiendo esta hipótesis, considero que si ambos tipos de arrendamientos comparten el mismo objeto, una vivienda en condiciones de habitabilidad, esta se podrá destinar a distintos usos: tanto a satisfacer una necesidad permanente de vivienda como una necesidad temporal de vivienda (ya sea como segunda residencia, o bien por temporada académica o estival), conforme a lo que reza el artículo 47 de la CE.

Siguiendo la hipótesis que planteo (y en el caso de que fuese erróneo lo que hemos planteado en el apartado II.2.A) sobre «*la finca urbana*»), una habitación, como objeto de un CAH, no podría ser objeto de un contrato de arrendamiento de vivienda o de temporada por no ser una edificación habitable. Por ello, no se debería regular por lo establecido en la LAU al no satisfacer las necesidades de morada o residencia en la cual una persona o una familia puedan desarrollar la intimidad de su existencia, construyendo su hogar o sede de la vida doméstica, al no ser apta para que un individuo o una familia puedan desarrollar la intimidad de sus vidas²⁰, ya sea por una necesidad permanente o temporal. Pero, como se verá a continuación, esta hipótesis se encuentra con un escollo en la redacción de la ley que da pie a una interpretación diferente y que será la base de las tesis que sí que consideran que los CAH se regulan por la LAU, como se verá en el siguiente apartado.

C) Edificación, o Edificación Habitable

El artículo 2 de la LAU dispone que el objeto de los arrendamientos de vivienda deberá ser una edificación habitable: «*se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable, cuyo destino*

primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario». Y, sin embargo, en el artículo 3. 1 dispone que los arrendamientos para uso distinto del de vivienda recaerán sobre una edificación sin el requisito de habitabilidad²¹: «se considera arrendamiento para uso distinto del de vivienda aquel arrendamiento que, recayendo sobre una edificación, tenga como destino primordial uno distinto del establecido en el artículo anterior».

Como ya se ha desarrollado, el elemento principal que distingue estos arrendamientos es, «*de facto*», el destino primordial — o el uso — al que se destina pero, «*de iure*», la redacción de estos artículos nos muestra que el objeto del contrato es distinto. Se dispone que, los arrendamientos de vivienda recaerán sobre una «*edificación habitable*», mientras que en los arrendamientos celebrados por temporada (art. 3), deberán celebrarse sobre una «*edificación*» sin el calificativo de habitable. Pudiera parecer que, de este modo, la hipótesis que anteriormente expuse (arrendamientos de vivienda y los celebrados por temporada tienen en común el mismo objeto del contrato, una edificación habitable) no se sustenta debido a la supresión del adjetivo habitable, pero entiendo que no es así.

Considero que el hecho de que se suprima el adjetivo «*habitable*» en el artículo 3 se debe a un motivo puramente clasificatorio por parte del legislador. Tenemos que recordar que el artículo 3, en su apartado 2, además de regular los arrendamientos por temporada, también incluye los arrendamientos destinados a ejercer una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, etc. (los arrendamientos de local de negocio), siendo este el principal motivo por el que entiendo que el legislador, con la pretensión de acordar *un objeto* del contrato compatible con esos tipos de arrendamientos, optó por incluir únicamente el término «*edificación*» suprimiendo el calificativo de «*habitable*». Con esta decisión, el legislador puede incluir en una misma categoría dos tipos muy diferentes de arrendamiento.

A *sensu contrario*, si se exigiera que el contrato se celebrase sobre una «*edificación habitable*», como se hace en el artículo 2, sí existiría un límite a su ámbito de aplicación ya que aquellas edificaciones que no estén en condición de ser habitadas no se podrían englobar en esta categoría por no cumplir tal exigencia. El hecho de que no se exija la *habitabilidad* no supone ni una barrera ni ningún impedimento a que a los arrendamientos de temporada sí que se les debiera exigir (aunque fuese por jurisprudencial) el requisito de que la edificación sobre la que se celebrases debiera reunir las condiciones de habitabilidad en las mismas condiciones que a los arrendamientos del artículo 2. Este es el motivo por el que entiendo que solamente aparece el término «*edificación*» como *objeto* de los arrendamientos por temporada sin la exigencia de la habitabilidad, creando así la duda acerca de si los arrendamientos del artículo 3.2, concretamente los celebrados por temporada (segunda residencia y los celebrados por temporada), podrían tener por objeto una edificación sin la condición de habitable.

A mayor abundamiento, entiendo que por respeto a cualquier ser humano, la edificación que se arrienda para ser habitada, ya sea para uso permanente o temporal, ha de ser habitable. De lo contrario, se podría aludir que estos arrendamientos no son conformes al *uso* al que se destinan²² (ser habitadas), pues no reunirían las condiciones para que un individuo o una familia desarrollen con normalidad y dignidad la intimidad de la existencia. Es en este punto donde adquiere verdadera relevancia la voluntad del legislador al redactar la ley con el fin de hacer una correcta interpretación. A título de ejemplo, tengamos en cuenta el supuesto de hecho en el que una familia alquila una vivienda para 2 meses de vacaciones y que, el día que entran, no se encuentra en las mínimas condiciones

de habitabilidad imposibilitándoles disfrutar del inmueble con la normalidad que cabría esperarse. De seguir una interpretación literal del artículo 3, se «estaría cumpliendo» con lo dispuesto en la norma, y el objeto del contrato sería conforme a la LAU ya que sería una edificación, sin importar la condición de habitabilidad. Pero en este supuesto, la realidad fáctica es que no se cumpliría con *la causa o destino* que motivó la celebración del contrato, esto es, para disfrutar temporalmente de una edificación habitable en la que desarrollar la intimidad de la existencia con total normalidad, adecuación y dignidad. Entiendo que el contrato no respetaría la causa o destino al que se destina y, por tanto, no debería considerarse válido (aunque, como ya he indicado, ciñéndonos a lo establecido en la LAU, sería legal y conforme a derecho). Este supuesto de hecho no estaría conforme a lo dispuesto en el Título VI (Del contrato de arrendamiento), Capítulo Segundo Sección Segunda (De los derechos y obligaciones del arrendador y arrendatario), cuyos artículos 1554. 2.º y 3.º establecen que el arrendador «*está obligado a hacer en ella* (en la cosa objeto del contrato, es decir, en la edificación) *durante el arrendamiento todas las reparaciones necesarias a fin de conservarla en estado de servir para el uso a que ha sido destinada, y a mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato*», seguido del 1555. 2.º, que añade que el arrendatario está obligado a «*A usar de la cosa arrendada como un diligente padre de familia, destinándola al uso pactado; y, en defecto de pacto, al que se infiera de la naturaleza de la cosa arrendada según la costumbre de la tierra*». De esta lectura se desprende que, si se acuerda un arrendamiento de una vivienda con el fin de pasar en ella unas vacaciones, el arrendador tiene la obligación de que la edificación esté en las condiciones adecuadas para servir al destino que se destina garantizándole el uso pacífico del arrendamiento, obligación relacionada con la del arrendatario que debe de destinarla exclusivamente para el uso que se pactó, es decir, no dedicarla a otros usos diferentes como por ej. llevar a cabo una actividad empresarial. Por tanto, este contrato no sería conforme al Código Civil, y considero que, no exigiendo la habitabilidad del objeto de los arrendamientos por temporada, se estaría dejando en una posición de vulnerabilidad y falta de protección total a los arrendatarios. Se podría generar un clima de inseguridad jurídica y se conseguiría un resultado inverso al perseguido por esta norma: el fomento del mercado inmobiliario en nuestro país.

Desde el punto de vista del *objeto* del contrato relaciono los arrendamientos de vivienda con los arrendamientos celebrados por temporada (no con los arrendamientos para local de negocio), pues ambos deberían acordarse sobre una edificación habitable ya que, aunque el título que lo regula da lugar a confusión (*arrendamiento para uso distinto del de vivienda*), la *causa* que los fundamenta es una necesidad temporal de vivienda y necesita de una edificación habitable para satisfacerse pues es precisamente la causa del contrato la que, bajo mi criterio, fundamenta la diferencia principal entre estos dos tipos de arrendamientos: satisfacer la necesidad de una vivienda habitable de forma permanente o para un uso temporal.

A modo de recapitulación, opino que tanto los arrendamientos de vivienda (art. 2) como los celebrados por temporada (art. 3.2), cuya diferencia es *la causa* (el uso o el destino para el que se lleve a cabo el contrato), deberían celebrarse sobre una *edificación habitable*. Entiendo que tienen en común el *objeto* del contrato que, según el tipo de arrendamiento, se destinará a satisfacer una necesidad PERMANENTE de vivienda, en el primer caso, o una TEMPORAL, en el segundo. Sin embargo, en el caso de los arrendamientos destinados a unos usos diferentes a los de vivienda, como podrán ser los comerciales, industriales, etc., también

recogidos en el apartado 3.2, sí que podrán tener como objeto una «edificación» sin la exigencia de la habitabilidad.

Según la LAU de 1994, es así como, de forma sintética e ilustrativa, quedan clasificados los Arrendamientos Urbanos:

Arrendamientos Urbanos según la LAU 1994		
<i>(Arrendamientos)</i>	CAUSA	OBJETO
De vivienda (art. 2)	Necesidad PERMANENTE de vivienda	Edificación HABITABLE
Para usos distintos del de vivienda (art. 3)	Necesidad TEMPORAL de vivienda (de temporada o de segunda residencia)	Edificación
	Ejercer una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente	

Sin embargo, según la teoría que planteo, la clasificación de los Arrendamientos Urbanos sufriría una pequeña modificación y se quedaría de la siguiente forma:

Clasificación de los Arrendamientos Urbanos según mi hipótesis		
<i>(Arrendamientos)</i>	CAUSA	OBJETO
De vivienda (art. 2)	Necesidad PERMANENTE de vivienda	Edificación HABITABLE
Para usos distintos del de vivienda (art. 3)	Necesidad TEMPORAL de vivienda (de temporada o de segunda residencia)	
	Ejercer una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente	Edificación

En resumen, según mi planteamiento, los CAH no se regirán por la LAU principalmente por ser un arrendamiento parcial de vivienda. Al margen de este motivo, en la hipótesis de que sí se sometiesen al ámbito normativo de esta Ley, los CAH tampoco se regirá por el artículo 2 de la LAU al carecer la habitación de los servicios mínimos y esenciales que en la actualidad deben reputarse imprescindibles, como son la cocina y el baño, o lo que es lo mismo, por carecer de las condiciones mínimas de habitabilidad. Asimismo, entiendo que los mismos requisitos de habitabilidad deben exigirse a los arrendamientos por temporada del artículo 3.2 al ser destinados igualmente a un uso de vivienda, pero de forma temporal, por lo que tampoco tendrían cabida en esta modalidad. Por todo ello, la legislación aplicable a los CAH debería ser el Código Civil.

4.º Punto

En este punto del preámbulo se dice que el pago de la fianza será de carácter obligatorio. Dependiendo de si hablamos de un arrendamiento de vivienda o de uno para uso distinto del de vivienda, la fianza será de uno o dos meses respectivamente.

En relación a este asunto, en la Disposición adicional tercera, relativa a su depósito, se habilita a las CCAA a que regulen el depósito obligatorio de la fianza como fuente importante de la financiación de estas políticas. En el caso de la Junta de Andalucía, a modo de ejemplo, al amparo de la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda, se encomienda a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía la gestión, control y registro de las fianzas de los contratos de arrendamiento de vivienda y de uso distinto del de vivienda, entre otros, con la finalidad de hacer cumplir la obligación legal de depositar las fianzas como garantía de cumplimiento del contrato de arrendamiento, recogida en el artículo 36.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos que, de entre los requisitos para llevar a cabo su depósito, requiere la referencia catastral del inmueble objeto del arrendamiento. Ante esta exigencia cabría plantearse el siguiente interrogante, ¿Qué sucede en aquellos supuestos donde un arrendador alquila dos o más habitaciones de una misma vivienda a distintos arrendatarios?, ¿Habría que depositar 2 fianzas referentes a cada uno de los contratos de habitación, o solamente una que aúne todas las cantidades juntas? Se abre aquí otro debate que no está clarificado aún al no estar resuelta la cuestión sobre cuál es la normativa aplicable a los CAH. De hecho, como se recoge en el punto 3 de este trabajo, existen tres líneas jurisprudenciales diferenciadas al respecto y, dependiendo de cuál se tome como referencia, habrá de depositarse ninguna, una o dos mensualidades.

Mi opinión es que los CAH, al no estar regulados por la LAU, deben regirse por las normas del Código Civil por lo que las partes no estarían obligadas a pactar una fianza por la firma del contrato y, por tanto, tampoco estarían obligadas a depositarla ante ningún órgano para su gestión.

A continuación, no nos detendremos en el análisis del PUNTO QUINTO por falta de relación con el objeto de este estudio.

6.º Punto

Este punto hace referencia a los contratos de arrendamiento de renta antigua, estableciendo que «(...) *estos contratos continuaran hasta su extinción sometidos al mismo régimen al que hasta ahora lo venían estando (...)*». Suponiendo que los CAH se regulen por la LAU, cabría la posibilidad de que existiera un CAH en régimen de renta antigua «de por vida», como ya sucede con algunas viviendas y con algunos locales de negocio, lo que se merecería algún comentario por parte del legislador debido a la repercusión social que representa.

Además, contempla el preámbulo que «(...) *en el caso de arrendamientos de bajo nivel de renta, calculada en función del número de personas que habiten en la vivienda arrendada (...)*». Con esta declaración se acepta, de forma tácita, que las viviendas que se arriendan serán para que puedan habitarla un número de personas en la que puedan realizar su vida de forma adecuada y pacífica, con total dignidad, lo que sería inviable ateniéndonos al objeto del contrato de un CAH, una habitación. Asimismo, indica que «(...) *se concede a los arrendadores el derecho a disfrutar de beneficios en el impuesto sobre el patrimonio, en el de bienes inmuebles, gastos de conservación de la finca arrendada y el coste de los servicios y suministros de que disfrute la vivienda arrendada (...)*». Se habla en este apartado de vivienda. Cabría presuponer que los contratos de habitación quedarían completamente fuera de esta regulación, previéndose todos estos beneficios para los arrendamientos de viviendas íntegras y no para los casos de CAH.

A mayor abundamiento, desde un punto de vista fiscal, las rentas derivadas de los arrendamientos de habitaciones se califican actualmente como rendimientos íntegros del capital inmobiliario al considerarse un supuesto de arrendamiento de bien inmueble destinado a vivienda recogido en el artículo 2 de la LAU, entendiendo que este tipo de contratos sí están regulados por la LAU. Considero que esta interpretación²³, siguiendo la línea de este artículo, es errónea. Para fundamentarlo analizaré la cuestión vinculante V1523-10 como supuesto representativo de la confusión que genera la calificación legal de los alquileres de habitaciones y de cómo se utiliza de forma imprecisa y contradictoria. En ella se anuncia que el consultante de la cuestión es propietario de una vivienda en la que no reside habitualmente y en la que va a alquilar una habitación con derecho a uso de los elementos comunes, cuyo destino será exclusivamente para vivienda del inquilino, un profesor que la utilizará durante el periodo lectivo y que durará desde el 1 de septiembre hasta el 30 de junio. El asunto que se plantea en esta cuestión es si se le podrá aplicar la reducción del rendimiento neto previsto en la LIRPF a fecha de 7 de julio de 2010.

La respuesta de la Subdirección General de IRPF, como órgano emisor de la cuestión, determina que, las rentas derivadas del alquiler de una habitación con derecho a cocina y otros elementos comunes, se calificarán como rendimientos íntegros del capital inmobiliario al constituir, según ellos, un supuesto de arrendamiento de bien inmueble destinado a vivienda de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2 de la LAU, por lo que sí le serían aplicables las reducciones previstas en la LIRPF en ese momento. Seguidamente declara que, sin embargo, a aquellos arrendamientos recogidos en el artículo 3 de la LAU, no les serán aplicables las reducciones señaladas cuando el arrendamiento de la finca urbana se celebre por temporada, sea esta de verano o cualquier otra, por destinarse estas a un uso distinto del de vivienda. Bajo mi punto de vista, esta respuesta es el motivo por el que el emisor de esta cuestión confunde los CAH con los demás arrendamientos regulados en la LAU, debido a que en el asunto objeto de estudio se están aunando tres tipos de arrendamientos diferentes en uno mismo al determinarse que el arrendamiento de una habitación (CAH), cuyo destino primordial es satisfacer una necesidad de vivienda temporalmente por un curso académico de 9 meses (*arrendamientos regulados en el artículo 3 de la LAU*), se regirá jurídicamente por lo establecido en el artículo 2 de la LAU (*arrendamientos destinados a uso de vivienda permanente*, cuyas características son, entre otras: que la duración mínima del contrato debía ser de 5 años —3 años actualmente tras la modificación de la LAU en el 2013—, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador su voluntad de no renovarlo; y además, como ya se ha analizado, que el arrendamiento recaiga sobre una «edificación habitable»). Es decir, que el emisor de la cuestión considera como edificación habitable una sola habitación, y como una necesidad permanente una necesidad temporal (el periodo académico). Como ya se ha argumentado anteriormente, ninguno de los requisitos del artículo 2 los reúne el alquiler de una habitación y, por tanto, el CAH no debería entenderse regulado en la LAU y, en consecuencia, no se le deberían aplicar las reducciones previstas en la LIRPF.

Considero que esta confusión se debe a un error en el planteamiento inicial del tema, concretamente al indicarse que el destino será exclusivamente para vivienda. Entiendo que el emisor de la consulta ha relacionado automáticamente este CAH con los arrendamientos que recoge el citado artículo 2 de la LAU, denominados «*arrendamientos de vivienda*», debido a la confusión que genera el término «*vivienda*». En este caso, la causa que motiva el CAH no es una ne-

cesidad permanente de vivienda del arrendatario, como indica el emisor de la consulta, sino una necesidad temporal de vivienda fijada para un periodo escolar y es por este motivo por el que el emisor considera que los CAH se regulan por el artículo 2 de la LAU

Situándonos en la hipótesis de que los CAH sí se regulasen por la LAU, entiendo que estos deberían comprenderse, en todo caso, dentro de los arrendamientos del artículo 3 (los arrendamientos para uso distinto del de vivienda) y no en los arrendamientos del artículo 2, con lo que no le sería aplicable la reducción ya que, como se indica en la propia cuestión, no se aplicarán cuando los arrendamientos se celebren por temporada: «(...) a estos arrendamientos no les resultarán aplicables las reducciones señaladas cuando se celebren por temporada, sea esta de verano o cualquier otra». Resulta paradójico, bajo mi punto de vista, que sea el propio emisor el que indique esta exclusión ya que se trata de un arrendamiento de habitación celebrado por temporada académica y por tanto, como ya he señalado en el párrafo anterior, satisface una necesidad de vivienda temporal, por lo que en este caso hipotético no se le deberían aplicar tampoco las reducciones previstas en la LIRPF. Pero el emisor entiende que no, considerando que se trata de un arrendamiento de un bien inmueble destinado a vivienda de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2 de la LAU y que, por tanto, les serán aplicables las citadas reducciones.

Como conclusion final de todo este análisis de la LAU desde el punto de vista de su preámbulo, si aún persistieran dudas acerca de la aplicabilidad a los CAH de la LAU o del Código Civil, el Tribunal Supremo ha establecido en su sentencia de 25 mayo 1992²⁴ que, en caso de duda entre la LAU o el Código Civil, se habrá de aplicar el Código Civil. Asimismo, ya estableció en otra STC que, en caso de duda, habría que atenerse a lo dispuesto en la legislación común por su carácter general o atrayente²⁵. Y es que como también ha declarado en su sentencia de 10 de febrero de 1986²⁶ «(...) el carácter imperativo de la legislación especial no debe inducirnos a error concluyendo su inaplicabilidad sobre las normas del derecho común en supuestos en que existen dudas acerca de la normativa aplicable, cuando, precisamente por su carácter de normativa excepcional, la situación es la contraria y en cuanto a la aplicación de la ley civil común o de la especial de arrendamientos urbanos, habrá que otorgar preferencia a aquella, por su carácter general y atrayente, y en caso de duda acerca de si la normativa aplicable a un contrato es la general del código civil o la especial, representada por la LAU, debe concluirse la aplicabilidad de la legislación general dictada para la mayoría de los casos en lugar de seguir el criterio de la especialidad (...)».

III. «POSICION DOCTRINAL»

En cuanto a la posición de la doctrina sobre los CAH he de advertir que únicamente he encontrado una breve referencia bibliográfica, laxa y sin profundidad, lo que me lleva a plantearme diversas hipótesis: si esta omisión sobre el CAH se debe a que, de forma implícita, la doctrina entiende que no se somete a la regulación de la LAU y por ello no hay que hacer siquiera mención de los mismos, o si por el contrario lo entienden explícitamente regulados en dicha norma y por idéntico motivo tampoco hacen mención al mismo, ya sea como arrendamiento de vivienda o como destinado a un uso distinto, o más bien que, simplemente, ningún autor se ha detenido en su estudio ni se ha planteado estas cuestiones, opción por la que me decanto.

Como ya he anunciado, la única referencia bibliográfica acerca de los CAH que he podido encontrar es la de ORDÁS ALONSO, M. y VALLADARES RAS-CÓN, E., las cuales indican que, tras estudiar la jurisprudencia sobre el tema, consideran que este tipo de arrendamientos se encuentra excluido de los arrendamientos para uso de vivienda, fundamentando su declaración en lo determinado en algunas Stcs. de Audiencias Provinciales, las cuales pertenecen a la línea jurisprudencial que analizaremos posteriormente en el punto 4.1 y que, de forma resumida, señalan que este tipo de contratos (para uso de vivienda) habrán de celebrarse sobre una edificación habitable y que una habitación carece de tales requisitos²⁷. Estas autoras transcriben parcialmente lo que determinan esas A.P. respecto a la regulación de los CAH, digo que lo hacen parcialmente porque simplemente indican que los CAH no se regulan por el artículo 2.1 de la LAU al no ser una habitación una edificación habitable, pero no se pronuncian acerca de la normativa por la que deberían regularse. Como hemos analizado en este estudio coincido totalmente con esta declaración pero, bajo mi punto de vista, es una manifestación laxa y expeditiva sobre el asunto, ya que no se pronuncian sobre la normativa a aplicar; cuestión sobre la que si se pronuncian, sin embargo, las propias Audiencias Provinciales alegadas por las autoras y que analizaremos posteriormente en el siguiente apartado (4.1.).

La otra obra relativa a la regulación de los CAH que he podido encontrar es *contra cuaderno de arrendamientos urbanos*²⁸. En ella, varios magistrados de diversas Audiencias Provinciales se pronuncian acerca de la cuestión que se plantea en el título de este estudio. A continuación analizaré individualmente cada opinión, dividiendo sus pareceres en 4 grupos según la relación de sus respuestas²⁹.

a) Se aplicará la LAU

Alfonso BARCALA FERNÁNDEZ DE PALENCIA (*Magistrado sección 3.ª AP de Burgos*) fundamenta la inclusión de los CAH en la LAU equiparando el objeto de los subarrendos del artículo 8.2 (*arrendamiento parcial de la vivienda arrendada*) con el de los CAH (*una única habitación*) ya que, en ambos casos, entiende el magistrado que se trata de una parte de la vivienda.

Su planteamiento radica en que, si en la LAU se regula el subarriendo de una parte de la vivienda, y además se indica que se regirán por lo dispuesto en la misma, el alquiler de una habitación en una vivienda, al igual que un arrendamiento parcial, también se podrá regir por la LAU. Abundando en su fundamento, añade que si el subarriendo puede ser sobre una sola habitación, como así decía la LAU de 1964, y que por lo tanto, está sometido a las prescripciones de la norma, será porque una habitación cumple por sí sola con las exigencias previstas en el artículo 2.1, aunque carezca de los servicios complementarios. El magistrado considera que estos servicios pueden tenerse de forma complementaria con los servicios comunes de la vivienda, entendiendo que esta opción haría posible que el objeto de los CAH sí se pudiera considerar como *edificación habitable*.

Mi opinión al respecto es de total desacuerdo. Como punto de partida, bajo mi punto de vista, BARCALA parte de un planteamiento erróneo al equiparar el objeto de los subarrendos con el de los CAH.

El primer motivo es porque, como ya he comentado anteriormente, considero que la LAU no regula los arrendamientos parciales de vivienda y, por ende, tampoco los arrendamientos de una habitación.

Como segundo punto, indicar que, aunque se trate de dos contratos de arrendamientos, no son el mismo tipo de contrato aunque tengan la misma finalidad (el alquiler de una finca o habitación). Un arrendamiento y un subarrendamiento no presentan las mismas limitaciones ni las mismas particularidades (ej. el precio, la extinción del contrato, libertad del arrendatario-subarrendador, etc.), motivo por el cual, *los subarriendos*, además del articulado de los arrendamientos, presentan una regulación especial (art. 1550 al 1552 del Código Civil y los artículos 8. 2 y 32 de la LAU).

En tercer lugar porque, en el caso concreto de los subarrendamientos del artículo 8. 2 (a los que hace referencia el magistrado), para que estos puedan regularse por la LAU deben reunir una serie de requisitos. En caso contrario, se regularán por lo establecido entre las partes y, supletoriamente, por el Código Civil. Así, dispone el artículo 8. 2 que esos subarrendamientos deberán celebrarse sobre un contrato de arrendamiento del artículo 2 (un arrendamiento de vivienda) y, además, deberán destinarse a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del subarrendatario. En este sentido, como vengo sosteniendo a lo largo de este estudio, el alquiler de una sola habitación en exclusiva (ya sea por arrendamiento o subarrendamiento) no satisface las necesidades básicas de vivienda que en la actualidad deben reputarse imprescindibles, a no ser que se conceda un derecho adicional, no en exclusiva, de las restantes dependencias de la vivienda, como son del baño y la cocina. Es decir, que *el objeto* de de los CAH carece de las condiciones mínimas de habitabilidad por sí solo, por lo que entiendo que, incluso el subarrendamiento de una sola habitación debería someterse al régimen jurídico del Código Civil y no al de LAU por carecer de uno de los requisitos exigidos³⁰.

A su vez, CREMADES MORANT, Joan (*Presidente sección 13.ª A.P. Barcelona*) también considera que a los CAH se les aplicará la LAU al entender que, el arrendamiento de una habitación sin los servicios complementarios, por el hecho de estar ubicada en el interior de una vivienda, podrá satisfacer tanto la necesidad de vivienda (art. 2.1) como la posibilidad de ser destinada a un uso distinto del de vivienda (art. 3), entendiendo que, por tanto, un CAH se puede regular por la LAU aunque el objeto del arrendamiento no parezca idónea por disposición de la ley («habitable») por no existir los servicios complementarios. CREMADES basa sus argumentos en que aquellos servicios complementarios que no pueda ofrecer el objeto de un CAH, una habitación, se entienden suplidos por la propia vivienda donde se ubica pudiendo regirse por las disposiciones de la LAU.

Mi opinión al respecto también es de desacuerdo, ya que, bajo mi punto de vista, carece de consistencia. Según esta hipótesis, la regulación jurídica del CAH dependerá de un factor externo no estipulado en el contrato, dependerá del estado de la vivienda donde se encuentre la habitación. Según esta tesis, en el hipotético caso de que en un CAH, la vivienda careciera de los requisitos mínimos de habitabilidad por lo que esos servicios complementarios no se verían satisfechos y el arrendador no estaría cumpliendo las obligaciones que le impone el artículo 1554, así pues no le podría ser aplicable la LAU y sí el Código Civil. Considero que este planteamiento no es conforme a derecho debido a que carece de uno de los elementos esenciales del contrato, el *objeto cierto*³¹, ya que supeditamos su habitabilidad o no a unos factores externos al *objeto* del contrato (únicamente una habitación). Por estos motivos, entiendo que el arrendamiento de una habitación que se ciñe exclusivamente a la misma, una sola habitación, y que carece de los servicios mínimos complementarios, no será conforme al uso al que se destina, satisfacer la necesidad de una vivienda de forma temporal o permanente. Un CAH será exclusivamente sobre una habitación, sin los servicios mínimos para

desarrollar una vida doméstica de modo adecuado y digno, y el tema de debate es saber si ese contrato (no nos cuestionamos qué sucede en la práctica), si su objeto, por sí solo, es conforme con las causas o destinos que motivan la celebración de los arrendamientos de la LAU, cuya respuesta entiendo que es negativa.

Por otro lado, FERRER GUTIÉRREZ, Antonio (*Magistrado AP Valencia*), entiende que, por paralelismo a lo prevenido en el artículo 8.2 de la LAU, se aplicará esta a los CAH dependiendo de la finalidad que se le dé a la porción arrendada (no indica que sea una habitación) ya que el régimen jurídico aplicable vendrá determinado por el hecho de hasta qué punto el objeto arrendado recae sobre unas dependencias habitables susceptibles de servir de morada permanente del arrendatario, en cuyo caso le será aplicable lo prevenido por la LAU. Así, continua su argumento indicando que tendremos que detenernos en cada supuesto concreto teniendo en cuenta 2 cuestiones: a) la duración o permanencia, ya que entiende que no será aplicable este régimen cuando se trate de un arrendamiento por un periodo breve, por ej. Días o semanas (no estoy de acuerdo con este matiz porque, como ya hemos estudiado, la duración del contrato no determina la tipología del arrendamiento, sino el uso al que se destine), y b) que se trate de una porción perfectamente individualizada que por sus propias características tenga la aptitud suficiente para servir de morada a su ocupante. Si los CAH reúnen estos requisitos, según este magistrado, se regularán por la LAU.

En mi opinión, el argumento que ofrece FERRER GUTIÉRREZ sería idóneo en el caso de que equiparásemos los subarriendos con los CAH, pero, como hemos analizado anteriormente con BARCALA, y por cómo se refiere el propio FERRER al objeto del contrato (indicando que ha de ser una porción con aptitud suficiente para servir de morada), no se pueden equiparar ambos tipos contractuales (un arrendamiento y un subarrendamiento) ni tampoco sus objetos contractuales que, aunque tengan en común que se celebran sobre una parte de la vivienda, en el subarrendamiento deberá ser una porción que reúna las condiciones de habitabilidad del artículo 2.1, y en el CAH, es una simple habitación.

Entiendo que este magistrado lo que realiza es una lectura correcta (excepto en lo referido a la duración o permanencia) del artículo 8.2, pero que es aplicable únicamente a los subarriendos que se realicen sobre arrendamientos del artículo 2.1 y nada más, pero no es extrapolable a los CAH.

En la misma línea, FINEZ RATÓN, José Manuel (*Magistrado Juzgado de Primera instancia núm. 13, Bilbao*) también entiende que los CAH quedan sometidos a la LAU, salvo que recaiga sobre alguno de los casos expresamente excluidos por el artículo 5. Entiende que juega a su favor el ámbito objetivo de aplicación establecido por el artículo 1. Además, en el mismo sentido que CREMADES MORANT, considera que el CAH se podrá calificar como arrendamiento de vivienda en los casos en que la vivienda en la que se encuentre reúna las condiciones adecuadas de salubridad y habitabilidad, cumpliendo así la condición de edificación habitable exigido en el artículo 2, y en este sentido indica que también les será favorable lo regulado en el artículo 8.2 relativo a los subarriendos. Finaliza su argumentación indicando que, en otro caso, deberá calificarse como arrendamiento para uso distinto del de vivienda.

Considero que esta hipótesis es errónea por los mismos motivos que los expuestos en el análisis de la opinión de CREMADES MORANT, en el que resumidamente expongo que el CAH se celebra exclusivamente sobre una habitación, al margen de las condiciones del resto de la vivienda, careciendo el objeto del contrato, por sí mismo, del requisito de habitabilidad exigido por el artículo 2.1, cuyo requerimiento considero extensible también a los arrendamientos de

temporada. Así, este magistrado entiende que se suplen por las condiciones del resto de la vivienda que, con carácter general, sí gozan de los servicios e instalaciones propias básicas para cubrir autónomamente de forma digna las necesidades vitales de higiene y estancia o acogimiento del arrendatario. Como expuse anteriormente, esta opinión, a mi parecer, carece de consistencia y fundamento jurídico, ya que el contrato falta de *objeto cierto* puesto que este planteamiento emplaza la regulación jurídica del CAH al estado de la vivienda que se arrienda.

A este argumento, añade FINEZ RATÓN que juega a su favor la posibilidad legal del subarriendo parcial contemplada en el artículo 8.2 de la LAU, pero, como ya he analizado en el apartado del magistrado FERRER GUTIERREZ, no comparto la opinión acerca de que los CAH deben regirse por la LAU, y considero que deben regirse por lo dispuesto en el Código Civil.

Sobre esta cuestión también se pronuncia MOSCOSO TORRES, Pablo José (*Presidente Sección 4.ª AP Santa Cruz de Tenerife*), indicando que se inclina igualmente por la aplicación de la LAU a los CAH, pero con ciertas dudas. Este magistrado comenta que existe cierto paralelismo entre los CAH y los contratos de hospedaje, motivo que le hace titubear en su decisión, ya que el uso de la habitación lleva necesariamente consigo el uso de otros elementos de la vivienda en la que se enclava. Finalmente se inclina por la idea de que a los CAH se les aplique la LAU, dependiendo del destino primordial al que se destine, pudiéndose aplicar tanto el artículo 2 como el 3.

Mi opinión al respecto es contraria. Al igual que he comentado en el análisis de los otros magistrados, los servicios complementarios de los que necesita la habitación para reunir los requisitos mínimos de habitabilidad que la hagan idónea al destino del arrendamiento, no se satisfacen autónomamente con el CAH, dependiendo en este caso de circunstancias terceras (estado de la vivienda) que hacen que su regulación pueda variar de un caso a otro, no teniendo el contrato un *objeto cierto*. Por tanto, entiendo que la legislación aplicable a este tipo contractual será el Código Civil, y no la LAU, al carecer el objeto del contrato (la habitación) de los requisitos exigidos por la misma.

Finalmente, se pronuncia TORRES AILHAUD, Juan Carlos (*Magistrado Juzgado núm.1 de Eivissa. Juez Decano*) indicando que estos contratos se deben regir por la ley especial en la medida en que no llevan implícitos otros servicios complementarios en contraposición de lo que sería un contrato de hospedaje, los cuales entiende no regulados por la LAU (como también hemos estudiado al principio de este estudio). Este magistrado entiende que en los CAH pueden concurrir servicios que se asemejan a los complementarios, pero que más bien son ordinarios y normalmente tributarios de la necesidad de tener un lugar para residir y, en general, cubrir las necesidades vitales inherentes al uso de la vivienda o para la normalidad doméstica, como son, por ej., el baño y la cocina, y que por esta razón, dependiendo del uso al que se destine el arrendamiento, se regirá por el artículo 2 o 3 de la LAU.

Este magistrado ha llegado a esta conclusión por comparación entre el contrato de hospedaje y el CAH, razonando que, si los contratos de hospedaje se excluyen de la LAU por contener unos servicios complementarios al arrendamiento, los CAH sí se regularán por sus normas ya que los servicios adicionales de los que precisa (baño, cocina, etc.) son mas bien ordinarios y se cubren por el uso inherente de la vivienda.

En mi opinión, TORRES AILHAUD no ha valorado que el objeto del contrato (una habitación en exclusiva), no reúne los requisitos mínimos indispensables requeridos para cumplir el uso al que se destinen, satisfacer una necesidad de

vivienda de forma permanente o temporal, en las condiciones mínimas de habitabilidad, dignidad, intimidad y normalidad doméstica, y que tan solo se podrán suplir haciendo uso compartido, y no en exclusiva, de otras prestaciones que le son ajenas al contrato, y que bajo estas circunstancias, al estar obligados los arrendatarios a compartir estos servicios «ordinarios» (que no forman parte del objeto del CAH), no se satisface ninguna de esas condiciones y, por lo tanto, el contrato no es conforme a la finalidad del mismo, no pudiéndoseles aplicar la LAU

Por estos motivos y por todos los expuestos a lo largo de este estudio, considero que la legislación aplicable a los CAH es lo acordado inter partes y, supletoriamente, el Código Civil.

b) Se aplica la LAU si la finalidad es para satisfacer la necesidad permanente de vivienda

En la misma línea que BARCALA y FERRER GUTIÉRREZ, se pronuncian ALCALA NAVARRO, Antonio (*Magistrado sección 6.ª AP de Málaga*) y ILLESCAS RUS, Ángel Vicente (*Magistrado sección 10.ª AP Madrid*), que en resumen, consideran que, si el artículo 8 de la LAU permite el subarriendo parcial de la vivienda arrendada, no parece lógico prohibir el arrendamiento parcial de la vivienda en forma de alquiler de habitaciones a distintas personas, considerando que la calificación como arrendamiento parcial es posible, y la aplicación de la LAU dependerá, al igual que en el caso de los subarriendos del artículo 8.2, de que el CAH se destine por el arrendatario a la finalidad indicada en el artículo 2. 1 de la misma Ley (satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario) y que, en caso contrario, se regirá exclusivamente por lo pactado entre las partes. Es decir, consideran que los CAH se regirán por la LAU únicamente en los supuestos en que el contrato se destine a satisfacer la necesidad permanente de vivienda, y que en los supuestos que sean para un uso distinto el CAH se regirán por lo dispuesto entre las partes, equiparando así el objeto del subarrendamiento parcial de vivienda del artículo 8.2 con el objeto de los CAH, una habitación.

Como he indicado anteriormente, considero que, además de que una habitación no cumple «*per se*» con los requisitos mínimos de habitabilidad que actualmente se reputan imprescindibles para vivir dignamente, no se deben equiparar los subarriendos de vivienda con los CAH, y en menor medida hacerlo exclusivamente con los subarriendos del artículo 8.2 (celebrados sobre los arrendamientos del art. 2), ya que no está teniéndose en cuenta a los subarrendamientos celebrados sobre los arrendamientos del artículo 3 (art. 32.1 y arts. 1550 al 1552 del Código Civil, que permite el arrendamiento total o parcial), siendo así una equiparación incompleta y parcial. Además, como he analizado al comienzo de este estudio, entiendo que los arrendamientos de la LAU han de celebrarse sobre la totalidad de la edificación arrendada, no cabiendo la posibilidad de arrendamientos urbanos parciales sobre habitaciones.

Caso especial es el de los subarrendamientos regulados por la LAU, donde el artículo 8.2 dispone que el subarrendamiento deberá ser parcial además de que deberá destinarse (tanto subarriendo como el arrendamiento) a satisfacer la necesidad permanente de vivienda. En los supuestos de subarrendamientos, aunque se traten de «arrendamientos parciales», no se enmarcan dentro de los tipos de «arrendamientos urbanos» regulados en los artículos 2 y 3 de la LAU, sino que están subordinados a los mismos, los cuales, según el uso al que se destinan, determinarán el régimen legal de dichos subarrendamientos. Por tanto,

la regulación jurídica de los subarrendamientos del artículo 8.2, depende del uso al que se destine el arrendamiento principal sobre el que se celebran; o para uso de vivienda (art. 2) o para uno distinto del de vivienda (art. 3).

Por este motivo no se pueden equiparar los subarrendamientos con los arrendamientos urbanos, concibiendo a los primeros como arrendamientos subordinados a los segundos, dependientes de ellos, cuyo contrato delimitará los derechos de los que puede disponer el arrendatario-subarrendador. No se pueden equiparar los arrendamientos con los subarrendamientos, ni, consecuentemente, el arrendamiento de una habitación con un subarrendamiento, ya que son supuestos diferentes con regulaciones distintas. En el primer caso se regulan, bajo mi punto de vista, por el Código Civil, y en el segundo, también por el Código Civil salvo en los supuestos del artículo 8.2 de la LAU, que dispone que se aplicará el Título II de la LAU a aquellos subarrendamientos parciales que se destinen a un uso de vivienda y que se celebren, a su vez, sobre un arrendamiento regulado por el artículo 2.

Como conclusión, entiendo que todos los arrendamientos urbanos regulados en la LAU deben tener por objeto la totalidad de la finca urbana. Considero que los arrendamientos parciales están excluidos de la LAU. Caso diferente sería cuando, una vez celebrados estos contratos sobre la totalidad de la edificación (finca urbana), se celebrase un subarrendamiento, los cuales sí se podrán regir por la LAU en caso de reunir los requisitos establecidos en el artículo 8.2 (que se celebren sobre un arrendamiento destinado a vivienda) y en el artículo 2.1 (que la porción arrendada se realice sobre una edificación habitable). En caso de no reunirlos, se someterán a lo dispuesto por el Código Civil.

c) Se trata de un contrato de uso distinto al de vivienda

Una opinión diferente tiene ÁLVAREZ SANCHEZ, José Ignacio (*Magistrado Sección 4.ª AP Asturias*) que, al contrario que ALCALÁ NAVARRO, Antonio e ILLESCAS RUS, Ángel Vicente, indica que una habitación no cumple los requisitos establecidos por el artículo 2.1 de la LAU para poderla considerar como un arrendamiento de vivienda sometido a esta Ley, ya que le falta la nota de habitabilidad. La duda le surge a este autor a la hora de calificar este contrato como de uso distinto al de vivienda sometido a la LAU, o como arrendamiento excluido sometido al Código Civil, ya que el artículo 3, que antes sí lo exigía, prescindió del requisito de habitabilidad, y es por este motivo por el que finalmente se decanta el magistrado, considerando el CAH como un arrendamiento sometido al artículo 3 de la LAU.

Estoy de acuerdo con este magistrado en cuanto que una habitación no reúne «*per se*» las condiciones mínimas de habitabilidad exigidas por el artículo 2.1 y por tanto, no se le debería aplicar ese artículo, pero respecto a que se le aplique el artículo 3, en base a que no se exige ese requisito de habitabilidad, estoy en desacuerdo. En primer lugar, porque al igual que he explicado anteriormente, entiendo que el ámbito de aplicación de la LAU se extiende a las fincas o edificaciones urbanas en su totalidad, no posibilitando los arrendamientos parciales. Como segunda idea porque, como analizo en el punto 2.2c) de este estudio, entiendo que el hecho de que no se exija la habitabilidad en los arrendamientos del artículo 3 se hace para englobar conjuntamente tanto a los arrendamientos por temporada como a los dedicados a la industria. En este sentido, un arrendamiento de temporada que se destina a satisfacer una necesidad de vivienda de forma temporal, necesitará de una edificación habi-

table, sino no satisface la causa que lo originó, la necesidad temporal de una vivienda habitable. Entiendo que el objeto de los arrendamientos destinados a vivienda y también los celebrados por temporada tienen en común el objeto del contrato, una vivienda habitable y, por tanto, los CAH no se pueden regir por lo dispuesto en el artículo 3 de la LAU, debiéndose someter a lo dispuesto en el Código Civil.

Como conclusión, estoy de acuerdo con este magistrado en que los CAH no se regirán por el artículo 2 de la LAU, pero, a diferencia del mismo, entiendo que tampoco por el artículo 3, sino por el Código Civil.

d) Se aplica el Código Civil

Finalmente, en la posición opuesta a todos los magistrados anteriores, y en el mismo sentido que este estudio, pero no con los mismos argumentos, GARCÍA-CHAMÓN CERVERA, Enrique (*Magistrado Sección 5.ª AP Alicante*) entiende que los CAH se regirán por lo dispuesto en el Código Civil y no por la LAU. Este magistrado se fundamenta también en lo dispuesto en el artículo 8.2, que se refiere al subarrendamiento parcial e indica que si la finca subarrendada se destina a la finalidad prevista en el artículo 2.1 de la LAU, se regirá por la LAU, y que en caso contrario, se regirá por lo pactado entre las partes. Esta disposición la interpreta el Magistrado indicando que, en el arrendamiento de una habitación sin los servicios complementarios, no cabe que se satisfaga la necesidad permanente de vivienda. Por lo tanto, siguiendo el precepto indicado, el régimen aplicable será el Código Civil, a diferencia de los anteriores magistrados que entendían que esos servicios complementarios se solventaban por el mero hecho de habitar en el interior de la vivienda, subordinando por tanto su satisfacción a un factor externo.

Estoy de acuerdo con este magistrado en que se aplica el Código Civil a los CAH, pero disiento en los argumentos expuestos pues los basa en una interpretación del artículo 8.2 de la LAU, equiparando el subarrendamiento parcial con el alquiler de una habitación. Entiendo que es un error porque, si tuviéramos como base este argumento, en el cual se aplica el Código Civil por «descarte», por no reunir el objeto arrendado las condiciones exigidas en el artículo 2.1, entonces sería válido el discurso de ÁLVAREZ SÁNCHEZ, en el que cabría la posibilidad de que los CAH, si no se rigen por lo dispuesto en el artículo 2, se rijan por el artículo 3 de la LAU. A su vez, también cabría todo aquello argumentado por FERRER GUTIÉRREZ, BARCALA y FINEZ RATÓN, que indican que se les aplicará la LAU a los CAH al entender que, el arrendamiento de una habitación sin los servicios complementarios, al estar ubicada en el interior de una vivienda, podrá satisfacer tanto la necesidad de vivienda (art. 2.1) como ser destinada a un uso distinto del de vivienda (art. 3), por lo que se puede regular por la LAU aunque el objeto del arrendamiento no parezca idóneo por disposición de la ley («habitable») por no existir los servicios complementarios dentro de la misma. Es decir, los CAH sí se podrían regular entonces por el artículo 3, al recaer los arrendamientos sobre una edificación sin ese requisito de habitabilidad.

Mi opinión, como ya he argumentado a lo largo de este estudio, es que los CAH no se rigen por la LAU principalmente porque el *objeto cierto* del contrato, la habitación, no es una edificación urbana sobre las que recaen los arrendamientos urbanos recogidos en el ámbito de aplicación de la LAU, pues han de celebrarse sobre la totalidad de la finca, no siendo válidos los arrendamientos parciales.

Y en segundo lugar, porque suponiendo que no se tenga en cuenta el primer argumento, una habitación «*per se*» no es una edificación habitable, requisito exigido para los arrendamientos del artículo 2 y, en mi opinión, también exigible a los arrendamientos de temporada.

IV. ANÁLISIS DE LAS CORRIENTES JURISPRUDENCIALES

En este apartado analizaremos las tres corrientes jurisprudenciales que siguen nuestros tribunales y que emanan de las Audiencias Provinciales debido a que aun nuestro Alto tribunal no se ha pronunciado al respecto. Estas corrientes las conforman, de un lado, aquellas posturas que consideran que los CAH se regulan por lo establecido en la LAU, corriente que se divide a su vez en otras dos: la que considera que están regulados por el artículo 2 (como arrendamiento de vivienda) y la que entiende que se regula por el artículo 3, como arrendamiento para uso distinto del de vivienda. Y por último, está la línea jurisprudencial, minoritaria, que considera que este tipo de arrendamientos está recogido en el Código Civil, concretamente, en los artículos 1542 a 1574 y 1580 a 1583, con la que coincide.

1. A FAVOR DE SU REGULACIÓN POR EL ARTÍCULO 2 DE LA LAU

A) *Audiencia Provincial de Zaragoza (Sección 5.ª) sentencia de 26 octubre de 2006*³²

El litigio en cuestión versa sobre la pretensión de la parte arrendadora de resolver un CAH con derecho a cocina basándose en un doble motivo: por falta de pago de la renta establecida y por expiración del término pactado. En primera instancia le es desfavorable la resolución judicial que recurrirá planteando la cuestión esencial del pleito: si el contrato está sometido al régimen jurídico de la LAU o, por el contrario, a las normas del Código Civil, artículos 1542 y sigs.

El tribunal de apelación, en su fundamento jurídico (en adelante, FJ) 1.º, se planteará la cuestión acerca de si el contrato de habitación debe encontrarse sujeto a las disposiciones de la LAU o al el Código Civil, artículos 1542 y sigs., inclinándose finalmente por la primera opción en base a dos argumentos:

En el primero de ellos, dispone el tribunal que: «*En primer lugar y sobre todo atendiendo a los propios preceptos contenidos en la legislación especial (LAU), como es por ejemplo, cuando dice que el objeto de la ley está constituido por las fincas urbanas que se destinen a «vivienda», entendiéndose por tal la que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial es la de satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario, comprendiendo también sus espacios accesorios, y nada sobre el particular señala sobre si el contrato ha de recaer sobre una vivienda íntegra o solo parte de ella, y por estos motivos —vivienda y necesidad permanente— excluye de su regulación o bien las edificaciones cuyo uso principal no sea el de vivienda o bien aquellas otras cuyo uso sea solo por temporada, señalando al respecto como ejemplos de supuestos no comprendidos en la ley aquellos arrendamientos que tengan por objeto una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, o los que se refieran a breves lapsos de tiempo como los de verano y asimilados*».

El principal argumento en el que se fundamenta el tribunal es en la propia Ley, asegurando que el objeto de la misma está constituido por «*las fincas urbanas que se destinen a vivienda*». Como punto de partida, esta afirmación es incompleta,

pues tan solo leyendo el artículo 1 de la LAU se advierte que a esta declaración le falta su apartado final (que hace referencia a aquellos arrendamientos recogidos en el art. 3), «(...) o a usos distintos del de vivienda». Así pues, la Audiencia Provincial (en adelante, AP) no está teniendo en cuenta como objeto de la LAU a aquellos arrendamientos destinados para un uso distinto del de vivienda, descartando la hipótesis de que los CAH se puedan regular también por el artículo 3, por lo que la calificación jurídica sobre este CAH es en base a un solo tipo de arrendamientos recogidos en la norma, sin valorar aquellos otros que también se recogen. Es una calificación incorrecta ya que cuando el tribunal declara que el CAH estará sometido a la LAU, lo hace sin valorar lo dispuesto en el propio artículo 3: *«por estos motivos —vivienda y necesidad permanente— excluye de su regulación, o bien las edificaciones cuyo uso principal no sea el de vivienda o bien aquellas otras cuyo uso sea solo por temporada»*, entendiendo que en la misma se regula un solo tipo de arrendamientos, los de vivienda. Resulta sorprendente que determine el tribunal que la LAU excluye de su regulación unos arrendamientos que expresamente vienen recogidos en la misma. En mi opinión, este hecho evidencia que la AP ha redactado esas líneas sin tener en cuenta el artículo 3, y ha valorado únicamente como «objeto de la ley» su artículo 2, entendiendo que un CAH estará regulado en la misma.

Junto a esta conclusión, el tribunal añade otro motivo para considerar que el CAH se regulará mediante el artículo 2 de la LAU Señala que como no se prevé nada al respecto en sentido contrario en la LAU y como no se excluye expresamente, se entenderá incluida en su ámbito de aplicación: *«(...) y nada sobre el particular señala sobre si el contrato ha de recaer sobre una vivienda íntegra o solo parte de ella (...)»*. De este modo, el motivo que determina que este tipo de arrendamientos se encuentran sujetos a la LAU y no al Código Civil será que, como la primera no los excluye específicamente de su regulación, se entienden regulados por ella.

Considero que este argumento, como se ha visto a lo largo de este estudio, es erróneo en base a lo que declara nuestro Alto tribunal en sentencia de 10 de febrero de 1986³³, donde dispone que el carácter imperativo de la legislación especial no debe llevarnos a error; concluyendo su inaplicabilidad sobre las normas del Derecho común en supuestos de dudas acerca de la normativa aplicable: *«(...) el carácter imperativo de la legislación especial no debe inducirnos a error concluyendo su inaplicabilidad sobre las normas del derecho común en supuestos en que existen dudas acerca de la normativa aplicable, cuando, precisamente por su carácter de normativa excepcional, la situación es la contraria y en cuanto a la aplicación de la ley civil común o de la especial de arrendamientos urbanos, habrá que otorgar preferencia a aquella, por su carácter general y atrayente, y en caso de duda acerca de si la normativa aplicable a un contrato es la general del Código Civil o la especial, representada por la LAU, debe concluirse la aplicabilidad de la legislación general dictada para la mayoría de los casos en lugar de seguir el criterio de la especialidad»*.

Creo que este primer argumento, esgrimido para considerar un CAH en base al artículo 2 de la LAU, es erróneo. Primero, porque se hace un estudio incompleto de la ley, obviando los arrendamientos del artículo 3, y segundo, porque afirma que dado que no se excluye específicamente este tipo de contratos de su regulación, se entenderán regulados por ella, y como acabamos de ver, estaría contradiciendo lo establecido por el Tribunal Supremo.

A modo de síntesis, este «argumento» no innova ni aporta absolutamente nada en relación al tema de fondo, la inclusión o no de los CAH en la LAU, ya que

tan solo se ha limitado a transcribir de forma incompleta e incoherente algunos apartados de la ley. No tiene en cuenta que se trata de una ley específica sobre un tema concreto (el arrendamiento urbano), en la que se regula una materia de forma delimitada y concisa.

Siguiendo la tesis mantenida en este estudio, se entiende que el legislador no ha dejado un vacío legal ni un concepto jurídico indeterminado para la libre interpretación de las partes, sino que de manera tácita, los CAH han de entenderse excluidos de la regulación de la LAU ya que el objeto de su regulación, una habitación, no es conforme con la línea del artículo 47 de la CE, que inspira su creación, y que recoge el derecho de todos los españoles a una vivienda digna y adecuada.

El segundo de los argumentos utilizados por la AP en el caso enjuiciado es la mención a la jurisprudencia que viene conociendo de estos asuntos, citando una serie de sentencias que afirman ir en el mismo sentido que su decisión, pero, como sucedía en el primer argumento, entiendo que esta tesis tampoco tiene fundamento ya que las resoluciones judiciales mencionadas no guardan relación alguna con la cuestión de fondo del caso estudiado al no pronunciarse acerca de qué normativa ha de ser la aplicable a los CAH ni sobre su porqué.

A continuación, analizaré las sentencias resaltadas por la AP como argumentos para respaldar su decisión.

- Sentencia de la Audiencia Provincial de Lugo (Sección 2.ª) de 5 de diciembre de 2006³⁴

El litigio en cuestión versa sobre un contrato de arrendamiento que se limita al alquiler de tres habitaciones con derecho a cocina y cuarto de baño, así como la mitad de los bajos, cuerdas, patio y huerto de detrás de la casa, existiendo otras dependencias de la casa que no fueron objeto de arrendamiento, siendo el objeto del mismo una parte de la vivienda, no la totalidad. Sin embargo, en la demanda, el arrendador solicita que la parte arrendataria le permita el acceso a las zonas que no fueron objeto del contrato de arrendamiento en virtud del derecho de propiedad que ostenta. Como resultado, el asunto que se le plantea al órgano judicial se centra en decidir si el alquiler fue sobre toda la vivienda o tan solo sobre una parte de la misma, pero, en ningún caso, se plantea la cuestión acerca de qué normativa se aplica en los casos de CAH.

Entiendo que la remisión que la AP hace a esta sentencia para argumentar por qué considera que el CAH ha de regirse por el artículo 2 de la LAU y no por el Código Civil, no es válido ya que no refuerza en ningún momento su tesis al no resolver el debate de fondo en la citada sentencia aludida. Por todo ello, mi criterio es que el argumento que esgrime el tribunal para fundamentar su argumento carece, válgame la redundancia, de fundamento.

- Sentencia de la Audiencia Provincial de Asturias (Sección 7.ª) de 7 de septiembre de 2005³⁵

La controversia planteada en esta sentencia no versa tampoco sobre la aplicabilidad o no de la LAU, aplican directamente la LAU sin un previo debate o cuestionamiento al respecto. En esta STC no existe reflexión acerca de la normativa que regulará el contrato, por lo tanto, esta resolución judicial tampoco sirve como argumento del tribunal para fundamentar por qué los CAH han de regularse por la LAU y no por el Código Civil, ni apoya ni respalda la opinión de la Audiencia Provincial, ya que el fondo de ambos litigios es totalmente distinto y no existe relación entre ellos.

• Sentencia de la Audiencia Provincial de Asturias (Sección 7.^a) de 30 junio de 2004³⁶

El litigio en cuestión de esta sentencia tampoco gira sobre la aplicación o no de la LAU o el Código Civil, discutiéndose únicamente acerca de la valoración de algunas pruebas relacionadas con un CAH, al que se aplica directamente la LAU, de modo que, alegar a esta resolución judicial, carece de sentido para fundamentar el porqué los CAH han de regularse por la LAU y no por el Código Civil.

Como síntesis del segundo argumento usado por la AP para regular los CAH en una vivienda por la LAU, concretamente por el artículo 2, insisto en que la relación de sentencias alegadas con el objeto de debate en cuestión es nula, puesto que ninguna de ellas se cuestiona qué normativa aplicar. Por consiguiente, entiendo que este segundo argumento es infundado de manera que esta tesis jurisprudencial se basa únicamente en la concreta interpretación que hace de la LAU este mismo tribunal, bajo mi punto de vista errónea, sin tener ningún apoyo jurisprudencial que se haya pronunciado sobre la misma cuestión y en la misma línea.

B) Sentencia de la Audiencia Provincial de Álava (Sección 1.^a) de 18 enero de 2008³⁷

Esta AP, en su F.J. 4.º, también se plantea si el CAH se encuentra recogido en la LAU o, por el contrario, por las normas del Código Civil, concretamente en sus artículos 1542 y siguientes.

De la misma forma que sucede en la anterior STC, este tribunal se inclinará por aplicar la LAU fundamentándose exactamente los mismos argumentos que la anterior STC. Por este motivo, tan solo resumiremos brevemente la posición del tribunal.

El principal argumento en el que se fundamenta el tribunal también es la propia Ley, asegurando que el objeto de la misma está constituido por «*las fincas urbanas que se destinen a vivienda*». Como ya hemos indicado anteriormente, esta afirmación carece de validez ya que no se tienen en cuenta los arrendamientos destinados a usos distintos del de vivienda. Además, junto a esta afirmación, el tribunal indica que como nada se dice al respecto en sentido contrario, que como no se excluye expresamente, se entenderá incluida. Al igual que he comentado en la STC anterior, considero que este argumento carece de fundamento en base a lo que establece nuestro Alto tribunal.

El segundo argumento igualmente usado por la AP, es citar las tres sentencias analizadas con anterioridad y que, como hemos indicado, no tenían correlación con el fondo del asunto cuyo estudio se aborda en este trabajo y añade dos sentencias más para fundamentar su decisión, en concreto, la SAP de Madrid de 30 de abril de 1997 y la SAP de Vizcaya de 30 de junio de 1998, si bien me ha sido imposible encontrarlas en ninguna base de datos de jurisprudencia.

1. A FAVOR DE SU REGULACIÓN POR EL ARTÍCULO 3 DE LA LAU

A) Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 14.^a) de 13 de diciembre de 2007³⁸

En este supuesto, ambas partes acordaron el alquiler de una habitación con el derecho adicional de utilizar la cocina y el cuarto de baño de la propia vivienda,

con fecha de 1 de agosto de 2005, acordando que el contrato quedaría resuelto en virtud de requerimiento del arrendador con una antelación de un mes. A fecha de 13 de octubre de 2015 se verifica dicho requerimiento mediante burofax, que fue desatendido por la arrendataria demandada, con la consiguiente interposición de demanda solicitando se le condenase a su desalojo bajo apercibimiento de lanzamiento.

En el F.J. 1.º de la sentencia, el tribunal indica que el juez de primera instancia había entendido que el arrendamiento de una habitación, situada dentro de una vivienda, responde al concepto establecido en el artículo 2 de la LAU, y no se encuentra comprendido entre las exclusiones del artículo 5 de la misma, que enumera los contratos de arrendamiento urbano excluidos del ámbito de la ley, añadiendo que tampoco podrá encuadrarse dentro de figuras afines como el contrato de hospedaje y el derecho de habitación y que, por lo demás, no consta que las partes hayan querido someterse a la normativa general del Código Civil. Concluye que el arrendamiento litigioso quedará sometido a la normativa especial del arrendamiento de viviendas en la LAU, concretamente a su artículo 9, que establece que la prórroga obligatoria por plazos anuales hasta una duración mínima de 5 años (3 años en la actualidad, tras la modificación por la Ley 4/2013).

Frente a esta calificación del juez de primera instancia, el recurrente apela argumentando que dicho contrato se ha de regular por los artículos 1580 y siguientes, y no conforme a la normativa especial de la LAU, por lo que, en materia de duración contractual, le será aplicable la previsión de los artículos 1565 y siguientes del Código Civil, y no el plazo mínimo previsto en el artículo 9 de la LAU.

Por consiguiente, el litigio que se plantea y que se recurre en alzada se reduce a determinar si el contrato ha de regularse por el artículo 2 de la LAU y, por tanto, le es aplicable el artículo 9 en cuanto a su duración o, si por el contrario, está sujeto a lo dispuesto por el Código Civil en los artículos 1580 y siguientes, y de forma más concreta, a lo establecido en los artículos 1565 y 1566 referentes a la duración de los contratos.

A continuación, en su F.J. 2.º, declara la AP que la cuestión litigiosa pende exclusivamente de la naturaleza jurídica que se asigne al contrato, que se excluye definitivamente la calificación del contrato como hospedaje o como derecho de habitación y, sorprendentemente y sin fundamento ni explicación alguna, determina imperativamente que «*nos hallamos desde luego ante un contrato de arrendamiento urbano del que solo resta determinar si debe reputarse arrendamiento de vivienda (art. 2 LAU) o destinado para uso distinto del de vivienda*» (art. 3 LAU). Ante dicha afirmación, se deja sin solución la pretensión del demandante, quien recurre en alzada solicitando la calificación del contrato como de arrendamiento sujeto al Código Civil y no a la LAU.

La AP establece que se encuentra claramente ante un arrendamiento de vivienda regido por la LAU, dejando de lado y sin argumentación jurídica la verdadera cuestión de fondo que se suscita en este asunto.

Así las cosas, entiendo que el contenido de este fundamento jurídico falta a lo estipulado en el artículo 209 de la LEC, en sus puntos 3.º y 4.º, referente a las reglas especiales de forma y contenido de las sentencias: «3.ª *En los fundamentos de derecho se expresarán, en párrafos separados y numerados, los puntos de hecho y de derecho fijados por las partes y los que ofrezcan las cuestiones controvertidas, dando las razones y fundamentos legales del fallo que haya de dictarse, con expresión concreta de las normas jurídicas aplicables al caso.* 4.ª *El fallo, que se acomodará a lo previsto en los artículos 216 y siguientes, contendrá, numerados, los pronunciamientos correspondientes a las pretensiones de las partes, aunque la estimación*

o desestimación de todas o algunas de dichas pretensiones pudiera deducirse de los fundamentos jurídicos, así como el pronunciamiento sobre las costas (...)», no siendo tampoco conforme a lo dispuesto en el artículo 218.1 de la misma Ley, que establece: *«Las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas y con las demás pretensiones de las partes, deducidas oportunamente en el pleito. Harán las declaraciones que aquellas exijan, condenando o absolviendo al demandado y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto del debate»*, ambos preceptos relacionados con el principio de justicia rogada recogido en el artículo 216. Entiendo que se ha dado una solución rápida a las formas del asunto pero no al verdadero fondo que se ha planteado en el litigio.

Una vez determinado por la AP el debate del litigio (que considero erróneo), la aplicación del artículo 2 o del 3.2 de la LAU al CAH, y sin hacer mención alguna a la cuestión planteada por el apelante, el tribunal procederá a valorar el arrendamiento de vivienda (art. 2) definiéndolo en referencia a su objeto, por recaer sobre una edificación habitable: *«(...) estos contratos recaerán sobre una «edificación habitable» y apta para servir al destino de «satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario», en concordancia con la constante y consolidada doctrina jurisprudencial que destaca como núcleo característico del contrato el hecho de que la edificación cedida sea adecuada a servir las necesidades de morada o residencia, donde la persona o la familia desarrollan la intimidad de su existencia, construyendo su hogar o sede de la vida doméstica»*. A continuación, indica que *«el concepto de habitabilidad no puede predicarse del objeto arrendado en el supuesto enjuiciado, una dependencia o habitación ubicada dentro de una vivienda, carente de los servicios mínimos y esenciales que en la actualidad deben reputarse imprescindibles, y que solo resultan suplidos por la concesión del derecho a utilizar en forma compartida, no en exclusiva, otras dependencias de las que simultáneamente se sirvan los restantes ocupantes de la vivienda, como son la cocina y el baño»*. En definitiva, concreta que *«la cesión de uso en exclusiva recae sobre una única dependencia, carente de las mínimas condiciones de habitabilidad, lo que nos lleva a la conclusión de que el contrato que examinamos no puede reputarse arrendamiento de vivienda comprendido en el artículo 2 LAU, ni por tanto está sujeto al régimen jurídico propio de esta figura, en el que se incluye el artículo 9 que aplica la sentencia recurrida, sobre duración de los contratos de arrendamiento de vivienda»*.

Por consiguiente, se sobreentiende que esta Audiencia considera que dicho arrendamiento estará regulado por el artículo 3.2 de la LAU.

En el F.J 3.º de la sentencia objeto de examen, se determina que como consecuencia de lo expuesto anteriormente, en cuanto arrendamiento concertado para uso distinto del de vivienda por no recaer sobre una edificación habitable, su plazo de duración estará sometido a lo previsto en el Código Civil, debido a que la LAU nada establece al respecto en cuanto a la duración de los arrendamientos para uso distinto del de vivienda, con la consecuencia de que una vez acreditado el requerimiento de desalojo enviado por burofax, se produjo el efecto de impedir la tacita reconducción con la consecuente extinción del arrendamiento. Por todo lo cual, proceden a estimar el recurso.

Al igual que ocurría con la sentencia analizada en el epígrafe anterior, se vuelve a dar una calificación de forma excluyente al contrato en cuestión al calificarlo desde una perspectiva negativa. Se establece que, al no ser para vivienda, se calificará como arrendamiento para uso distinto del de vivienda. A este respecto, considero que es un argumento muy pobre jurídicamente para conceptualizar un contrato y determinar sus consecuencias jurídicas, además de por

no fundamentar jurídicamente la auténtica cuestión de fondo que se plantea en el litigio por la parte demandante (determinar qué normativa deberá regular el contrato, si la LAU o el Código Civil), porque de seguir esta corriente se abriría la veda a hipotéticos arrendamientos urbanos en condiciones indeseables y carentes de cualquier tipo de dignidad para el ser humano, contraviniendo así todos los principios que se recogen en el preámbulo de la LAU y que son los que motivan su creación; desaparecerían las condiciones mínimas de habitabilidad de aquellas edificaciones que se arrendasen por temporada, las que se destinen a satisfacer una necesidad temporal de vivienda, sea esta de verano, académica o cualquier otra... Siguiendo este planteamiento, sí se entendería que la LAU regulara el alquiler de cualquier edificación en condiciones no habitables y precarias por temporada o, lo que es lo mismo, que la ley permitiese que el alquiler de cualquier edificación (una edificación sin cocina ni baño, un sótano sin ventilación ni condiciones de seguridad, una vivienda en ruinas, un pequeño local sin electricidad ni agua potable, una terraza, etc.) fuera admitida como objeto de un arrendamiento urbano cuyo destino o causa sea fuese el de residir durante un periodo vacacional, o para satisfacer la necesidad de una vivienda de un estudiante durante una temporada académica, o para una persona divorciada privada del uso de la vivienda conyugal, etc. Entiendo que, de esta forma, se desnaturaliza y distorsiona la verdadera intención del legislador, elaborar una ley específica para fomentar el alquiler de viviendas como tal, en su totalidad y con las condiciones mínimas exigibles en la actualidad a cualquier edificación que se destine para ser habitada, sin importar por cuanto tiempo.

Por todo lo expuesto, opino que esta sentencia está erróneamente fundamentada y que el CAH no ha de regularse por el artículo 3 de la LAU, sino por el Código Civil, entendiendo que el objeto del arrendamiento de una vivienda de forma temporal ha de ser una vivienda habitable, por ello, en el caso del arrendamiento de una habitación no se regularía por la LAU, sino por el Código Civil.

B) Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona (Sección 4.ª) de 1 de febrero de 2010³⁹

La cuestión litigiosa en esta ocasión está formada por una demanda de desahucio por precario de un contrato de arrendamiento de una habitación dotada de un baño. La cuestión de fondo del pleito versa sobre la calificación del contrato como «*de vivienda*» (aplicación del artículo 2 LAU) o un «*contrato de temporada*» (art. 3.2 LAU), para poder determinar la duración del mismo.

En esta sentencia no se discute sobre qué normativa debería ser la aplicable a los CAH, sino que el tribunal parte de la base de que la normativa aplicable es la LAU, siendo el objeto de debate que artículo de la misma de será aplicable si el 2 o el 3. Inclinandose finalmente por la segunda opción. El tribunal terminará calificando el contrato como de arrendamiento por temporada distinto del de vivienda, fundamentandose en que, como el objeto del contrato se refiera a una estancia dotada únicamente de un dormitorio y un baño, esta no se puede calificar como «una vivienda» a los efectos de la LAU y por tanto, no podrá considerarse como contrato de arrendamiento de vivienda.

Considero que esta conclusión no es válida en base a que, en mi opinión, como anteriormente expuse, los arrendamientos parciales de vivienda (inclusive los CAH) tampoco se recoge en el artículo 3 de la LAU, ya que el destino primordial del contrato, la causa que los fundamenta, también es la satisfacción de

una necesidad de una vivienda, es decir, de una edificación en las condiciones mínimas de habitabilidad de forma temporal. Entiendo que ésta necesidad no se podrá satisfacer correctamente con una «edificación» que no es habitable por carecer de los servicios mínimos y esenciales que, en la actualidad, deben reputarse imprescindibles, y que sólo resultan suplidos por la concesión del derecho a utilizar en forma compartida, no en exclusiva, otras dependencias de las que simultáneamente se sirven los restantes ocupantes de la vivienda, como son la cocina y el baño.

Bajo mi punto de vista, el Tribunal hace una calificación excluyente de la normativa que regulará el contrato estableciendo que, al no tratarse de una edificación habitable, no se podrá calificar como un contrato de vivienda (el art. 2) y que, por tanto, estará regulado por lo dispuesto en el artículo 3, como arrendamiento destinado a uso distinto del de vivienda. Considero que esta sentencia, al igual que sucedía en la anterior, está incorrectamente fundamentada y, por ello, el CAH no ha de regularse por el artículo 3 de la LAU, sino por el Código Civil, en relación con la postura que mantengo en este estudio acerca de la necesidad de que, aparte de que la LAU se aplica a los arrendamientos que se celebren sobre la totalidad de las edificaciones urbanas, el objeto de los contratos de arrendamiento por temporada recaigan sobre una «edificación habitable», excluyéndose de su regulación los CAH.

C) *Audiencia Provincial de Barcelona (Sección 4.ª) sentencia de 8 de mayo de 2008*⁴⁰

La controversia planteada en esta sentencia tampoco se centrará en determinar si un CAH, cuyo objeto del contrato era el uso de una habitación dentro de una vivienda con derecho adicional a utilizar de forma compartida la cocina, el baño y demás dependencias de la casa que se consideran comunitarias, durante un plazo de 11 meses, ha de regularse por lo dispuesto en la LAU o en el Código Civil.

Al igual que sucede en las resoluciones judiciales ya vistas, el tribunal determinará unilateralmente que se trata de un contrato de arrendamiento urbano regulado en la LAU, centrando el debate en determinar si se debe considerar el CAH como un arrendamiento de vivienda definido en el artículo 2 de la LAU o en el artículo 3. Por tanto, considero que este objeto del debate es erróneo ya desde el comienzo puesto que la stc no resolverá la verdadera cuestión sobre la normativa aplicable debido a que se ha posicionado desde el principio a favor de la LAU.

Para determinar qué artículo será el aplicable a los CAH, la AP va a definir los arrendamientos de vivienda (art. 2) haciendo referencia a su objeto: una «*edificación habitable*» apta para servir al destino de satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario, todo ello en concordancia con la constante y consolidada doctrina jurisprudencial que destaca como núcleo característico de estos contratos que la edificación cedida sea adecuada a servir las necesidades de morada o residencia.

Respecto al concepto de habitabilidad, indica el tribunal que una habitación no se puede calificar como tal: «*no puede predicarse del objeto arrendado en el supuesto enjuiciado, que se ciñe a una habitación ubicada dentro de una vivienda, carente de los servicios mínimos y esenciales que en la actualidad deben reputarse imprescindibles, y que solo resultan suplidos por la concesión del derecho a utilizar en forma compartida, no en exclusiva, otras dependencias de las que simultáneamen-*

te se sirven los restantes ocupantes de la vivienda, como son la cocina y el baño». De este modo, el tribunal considera que los CAH, por referencia a su objeto, una edificación, no se regulan por el artículo 2 sino por lo dispuesto en el artículo 3 sobre arrendamientos para uso distinto del de vivienda.

Al igual que las anteriores, y por los mismos motivos que la stc. Anterior, esta sentencia carece de un fundamento jurídico sólido y no argumenta sólidamente porqué los CAH deban regularse por el artículo 3.

2. A FAVOR DE SU REGULACIÓN POR EL CÓDIGO CIVIL

A) *Sentencia de la Audiencia Provincial de Islas Baleares (Sección 3.ª) de 20 de mayo de 2010*⁴¹

En este pleito se discute si el arrendamiento se llevó a cabo sobre la totalidad de la vivienda o, por el contrario, fue simplemente sobre una habitación. Frente a la parte demandante que alega que el arrendamiento fue de una habitación y que, por lo tanto, debería aplicarse el Código Civil, la parte contraria entiende que el arrendamiento se acordó sobre la vivienda completa entendiendo que el contrato debería someterse al régimen jurídico de la LAU. Ante estos hechos, el tribunal se pronuncia sentenciando que los CAH se encuentran regulados en el Código Civil y no por la LAU ya que no reúnen el requisito exigido en el artículo 2 de la LAU, es decir, la condición de habitabilidad.

El Tribunal emite su Sentencia haciendo un análisis parcial de la LAU. Su principal argumento es que los CAH no reúnen la condición de habitabilidad del artículo 2 de la LAU, por lo que se regularan entonces por el Código Civil. En mi opinión, se trata de un veredicto parcial que emiten de forma negativa o por exclusión; como los CAH no reúnen la condición de habitabilidad del artículo 2, se excluyen de la LAU. Con esta decisión, entiendo que el Tribunal no ha valorado la posibilidad de que los CAH se pudiesen regular también por el artículo 3 de la LAU, los cuales no exigen ese requisito de «habitabilidad» de la edificación que es determinante para esta resolución (aunque como ya hemos visto anteriormente, en mi opinión si es un requisito indispensable para los arrendamientos de temporada).

Esta sentencia podríamos rebatirla indicando que, si los CAH no se regulan por el artículo 2 de la LAU por falta de habitabilidad del objeto arrendado, entonces sí que podrían regirse por lo dispuesto en su artículo 3 puesto que esa exigencia no se da y, por tanto, no deberían de excluirse directamente de la LAU remitiéndolos al Código Civil. Es decir, que según el propio argumento de este Tribunal, la normativa aplicable a los CAH sí que debería ser la LAU pero en lugar de regirse a lo dispuesto en el artículo 2 deberían someterse al artículo 3 (los arrendamientos destinados a un uso distinto del de vivienda).

Bajo mi punto de vista, es un fundamento débil y parcial que no resuelve la verdadera cuestión de fondo estudiada en este artículo y que no se podría tomar como argumento válido que resuelva la problemática de este estudio ni porqué los CAH se rigen por el Código Civil y no por la LAU. Considero que esta stc da una solución acertada a la cuestión sobre la normativa a la que deben someterse los CAH pero a través de un fundamento incompleto y rebatible. Al igual que este Tribunal, entiendo que los CAH se excluyen de la LAU pero llego a esta conclusión por unos fundamentos distintos los cuales he expuesto a lo largo de todo este estudio y que se podrían resumir en que entiendo que los arrendamientos de la

LAU deben realizarse sobre la totalidad de la «finca urbana» y que, en caso de no admitirse esa teoría, un CAH tampoco podría ser objeto de los arrendamientos de temporada, ni por ende de los de vivienda, ya que considero que ambos deben celebrarse sobre una edificación habitable y el objeto de estos contratos no reúne este requisito.

V. CONCLUSIONES

I. Los arrendamientos regulados en la LAU deberán celebrarse sobre la totalidad de la edificación urbana, no cabiendo los arrendamientos parciales en dicha normativa.

II. El CAH, entendido como un arrendamiento en el que tan solo se cede el uso en exclusiva de una habitación, con la posibilidad de utilizar de forma compartida, no en exclusiva, otras partes de la vivienda como pudieran ser el baño y la cocina, no reúne las condiciones mínimas exigidas para considerarse edificación habitable, por tanto, no podrá ser destinada a un uso de vivienda, ya sea de forma temporal o permanente, en el sentido en que establece la LAU.

III. Los arrendamientos de vivienda y los arrendamientos celebrados por temporada (ya sean por periodos vacacionales o como segunda residencia) tienen en común el mismo objeto del contrato: una edificación habitable. La única diferencia entre ambos arrendamientos es el uso o finalidad al que se destinen: satisfacer una necesidad de vivienda de forma permanente o temporal.

IV. No se puede equiparar el objeto de los subarrendamientos regulados por el artículo 8.2 de la LAU con el de un CAH fundamentándolo en que ambos son arrendamientos parciales. En el primero de los casos, el objeto del contrato debe satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario, por lo que deberá ser una edificación habitable donde se pueda desarrollar, de forma digna, la existencia y desarrollo del inquilino con total normalidad. En los CAH, el objeto cierto del contrato es una única habitación en la que, por si sola, no se puede satisfacer la necesidad de vivienda de un inquilino, a menos que se faciliten otros derechos (no en exclusiva) sobre otras estancias de la vivienda, como son la cocina y el baño, pero que son ajenos al contrato.

V. Los CAH ubicados en el interior de una vivienda, al ser un arrendamiento parcial de vivienda, no se podrán regir por la LAU y se someterán a lo acordado por las partes contratantes y por lo dispuesto en el Código Civil, concretamente en los artículos 1542-1574 y 1580-1583.

VI. Los arrendamientos celebrados por temporada deben celebrarse sobre una edificación habitable.

VI. JURISPRUDENCIA CITADA

- Tribunal Constitucional, sentencia núm. 36/1981 de 12 de noviembre (*RTC* 1981, 36)
- Tribunal Supremo, sentencia de 15 de diciembre de 1999 (*RJ* 1999, 9352)
- Tribunal Supremo, sentencia de 25 de mayo de 1992 (*RJ* 1992, 4281)
- Tribunal Supremo, sentencia de 17 de mayo de 1954 (*RJ* 1954, 1562)
- Tribunal Supremo, sentencia de 16 de enero de 1987 (*RJ* 1987, 302)
- Tribunal Supremo, sentencia de 10 de febrero de 1986 (*RJ* 1986, 517)
- Tribunal Supremo, sentencia de 13 de diciembre de 1993 (*RJ* 1993, 9614)

- Tribunal Supremo, sentencia núm. 849/1992 de 10 de octubre (*RJ* 1992, 7545)
- Tribunal Supremo, sentencia de 10 de diciembre de 1960 (*RJ* 1960, 4095)
- Audiencia Provincial de Islas Baleares (Sección 3.^a) sentencia de 20 de mayo (*JUR* 2010, 238545)
- Audiencia Provincial de Barcelona (Sección 4.^a) sentencia de 8 de mayo (*JUR* 2008, 196063)
- Audiencia Provincial de Barcelona (Sección 4.^a) sentencia de 1 de febrero (*JUR* 2010, 148490)
- Audiencia Provincial de Madrid (Sección 14.^a) sentencia de 13 de diciembre (*JUR* 2007, 116895)
- Audiencia Provincial de Asturias (Sección 7.^a) sentencia de 30 de junio (*JUR* 2004, 278924)
- Audiencia Provincial de Asturias (Sección 7.^a) sentencia de 7 de septiembre de 2005 (*JUR* 2006, 108101)
- Audiencia Provincial de Lugo (Sección 2.^a) sentencia de 5 de diciembre de 2006 (*JUR* 2006, 65573)
- Audiencia Provincial de Zaragoza (Sección 5.^a) sentencia de 26 de octubre (*JUR* 2006, 285424)
- Audiencia provincial de Islas Baleares (Sección 3.^a) sentencia de 20 de mayo (*JUR* 2010, 238545)
- Audiencia Provincial de Álava (Sección 1.^a) sentencia núm. 18/2008 de 18 de enero (*JUR* 2008, 168079)

VII. BIBLIOGRAFÍA

- BOTELLO HERMOSA, J. M. (enero de 2016). El subarrendamiento en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos. *Actualidad Civil*, núm. 1. Editorial LA LEY.
- CASTÁN TOBEÑAS, J. y CALVILLO MARTÍNEZ DE ARENAZA, J. (1956). *Tratado practico de arrendamientos urbanos*. T. I. Parte General. Madrid: Reus.
- COLINA GAREA, R. (1998). *El Arrendamiento De Vivienda Por Temporada Académica*. Barcelona: Cedecs. (p. 157), VLEX [En línea] disponible en <http://0-app.vlex.com.fama.us.es/#/vid/199178> (2004).
- Contra cuaderno de arrendamientos urbanos, *contrato de arrendamiento de habitaciones con mobiliario*, núm. 247, 2004, p. 15.
- DÁVILA GONZÁLEZ, D. (1994). Artículo 3.º. En: V. Guilarte Gutiérrez (director), *Lau La Nueva Ley De Arrendamientos Urbanos*. Valladolid: Lex Nova
- GUILARTE ZAPATERO, V. (1995). Artículos 1 a 8. En: Xavier O'Callaghan (director), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos (Ley 29/1994, de 24 de noviembre)*. Madrid: Edersa.
- LAMBEA RUEDA, A. (2011). Los derechos de uso y habitación desde una nueva perspectiva: cesión de inmuebles. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 728, pp. 3105-3149.
- LOJO AJURIA, L. (1995). Artículo 3. En: PANTALEÓN PRIETO, F. (dir.), *Comentario a la Ley De Arrendamientos Urbanos*. Madrid: Civitas, S.A.
- ORDÁS ALONSO, M. y VALLADARES RASCÓN, E. (2013). Artículo 1, Ámbito de aplicación. En: R. Bercovitz Rodríguez-Cano (coord.), *comentarios a la ley de arrendamientos urbanos*. Navarra: Aranzadi.

- O'CALLAGHAN, X. (1995). *Introducción*. En: X. O'Callaghan (coord.), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. Edersa 1995, p. 20. En los mismos términos.
- REPRESA POLO, M. (2005). Responsabilidad de los establecimientos hoteleros por los efectos introducidos por los clientes. Madrid. Edersa
- VATIER FUENZALIDA, C. (1996). Artículo 3.º. Arrendamientos para usos distintos del de vivienda. En: Lasarte Álvarez, C. (coord.), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. Madrid: Tecnos.
- YUFERA SALES, P. L. (2000). *Arrendamientos Urbanos. Análisis práctico de la normativa arrendaticia aplicable, sistematizada por conceptos*. Barcelona: Bosch.

NOTAS

¹ En este sentido, LAMBEA RUEDA, A. (2011). Los derechos de uso y habitación desde una nueva perspectiva: cesión de inmuebles. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 728, pp. 3105-3149.

² REPRESA POLO, M. (2005). Responsabilidad de los establecimientos hoteleros por los efectos introducidos por los clientes. Madrid. Edersa.

³ Entre otras, SAP de Zaragoza (Sección 5.ª) de 26 de octubre de 2006 (*JUR* 2006, 285424), SAP de Madrid (Sección 14.ª) de 13 de diciembre de 2007 (*JUR* 2007, 116895), SAP de Barcelona (Sección 4.ª) de 8 de mayo de 2008 (*JUR* 2008, 196063) y SAP Madrid (Sección 14.ª) de 27 de marzo de 2012 (*JUR* 2012, 167610).

⁴ RTC 1981, 36.

⁵ SAP de Madrid (Sección 14.ª) de 13 de diciembre de 2007 (*JUR* 2007, 116895), SAP de Barcelona (Sección 4.ª) de 8 de mayo de 2008 (*JUR* 2008, 196063) y SAP de Islas Baleares (Sección 3.ª) de 20 de mayo de 2010 (*JUR* 2010, 238545).

⁶ En sentido análogo, respecto a las plazas de garaje, considera ALONSO ORDAS, M. que estas, al no constituir una edificación, sino un espacio delimitado dentro de una edificación, se regirá por el Código Civil ORDÁS ALONSO, M. y VALLADARES RASCÓN, E. (2013). Artículo 3, Arrendamientos para uso distinto del de vivienda. En: R. Bercovitz Rodríguez-Cano (coord.), *comentarios a la ley de arrendamientos urbanos*. Navarra: Aranzadi, p. 103.

⁷ YUFERA SALES, P. L. (2000). *Arrendamientos Urbanos. Análisis práctico de la normativa arrendaticia aplicable, sistematizada por conceptos*, pp. 35 a 37, Barcelona: Bosch.

⁸ CASTÁN TOBEÑAS, J. y CALVILLO MARTÍNEZ DE ARENAZA, J. (1956). *Tratado práctico de arrendamientos urbanos*. T. I. Parte General, p. 158. Madrid: Reus.

⁹ <http://www.rae.es/>

¹⁰ Es numerosa la doctrina que se pronuncia respecto al concepto de «edificación», particularmente excluyendo del ámbito de la LAU los arrendamientos de solares, por no recaer sobre una edificación propiamente dicha. Considero que no es relevante para este estudio profundizar en este apartado ya que lo que se pretende argumentar es porqué una habitación, ubicada en el interior de una vivienda, no puede ser objeto de los contratos de arrendamiento regulados en la LAU al no ser una *finca urbana* en el sentido autónomo que indica la LAU.

Respecto al concepto de «edificación»: CASTÁN TOBEÑAS, J. y CALVILLO MARTÍNEZ DE ARENAZA, J. (1956). *Tratado práctico de arrendamientos urbanos*. T. I. Parte General, pp. 159 a 169. Madrid: Reus. DÁVILA GONZÁLEZ, D. (1994). Art. 3.º. En: V. Guilarte Gutiérrez (dir.), *Lau La Nueva Ley De Arrendamientos Urbanos*. Valladolid: Lex Nova, pp. 28 y 29; ROJO AJURIA, L. (1995). Artículo 3. En: PANTALEON PRIETO, F. (dir.), *Comentario a la Ley De Arrendamientos Urbanos*. Madrid: Civitas, SA, pp. 79 y 80; YUFERA SALES, P. L. (2000). *Arrendamientos Urbanos. Análisis práctico de la normativa arrendaticia aplicable, sistematizada por conceptos*, pp. 49 a 51. Barcelona: Bosch; ORDÁS ALONSO, M. y VALLADARES RASCÓN, E. (2013). Artículo 1, Ámbito de aplicación. En: R. Bercovitz Rodríguez-Cano (coord.), *comentarios a la ley de arrendamientos urbanos*. Navarra: Aranzadi, pp. 60 a 62.

¹¹ RJ 1960, 4095.

¹² Igual que sucede con el concepto de edificación, el concepto de «urbana» tiene un amplio tratamiento por parte de la doctrina, pero considero que no es necesario exponerlo en este trabajo al no ser relevante respecto del objetivo del mismo. Por este motivo, únicamente hemos realizado una leve aproximación al término en cuestión, suficiente para contextualizar el estudio y encuadrar jurídicamente el supuesto de hecho, el arrendamiento de una habitación dentro de una vivienda, dentro de una finca urbana.

Respecto del concepto de «urbana», se pronuncian CASTÁN y CALVILLO, disponiendo que en el Derecho común, la doctrina y la jurisprudencia manejan diferentes criterios para distinguir las fincas urbanas de las rústicas, como son el de la situación, construcción, destino y accesoriadad, imperando el criterio de la situación de la finca. V. CASTÁN Y CALVILLO, *Tratado...*, t. I, p. 159. Sobre este concepto, se pronuncian también: ORDÁS ALONSO, M. y VALLADARES RASCÓN, E. (2013). Artículo 1, Ámbito de aplicación. En: R. Bercovitz Rodríguez-Cano (coord.), *comentarios a la ley de arrendamientos urbanos*. Navarra: Aranzadi, pp. 60 a 62; GUILARTE ZAPATERO, V. (1995). Artículos 1 a 8. En: Xavier O'Callaghan (director), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos (Ley 29/1994, de 24 de noviembre)*. Madrid: Edersa, p. 56; YUFERA SALES, P. L. (2000). *Arrendamientos Urbanos. Análisis práctico de la normativa arrendaticia aplicable, sistematizada por conceptos*, pp. 49 a 51. Barcelona: Bosch.

¹³ Los subarrendamientos también se pueden celebrar sobre la totalidad de la vivienda en cuyo caso se registrarán por lo acordado entre las partes y, supletoriamente, por el Código Civil, arts. 1550 y sigs.

¹⁴ En sentido análogo, se pronuncia la Audiencia Provincial de Asturias (AC 1988, 40), indicando que *el arrendamiento de una cuota de un inmueble no es un espacio real y físicamente delimitado, sino solamente un derecho, al que le será aplicable el régimen del Código Civil*.

¹⁵ En esta línea, la SAP de Islas Baleares (Sección 3.ª) de 20 de mayo de 2010 (JUR 2010, 238545), Audiencia Provincial de Barcelona (Sección 4.ª) sentencia de 8 mayo de 2008.

¹⁶ En el mismo sentido, GUILARTE ZAPATERO, V. (1995). Artículos 1 a 8. En: Xavier O'Callaghan (director), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos (Ley 29/1994, de 24 de noviembre)*. Madrid: Edersa, p. 68. «Así, respecto de los arrendamientos celebrados por temporada (...) aun celebrados para vivienda, por su propia esencia resultan incompatibles con aquel (los arrendamientos de vivienda), al no reunir los requisitos del destino primordial y de servir a la necesidad permanente de aquella (...)» Además, dentro de los requisitos que cita el autor que no reúnen, no indica que la edificación no es habitable.

¹⁷ Como indica nuestro Alto tribunal, el requisito de la temporalidad o permanencia de la ocupación guarda relación no con el plazo de duración simplemente cronológico, sino con la finalidad a que va encaminado el arrendamiento. STS de 15 de diciembre de 1999 (RJ 1999, 9352), FJ. 3.º.

¹⁸ En el mismo sentido, VATIER FUENZALIDA, C. (1996). Artículo 3.º. Arrendamientos para usos distintos del de vivienda. En: Lasarte Álvarez, C. (coord.), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. Madrid: Tecnos, p. 75.

En sentido análogo, COLINA GAREA, expresa la misma idea pero sobre los arrendamientos de temporada académica, COLINA GAREA, R. (1998). *El Arrendamiento De Vivienda Por Temporada Académica*. Barcelona: Cedecs, p. 157, VLEX [En línea] disponible en <http://0-app.vlex.com.fama.us.es/#/vid/199178> (2004).

Leyendo a GUILARTE ZAPATERO, podríamos deducir que se sitúa en esta misma línea pues entiende que *la edificación habitable (...) ha de reunir las indispensables condiciones objetivas para que en ella sea posible desenvolver las actividades domesticas de quienes moran en ella*. Esta idea, en relación con la declaración en la que considera que (...) *el texto legal, al determinar el objeto de estos arrendamientos, habla simplemente de edificación y de edificación habitable (...) tal circunstancia no es decisiva ni suficiente para matizar la diferencia entre una y otra clase de arrendamientos, pues (...) es posible que sobre una edificación, idónea (...) para satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario, se constituya un arrendamiento del otro tipo. Piénsese, por ejemplo, en el piso de un edificio arrendado (...) para servir de hogar de este, pero no de forma primordial y continuada, como serían los casos de la segunda residencia o del arrendamiento por temporada*, hace que, de la lectura conjunta de ambas

declaraciones, se deduzca que este autor considera que los arrendamientos por temporada deben tener como objeto una edificación habitable, ver GUILARTE ZAPATERO, V. (1995). Artículos 1 a 8. En: Xavier O'Callaghan (director), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos (Ley 29/1994, de 24 de noviembre)*. Madrid: Edersa, pp. 63 y 67.

¹⁹ En el mismo sentido, dice O'CALLAGHAN «(...) los arrendamientos de vivienda son aquellos dedicados a satisfacer la necesidad de vivienda primaria y permanente del arrendatario, su cónyuge o sus hijos dependientes (...)». O'CALLAGHAN, X. (1995). Introducción. En: O'CALLAGHAN, X. (coord.), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. Edersa 1995 (p. 20). En los mismos términos. ROJO AJURIA, L. (1995). *Comentario a la Ley De Arrendamientos Urbanos*. PANTALEÓN PRIETO, F. (director). Madrid: Civitas, S.A., p. 68.

²⁰ En este sentido, nuestro alto tribunal ha indicado que hay que conservar la dignidad del vocablo habitación como residencia apta para el desenvolvimiento vital y familiar de las personas por ser lo más conforme a su conceptualización constitucional del artículo 47 de la C.E. STC 13 de diciembre 1993, *RJ* 1993, 9614.

²¹ El requisito de habitabilidad, si se exigía en la LAU de 1964 pero fue eliminado con carácter general a través de las enmiendas 254 y 255 del grupo socialista durante la tramitación del Proyecto de Ley, exigiéndose únicamente para los arrendamientos de vivienda, modificando así el artículo 3 del proyecto de 1992, que disponía en su 1.º apartado: «Se considera arrendamiento para uso distinto del de vivienda el de fincas urbanas que recaiga sobre una edificaciones habitables cuyo destino primordial sea distinto del establecido en el artículo anterior».

²² Respecto al concepto de la *habitabilidad*, el TS se ha pronunciado reiteradamente estableciendo que consiste en la aptitud de las viviendas, edificaciones o construcciones en general para ser utilizados conforme a su concreto y particular destino. *RJ* 1992, 7545.

²³ Ver entre otras, las cuestiones vinculantes V0848-08 y V1523-10.

²⁴ *RJ* 1992, 4281.

²⁵ *RJ* 1954, 1562.

²⁶ *RJ* 1986, 517.

²⁷ ORDÁS ALONSO, M. y VALLADARES RASCÓN, E. (2013). Artículo 2.1, Arrendamiento de vivienda. En: R. Bercovitz Rodríguez-Cano (coord.), *comentarios a la ley de arrendamientos urbanos*. Navarra: Aranzadi, pp. 91 y 92.

²⁸ Contra cuaderno de arrendamientos urbanos, *contrato de arrendamiento de habitaciones con mobiliario*, núm. 247, 2004, p. 15.

²⁹ Como nota aclaratoria, indicar que las opiniones vertidas por estos magistrados en el citado cuaderno de arrendamientos tienen fundamentos jurídicos distintos a los usados por las líneas jurisprudenciales que posteriormente analizaremos (apartado 4).

³⁰ En este sentido, ver el artículo en el que fundamento esta idea y en el que profundizo en los requisitos que considero que deberían reunir aquellos subarrendamientos del artículo 8.2 que se sometan al ámbito de aplicación de la LAU BOTELLO HERMOSA, José María. Enero de 2016. El subarrendamiento en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos. *Actualidad Civil*, núm. 1. Editorial LA LEY.

³¹ Artículo 1261. 2.º del Código Civil.

³² *JUR* 2006, 285424.

³³ *RJ* 1986, 517.

³⁴ *JUR* 2006 108101.

³⁵ *JUR* 2006, 108101.

³⁶ *JUR* 2004, 278924.

³⁷ *JUR* 2008, 168079.

³⁸ *JUR* 2007, 116895.

³⁹ *JUR* 2010, 148490.

⁴⁰ *JUR* 2008, 196063.

⁴¹ *JUR* 2010, 238545.