

El artículo 1.124 del Código Civil protege los derechos de terceros adquirentes y atenúa el efecto de la resolución a favor de los adquirentes que no sean de mala fe, puesto que la prueba de la mala fe del tercero, es decir, de la conciencia de defraudar a quien pide la resolución o de ayudar a defraudarle, recaerá sobre quien la afirme.

Article 1124 of the Civil Code protects the rights of third-party purchasers and attenuates the effect of a decision in the favour of purchasers who are not mala fide purchasers, since the burden of proving the third party's mala fides (i.e., showing proof of intent to cheat or help cheat the person asking for the decision) will fall upon the person claiming mala fides.

LA DURACIÓN DE LOS ARRENDAMIENTOS URBANOS, SU PRÓRROGA Y EL NUEVO DESAHUCIO «EXPRESS» EN LA LEY 19/2009, DE 22 DE NOVIEMBRE, DE MEDIDAS DE FOMENTO Y AGILIZACIÓN PROCESAL DEL ALQUILER Y DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LOS EDIFICIOS

por

ROSANA PÉREZ GURREA
Licenciada en Derecho

SUMARIO: I. LA DURACIÓN DE LOS ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA:

1. PLAZO MÍNIMO.
2. CONTRATOS SIN PLAZO DE DURACIÓN PACTADO O CON PLAZO INDETERMINADO.
3. LA EXCEPCIÓN A LA PRÓRROGA OBLIGATORIA: LA NECESIDAD DEL ARRENDADOR DE OCUPAR LA VIVIENDA.—II. LA PRÓRROGA DEL CONTRATO.—III. EL DESISTIMIENTO DEL CONTRATO.—IV. EL NUEVO DESAHUCIO «EXPRESS».

I. LA DURACIÓN DE LOS ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA

1. PLAZO MÍNIMO

La anterior Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 no regulaba directamente la duración del contrato, lo cual era prácticamente innecesario, ya que imperaba el régimen de prórroga forzosa, con independencia de que se pactara o no la duración del contrato, éste se prorrogaba en beneficio del arrendatario. Las posibilidades de actuación unilateral de las partes sobre la relación arrendaticia se concretaban en el desistimiento del arrendatario y en la existencia de causas tasadas de resolución y denegación de la prórroga forzosa en beneficio del arrendador.

Este régimen tuitivo para la posición jurídica del arrendatario se altera en base al Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, sobre medidas de política económica, conocido como Decreto Boyer, en cuyo artículo 9 se establecía que los contratos de arrendamientos urbanos que se celebren a partir de la entrada en vigor del Real Decreto tendrán la duración que libremente estipulen las partes contratantes, sin que les sea aplicable forzosamente el régimen de prórroga

establecido por la LAU de 1964 y sin perjuicio de la tácita reconducción del artículo 1.566 del Código Civil.

Pero aún con esta norma, la jurisprudencia se resistía a eliminar la prórroga forzosa de los contratos de arrendamiento de vivienda que se concluyeron después de la entrada en vigor del Decreto. No obstante, la línea jurisprudencial mayoritaria consideraba que si nada se había pactado sobre la prórroga forzosa en el contrato de arrendamiento celebrado tras la entrada en vigor del Decreto no se aplicaban las normas sobre prórroga forzosa previstas en la LAU de 1964, y por tanto, los contratos tenían la duración libremente pactada por las partes, sin perjuicio de la tácita reconducción del artículo 1.566 del Código Civil, es decir, si durante los quince días siguientes a la terminación del arrendamiento el arrendatario permanecía en la vivienda arrendada con la aquiescencia del arrendador, nacía un nuevo contrato con un plazo de duración anual cuando la renta se hubiera fijado por años o mensual cuando se hubiera fijado por días *ex* artículo 1.581 del Código Civil. En esta tendencia jurisprudencial destacamos las siguientes sentencias: STS de 10 de junio de 1993 (*RJ* 1993/5404), 2 de octubre de 1998 (*RJ* 1998/8366), 13 de junio de 2002 (*RJ* 2002/4893).

Una de las más importantes aportaciones que realizó la LAU de 1994 fue precisar el plazo legal de duración de los contratos de arrendamiento de vivienda intentando equilibrar los intereses de las posiciones jurídicas de arrendatarios y arrendadores.

Así en el artículo 9.1 se establece que la duración del arrendamiento será la libremente pactada por las partes. Si ésta fuera inferior a cinco años, llegado el día del vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente para el arrendador y facultativamente para el arrendatario por sucesivos plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance el plazo de duración mínima de cinco años.

Dichos períodos anuales de prórroga no se producirán si el arrendatario manifiesta al arrendador con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de sus prórrogas su voluntad de no renovación. La ley no establece la forma de realizar dicha manifestación, por lo que podemos considerar como válida la realizada en cualquier forma siempre que el destinatario de la misma la hubiera recibido dentro del plazo legal, no obstante lo conveniente es que se realice de manera que haya constancia de su recepción por el destinatario y del día en que fue recibida, sobre todo para evitar problemas de prueba.

Por tanto, los arrendamientos de vivienda, cualquiera que sea el plazo de duración pactado por las partes, si es inferior a cinco años se prorroga obligatoriamente para el arrendador hasta alcanzar la mencionada duración mínima.

El plazo de duración comenzará a contarse desde la fecha del contrato o desde la puesta del inmueble a disposición del arrendatario si ésta fuere posterior, correspondiendo al arrendatario la prueba de la fecha de la puesta a disposición.

Si los contratantes han establecido una fecha a partir de la cual el contrato inicie su eficacia, esta fecha deberá entenderse como *dies a quo* del plazo de duración del contrato.

La duración mínima de cinco años tiene como finalidad dotar de estabilidad al arrendamiento de vivienda, así el arrendatario puede tener la certeza que cualquiera que sea el tiempo de duración inicialmente pactado, será su voluntad la que determine si dicho contrato se prorroga o no hasta que se cumplan cinco años de vigencia.

Esta protección del arrendatario sólo tiene razón de ser cuando la vivienda objeto del contrato de arrendamiento está destinada primordialmente a satisfacer las necesidades permanentes de vivienda del arrendatario, si no existe tal necesidad, la duración del contrato se regirá por lo pactado por las partes.

En el mismo sentido se exceptúa de dicha protección especial al arrendatario de viviendas cuya superficie sea superior a 300 metros cuadrados o en los casos en que la renta inicial en cómputo anual exceda en 5,5 veces el salario mínimo interprofesional en cómputo anual. En estos arrendamientos el plazo de duración del contrato será el libremente pactado por las partes, sin que tenga lugar la prórroga obligatoria para el arrendador a menos que se haya establecido en el propio contrato.

2. CONTRATOS SIN PLAZO DE DURACIÓN PACTADO O CON PLAZO INDETERMINADO

Como sabemos, el contrato de arrendamiento se caracteriza por tener una duración temporal, *ex artículo 1.543 del Código Civil*. No es posible pactar un arrendamiento perpetuo, un arrendamiento por plazo indefinido, ni un arrendamiento vitalicio, pues ello sería contrario a la esencia de la figura jurídica arrendaticia consistente en la cesión temporal del goce de una cosa a cambio de un precio.

La LAU de 1964 había favorecido la contratación por tiempo indefinido, en cambio la Ley 29/1994 refuerza la noción de temporalidad y en el artículo 9.2 tipifica: «Se entenderán celebrados por un año los arrendamientos para los que no se haya estipulado plazo de duración o éste sea indeterminado, sin perjuicio del derecho de prórroga anual para el arrendatario en los términos indicados en el artículo 9.1».

Este precepto se aplica preferentemente al artículo 1.581 del Código Civil, que también contempla el tiempo por el que debe entenderse hecho el arrendamiento de finca rústica o predio urbano cuando no se hubiera fijado plazo de duración o éste fuera indefinido.

El plazo indeterminado, *ex artículo 9.2 de la LAU*, se refiere a aquellas menciones contractuales que no permitan fijar la duración del contrato con certeza, ya sea inicialmente, ya en un momento posterior, por ello se refiere expresamente a los contratos celebrados por plazo indeterminado.

En el contexto del Código Civil tanto la doctrina como la jurisprudencia son contrarias a la validez de las cláusulas que encierran perpetuidad y admiten la indefinición, si fijado un plazo, ambas partes quedan facultadas para desistir. En el ámbito de la LAU de 1994 es nula la estipulación que somete la duración del contrato a un sistema de prórrogas indefinidas. El artículo 9.2 de la LAU garantiza la coherencia del sistema y las condiciones de duración del contrato así como el margen de autonomías de las partes.

Esta nota de temporalidad, característica de la relación arrendaticia, ha sido recogida también con claridad por la jurisprudencia. Así la SAP de Cádiz, de 15 de junio de 2004 (*JUR 2004/258367*) señala que: «El arrendamiento nunca puede aplicarse por plazo indefinido, habida cuenta que la inteligencia contractual en tal sentido violaría la idea de plazo concreto y definido que es consustancial al arrendamiento, como exige el artículo 1.543 del Código Civil, cuyo correctivo para el caso de omisión o expresión de plazo indefinido es el artículo 1.581 del Código Civil».

En cuanto a la posibilidad de someter la duración del contrato a una condición o término resolutorio, en principio un negocio de duración convencional siempre admite un elemento accidental que ponga fin a su eficacia: así un contrato celebrado por tiempo determinado, pero sometido a un hecho resolutorio. En este caso debemos diferenciar entre el referente temporal y el elemento accidental, de forma que la duración del contrato puede ser convencional y superior a cinco años o bien sujetarse al plazo mínimo de duración *ex artículo 9.1* de la LAU. Transcurrido este plazo mínimo, el cumplimiento del hecho resolutorio determina su extinción. Por otro lado, puede ocurrir que las partes no fijen plazo alguno y que la única alusión a la duración contractual consista en la previsión de una condición o término, en estos casos se produce una incertidumbre que la Ley debe solventar, siendo de aplicación el artículo 9.2 de la LAU.

3. LA EXCEPCIÓN A LA PRÓRROGA OBLIGATORIA: LA NECESIDAD DEL ARRENDADOR DE OCUPAR LA VIVIENDA

El artículo 9.3 de la LAU concede al arrendador la posibilidad de oponerse al nacimiento de las prórrogas legales cuando tenga necesidad de ocupar la vivienda arrendada para vivir en ella de modo permanente y así lo haya hecho constar de forma expresa en el contrato. Este apartado ha sido modificado por la Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios, en la cual el legislador adopta medidas de estímulo del alquiler con la finalidad de potenciarlo, como son las dirigidas a ayudar a determinadas personas, las orientadas a fortalecer la seguridad jurídica de las partes y a fomentar el incremento de la oferta en el mercado del alquiler. Para ello, se modifican la LAU y la LEC, así como la LPH para facilitar actuaciones que mejoren la eficiencia energética de los edificios.

Se amplían los supuestos en que no procede la prórroga obligatoria del contrato, de tal manera que se extiende a aquellos casos en que el arrendador tenga necesidad de ocupar la vivienda para sus familiares en primer grado, es decir, para los padres y los hijos o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de divorcio o nulidad matrimonial, siempre que se haya hecho constar así expresamente en el contrato para evitar fraudes y preservar la necesaria seguridad jurídica (1).

Si transcurridos tres meses a contar de la extinción del contrato o en su caso, del efectivo desalojo de la vivienda, no hubieran procedido el arrendador o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de divorcio o nulidad matrimonial,

(1) La jurisprudencia ha considerado que es nula, por vulnerar el artículo 6 de la LAU, una modificación contractual de fecha posterior al contrato inicial de arrendamiento en la que el arrendador manifestaba la futura necesidad que tendría de ocupación de la vivienda a los efectos de impedir el nacimiento de sucesivas prórrogas legales. La jurisprudencia afirma que dicha cláusula de necesidad de ocupación futura de la vivienda debe hacerse constar necesariamente en el contrato inicial y no puede ser establecida por futuras modificaciones contractuales que se producen cuando el arrendatario ya tiene el derecho de prórroga legal por haber firmado un contrato de duración inferior a cinco años. En este sentido, destaca la SAP de Madrid, de 30 de septiembre de 2004 (AC 2004/2366).

nial a ocupar ésta por sí, según los casos, el arrendador deberá reponer al arrendatario en el uso y disfrute de la vivienda arrendada por un nuevo periodo de hasta cinco años, respetando en lo demás las condiciones contractuales existentes al tiempo de la extinción, con indemnización de los gastos que el desalojo de la vivienda le hubiera supuesto hasta el momento de la reocupación o indemnizarle a elección del arrendatario, con una cantidad igual al importe de la renta por los años que queden hasta completar cinco, salvo que la ocupación no pudiera tener lugar por causa de fuerza mayor.

II. LA PRÓRROGA DEL CONTRATO

El artículo 10 de la LAU contempla la posibilidad de que el contrato de arrendamiento, una vez transcurridos como mínimo cinco años, quede prorrogado por plazos anuales hasta un máximo de tres años más. Esta prórroga se podrá producir con independencia del tiempo de duración del arrendamiento inicialmente pactado.

Ahora bien, esta segunda prórroga que ha sido denominada «prórroga tácita» plantea una serie de problemas, como son si se trata de una única prórroga o de varias, cual es el régimen legal aplicable así como las condiciones necesarias para su ejercicio. Cuestiones que vamos a tratar de precisar.

A diferencia de lo que ocurre con las prórrogas anuales del artículo 9.1 de la LAU, en éste se permite a cualquiera de las partes impedir este período de prórrogas notificando a la otra parte su voluntad en contrario al menos con un mes de antelación a la fecha de vencimiento del contrato.

La naturaleza jurídica de la prórroga a la que se refiere el artículo 10 de la LAU presenta diferencias con la tácita reconducción regulada en el artículo 1.566 del Código Civil (2):

(2) SERRANO ALONSO en *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, dirigidos por Xavier O'CALLAGHAN, Edersa, 1995, págs. 121 y 122, dice: «El examen de todos los precedentes legislativos permite afirmar que aunque la Ley utiliza la expresión “prórroga del contrato”, realmente lo que contempla es la denominada “tácita reconducción” que el Código Civil acoge en su artículo 1.566: Si al terminar el contrato, permanece el arrendatario disfrutando quince días de la cosa arrendada con la aquiescencia del arrendador, se entiende que hay tácita reconducción por el tiempo que establecen los artículos 1.577 y 1.581, a menos que haya precedido requerimiento; de modo que hubiese sido suficiente con que la Ley declarase aplicable la tácita reconducción a los arrendamientos de vivienda. En efecto, del artículo 9, que al regular la prórroga legal señala que si la duración pactada ... fuera inferior a cinco años, llegado el día del vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales; y del inciso inicial de este artículo 10, que dice: Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración de aquél... el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más; hay que concluir que el artículo 10 se refiere a los contratos de arrendamientos de vivienda en general, cualquiera que sea el tiempo pactado de duración, de modo que esta prórroga del contrato viene a ampliar la duración estipulada, de forma que en los contratos cuya duración inicial fue inferior a cinco años y que las sucesivas prórrogas empleadas por el arrendatario hacen que alcance esos cinco años, puede posteriormente por el juego de la tácita reconducción extender su duración otros tres años más. Y si se trata de contratos estipulados por plazo superior a cinco años, llegado el día del vencimiento, podrá el contrato en los términos que se examinan ampliar su vigencia por otros tres años más».

1. El artículo 1.566 del Código Civil se remite en cuanto a la duración de la prórroga a los artículos 1.577 y 1.581 del mismo cuerpo legal, y tratándose de fincas urbanas, el término de la prórroga se entenderá efectuado por un periodo igual al del alquiler mensual; en cambio el artículo 10 de la LAU fija un plazo taxativo de tres años si bien dividido en tres anualidades.
2. La tácita reconducción *ex artículo 1.566* del Código Civil exige que al terminar el arrendamiento permanezca el arrendatario disfrutando quince días de la cosa arrendada con aquiescencia del arrendador, pero en cambio el artículo 10 de la LAU señala que la tácita reconducción tendrá lugar siempre que una de las partes no haya notificado a la otra su voluntad de dar por terminado el contrato.
3. La jurisprudencia en diferentes sentencias había entendido que, en virtud de la tácita reconducción, se da por extinguido el contrato y por nacido otro dimanante del consentimiento tácito (3), mientras que en el artículo 10 se plantea la duda de si el contrato es el mismo: PRATS ALBENTOSA entiende que continúa el mismo contrato, mientras que GUILARTE GUTIÉRREZ considera complicado dar una opción definitiva ante la duda entre la literalidad del precepto y la finalidad de las instituciones reguladas.
4. La prórroga del artículo 10 de la LAU opera mientras una de las partes no notifique a la otra su voluntad de dar por terminado el contrato y no se basa en la posesión del objeto arrendado con la aquiescencia del arrendatario, sino en no haberse denunciado cuatro meses antes por una de las partes, mediante notificación dirigida a la otra.

Por tanto, podemos señalar que la prórroga del artículo 10 tiene naturaleza *sui generis*, constituye un estado intermedio entre la prórroga forzosa y la tácita reconducción y se basa en una presunción *iuris tantum* de consentimiento de las partes.

Para poder ejercitarse esta prórroga es necesario que hayan transcurrido cinco años de duración como mínimo del contrato y que haya llegado a su vencimiento. No opera si una de las partes notifica a la otra su voluntad de no renovar el contrato. En cuanto a la forma de realizarse la notificación (ya que la Ley no impone un procedimiento determinado) podemos considerar válido el que elija el interesado, siempre que pueda demostrarse por cualquiera de los medios admitidos en derecho la recepción de la notificación; prueba que corresponde a quien manifieste haber realizado tal notificación.

Así, la SAP de Cáceres, de 31 de enero de 2005 (*JUR* 2005/92447) en referencia a la notificación tipificada en el artículo 10 de la LAU dice: «No es suficiente que el arrendador notifique al arrendatario su voluntad de no renovar el contrato, una vez transcurrido el plazo de duración mínima de cinco años, sino que ha de hacerlo de forma fehaciente y recepticia y respetando el plazo de antelación de un mes, que con la calidad de mínimo establece expresamente el precepto y precisamente es ese carácter de mínimo el que impone sin excepciones, el inexcusable rigor en el cómputo del referido plazo, de tal manera que si no se observa en los términos que recoge el precepto, la notificación defectuosa ha de calificarse de ineficaz por contravenir una norma imperativa».

(3) En este sentido, SSTS de 14 de junio de 1984 y 9 de abril de 1985.

También plantea problemas dilucidar a partir del texto legal si se trata de una o de tres prórrogas sucesivas. El tenor literal del artículo 10 parece indicar que se trata de una sola al puntualizar que el contrato quedará prorrogado por tres años más, mientras que en base al artículo 36.2 de la misma Ley que se refiere a la actualización de la fianza cada vez que el arrendamiento se prorogue podría interpretarse que se trata de varias como sostiene GUILARTE GUTIÉRREZ (4).

En cuanto a la posibilidad de renuncia a la prórroga, cualquiera de las partes puede oponerse a la renovación del contrato pasados los cinco años iniciales y respecto a si puede pactarse en el contrato su exclusión, la doctrina no ha seguido una opinión unánime, GUILARTE GUTIÉRREZ (5) considera que la prórroga del artículo 10 es de aplicación generalizada, una vez terminada la del artículo 9, y entiende que puede ser excluida por las partes al acabar el contrato, sosteniendo que la renuncia a la aplicación del artículo 10 supone la exclusión voluntaria de una norma, que no es imperativa, ya que la prórroga que contempla puede ser eludida unilateralmente por cualquiera de los contratantes.

Por su parte FERNÁNDEZ HIERRO (6) considera que este argumento no es excesivamente convincente, ya que una cosa es que el uso de un derecho pueda ser renunciado por los contratantes y otra es que dicho derecho se les confiera. En base al contenido del artículo 6, entiende difícil la admisión de la exclusión contractual de la prórroga del artículo 10.

En base al artículo 10.2 de la LAU al contrato prorrogado le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional a que estuviera sometido. Pese a esta afirmación, hay que tener en cuenta que es una norma de remisión genérica, ya que muchos de los preceptos de la LAU fijan un plazo de duración del contrato de arrendamiento superior a cinco años para regular de modo diferente algunas cuestiones, por lo que, una vez que se aplica el artículo 10 de la LAU, el régimen legal de este contrato prorrogado es diferente al de un contrato que no ha alcanzado los cinco primeros años de duración. Por ejemplo, el artículo 18.2 señala que la renta a partir del sexto año de duración del contrato, se podrá actualizar de conformidad con lo estipulado por las partes y no necesariamente conforme al párrafo 1 de este artículo.

III. EL DESISTIMIENTO DEL CONTRATO

El artículo 11 de la LAU regula el desistimiento diciendo: «En arrendamientos de duración pactada superior a cinco años, podrá el arrendatario desistir del contrato siempre que el mismo hubiese durado al menos cinco años y dé el correspondiente preaviso al arrendador con una antelación mínima de dos meses.

(4) GUILARTE GUTIÉRREZ, V., en *LAU, La nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*, ed. Lex Nova, Valladolid, 1994, pág. 110: «Si denegamos la posibilidad de que operen sucesivamente las prórrogas, el precepto prácticamente quedaría sin contenido, pues el artículo 11 obliga a concluir que la prórroga trianual del artículo 10 no es aplicable a contratos convenidos por un plazo superior a cinco años».

(5) *Ob. cit.*, pág. 113.

(6) FERNÁNDEZ HIERRO, J. M., en *LAU: Comentario articulado*, 3.^a ed., ed. Comares, 2004, pág. 86.

Las partes podrán pactar en el contrato que para el caso de desistimiento, deba el arrendatario indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir. Los periodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización».

Únicamente se autoriza el desistimiento unilateral al arrendatario y para ello es necesario que se cumplan cumulativamente las siguientes condiciones:

1. Es necesario que el contrato tenga una duración inicial pactada por las partes superior a cinco años. Por tanto, salvo que expresamente se haya pactado lo contrario, no cabe el desistimiento en los contratos de duración inicial igual o inferior a cinco años o en los contratos de arrendamiento para uso distinto al de vivienda, en éstos el arrendatario está obligado a cumplir íntegramente el plazo convenido, por lo que no puede dejar de pagar las rentas aunque abandonara la vivienda antes del transcurso del plazo contractual libremente convenido por las partes.
2. Que hayan transcurrido al menos cinco años.
3. Que haya efectuado un preaviso al arrendador al menos con dos meses de antelación. Cuando el arrendador se negara injustificadamente a recibir la notificación de desistimiento o la falta de recepción de la notificación fuera únicamente imputable a él, se entiende que la comunicación enviada produce todos sus efectos aunque no hubiera sido recibida por el arrendador.

La conjunción de los artículos 11 y 9 plantea problemas, ya que, de acuerdo con el artículo 11, el arrendatario sólo puede desistir pasados los cinco primeros años, mientras que según el artículo 9 puede desistir al finalizar cada anualidad.

La doctrina soluciona la posible antinomia, entendiendo que en los contratos de plazos superiores a cinco años no podrá el arrendatario desistir unilateralmente del contrato durante los cinco primeros años, mientras que pasado este plazo cabe el desistimiento siempre que se cumplan las condiciones del artículo 11.

De acuerdo con el párrafo segundo del artículo 11 (7), las partes pueden pactar en el contrato que para el supuesto de desistimiento el arrendatario debe indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de renta por cada año del contrato que quede por cumplir o la parte proporcional si se trata de períodos inferiores al año.

El arrendatario está obligado a pagar la renta durante todo el plazo por el que se concertó el contrato de arrendamiento y ello con independencia de que

(7) GARCÍA GARCÍA, J. M., *Código de Legislación Inmobiliaria, Hipotecaria y del RM*, 5.^a ed., Thomson Civitas, ed. Aranzadi, 2006, pág. 1733: «Este pacto sobre desistimiento contenido en el contrato de arrendamiento es inscribible en cuanto regula los requisitos del desistimiento, pues parece que en este caso, la constancia registral del desistimiento, esto es, la cancelación del arrendamiento por desistimiento requeriría la solicitud de ambas partes, dando por cumplida la indemnización que el precepto prevé, pues aunque es una pretensión personal de indemnización, aparece vinculada al desistimiento pactado y como requisito necesario para que tenga lugar él mismo y no ya sólo como simple efecto».

use o no la vivienda. En caso de incumplimiento, el arrendador puede exigir el cumplimiento forzoso del contrato, es decir, el pago de las deudas conforme se vayan adeudando o la resolución del contrato, es decir, el desahucio si el arrendatario está en el uso de la vivienda y en los dos casos podrá exigir los daños y perjuicios que el incumplimiento del arrendatario le haya ocasionado.

IV. EL NUEVO DESAHUCIO «EXPRESS»

La Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios, además de modificar el artículo 9.3 de la LAU en el sentido que hemos expuesto, reforma diversos preceptos de la Ley de Enjuiciamiento Civil con el propósito de mejorar y agilizar los procesos de desahucio, salvaguardando en todo caso los derechos y garantías que protegen al inquilino de buena fe. Las principales ideas a destacar son las siguientes:

Se someten al mismo régimen jurídico los procesos de desahucio por falta de pago de rentas o cantidades debidas y los procesos de desahucio por expiración legal o contractual del plazo del arrendamiento.

Se amplía el ámbito del juicio verbal para que puedan sustanciarse por este procedimiento las reclamaciones de rentas derivadas del arrendamiento cuando no se acumulan al desahucio, lo que permite salvar, en su caso, la relación arrendaticia, algo que hasta ahora se dificultaba porque el propietario acreedor de rentas o cantidades debidas se veía obligado a acumular su reclamación a la del desahucio si quería acudir al juicio verbal, más sencillo y rápido que el juicio ordinario.

Cuando las reclamaciones de rentas o de cantidades debidas accedan al proceso monitorio y se formule oposición por el arrendatario, la resolución definitiva seguirá los trámites del juicio verbal, cualquiera que sea su cuantía.

En la sentencia condenatoria de desahucio por falta de pago de rentas o cantidades debidas, o por expiración legal o contractual del plazo, la solicitud de su ejecución en la demanda de desahucio será suficiente para la ejecución directa de la sentencia sin necesidad de ningún otro trámite para proceder al lanzamiento en el día y hora señalados en la propia sentencia o en la fecha que se hubiera fijado al ordenar la citación al demandado.

Caben «las condenas a futuro» por las que si se reclaman rentas periódicas y a la vez se ejerce la acción de desahucio, previa petición en el escrito de demanda, la sentencia incluirá la condena a satisfacer también las rentas debidas que se devenguen hasta la entrega de la posesión efectiva de la finca *ex articulo 220 de la LEC*.

No procederá el recurso de queja en los procesos de desahucios de finca urbana y rústica cuando la sentencia que procediera dictar en su caso no tuviese la consideración de cosa juzgada.

Se modifica el artículo 22 de la LEC, en el sentido de reducir de dos meses a uno el plazo que debe transcurrir entre el momento en que el arrendador exige por requerimiento el pago de las deudas atrasadas y el momento en que puede presentar la demanda.

Se facilita la notificación de la demanda de desahucio de personas físicas o jurídicas en las modificaciones de los artículos 155 y 164 de la LEC, ya que en último término se procederá, sin más trámites, a fijar la cédula de citación en el tablón de anuncios de la oficina judicial. Incluso en la citación se aper-

cibirá al demandado que de no comparecer a la vista se declarará el desahucio sin más trámites.

En los procedimientos de desahucio por falta de pago o por expiración legal o contractual del plazo, el demandante podrá ofrecer la condonación total o parcial de la deuda si el demandado se compromete a desalojar la finca en determinado plazo no inferior a quince días desde la notificación de la demanda.

En definitiva, se reducen plazos y se eliminan trámites no sustanciales que hasta ahora dilataban en exceso la conclusión del proceso.

Por último, la nueva Ley modifica el artículo 17 de la LPH, al objeto de que mediante un acuerdo de tres quintas partes de propietarios que representen tres quintas partes de cuotas de participación, puedan mejorar la eficiencia energética o hídrica del inmueble. Además se regula el establecimiento en el aparcamiento de los edificios, de un punto de recarga de vehículos eléctricos para uso privado, con la simple comunicación a la comunidad de propietarios.

RESUMEN

ARRENDAMIENTOS URBANOS DURACIÓN

En este trabajo hemos pretendido analizar la duración de los arrendamientos de vivienda, que será la libremente pactada por las partes, si ésta fuera inferior a cinco años, llegado el día del vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance la duración mínima de cinco años.

Se contemplan excepciones a la prórroga obligatoria del contrato para atender la necesidad del arrendador de ocupar la vivienda para destinárla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de divorcio o nulidad matrimonial ex artículo 9.3 de la LAU, que ha sido modificado en este sentido por Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios.

También hemos analizado la prórroga y el desistimiento del contrato en base a los artículos 10 y 11 de la LAU, respectivamente. Finalmente, hemos aludido a las principales modificacio-

ABSTRACT

URBAN LEASES LENGTH OF LEASE

In this paper we have endeavoured to analyse the length of housing leases. Housing lease length is freely accorded by the parties. If that length is less than five years, then, on the date of expiration of the lease, the lease is obligatorily extended for one-year periods until the lease attains the minimum length of five years.

Some exceptions to mandatory lease extension are envisaged, to accommodate the lessor's need to occupy the premises as a permanent home for him/herself or the lessor's relatives in the first degree of consanguinity or by adoption, or for the lessor's spouse where there is a final divorce or marriage annulment ruling under article 9.3 of the Urban Lease Act, which was amended in this sense by Act 19/2009 of 23 November on measures to foster and speed up the rental procedure and on building energy efficiency.

We have also analysed lease extension and abandonment on the basis of articles 10 and 11, respectively, of the Urban Lease Act. Lastly, we have alluded to the main modifications made for the improvement and acceleration of eviction processes without ceasing

nes introducidas en los procesos de desahucio para mejorarlos y agilizarlos, salvaguardando en todo caso los derechos y garantías que protegen al inquilino de buena fe.

to safeguard the rights and guarantees protecting all bona fide tenants.

1.6. Responsabilidad Civil

INDEMNIZACIÓN DE LOS DAÑOS MORALES SUFRIDOS POR UNO DE LOS PROGENITORES AL SER PRIVADO POR EL OTRO DE RELACIONARSE CON SU HIJO

por

JUANA RUIZ JIMÉNEZ y LOURDES TEJEDOR MUÑOZ
Profesoras titulares de Derecho Civil UNED

SUMARIO: I. INTRODUCCIÓN.—II. RESPONSABILIDAD EXTRACONTRAC-TUAL Y DERECHO DE FAMILIA: 1. DAÑO MORAL. 2. DAÑO CONTINUADO.—III. SUSTRACCIÓN DE MENORES.—IV. CONCLUSIONES.

I. INTRODUCCIÓN

De la intensa problemática que plantea el Derecho de Familia, no cabe ninguna duda de que una de las cuestiones más espinosas que puede debatirse, en materia de relaciones paterno-familiares, deriva del derecho del progenitor no custodio a relacionarse con los hijos menores habidos durante la convivencia, cuando tras la ruptura de la pareja hay desacuerdo de los progenitores sobre este extremo.

El ejercicio del derecho de visita otorgado a uno de los progenitores en los supuestos de ruptura de la pareja, así como el otorgamiento de la guarda y custodia, debe estar presidido siempre por el principio del interés del menor, que debe prevalecer por encima de cualquier otro. Las medidas tomadas al respecto se presumen que se toman atendiendo al desarrollo físico y psíquico del menor. Teniendo como punto de partida esta consideración, no debemos olvidar que este principio debe ser ponderado con el interés de los progenitores, es decir, con el derecho-deber de los padres a mantener vínculos familiares con sus hijos, de velar y disfrutar de su compañía, por lo que es necesario analizar la situación siempre a la vista de las circunstancias concretas del caso. Con estas premisas debe buscarse siempre el equilibrio adecuado de los intereses en juego. Existe un derecho a la vida familiar entre los padres y los hijos menores. Y como regla general esta relación familiar es fundamental para el desarrollo de los hijos, por lo que solo excepcionalmente si esta relación supone un daño para el desarrollo del niño o su salud debe romperse (1).

(1) En caso de desacuerdo o en los casos en que se impide el derecho a relacionarse con los hijos, el juez debe modular este derecho, fijando su modo de ejercicio.