

## **CASO PRÁCTICO (1º curso RRL y RRHH)**

### **DICTAMEN JURÍDICO SOBRE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA**

¿puede recuperar la vivienda alquilada por necesidad del arrendador, en un contrato celebrado en 2017 por un plazo inicial de 5 años?

#### **1. OBJETO DEL SUPUESTO PRÁCTICO (Dictamen)**

El objeto del presente dictamen es dar respuesta a la consulta formulada por los Señores YY, sobre arrendamientos urbanos. Se trata de responder a estos señores sobre si es posible, que la Señora XX, arrendadora del inmueble rescinda de manera anticipada el contrato de arrendamiento de vivienda que tienen firmado, por necesidad, aunque en el contrato se estipulara que la duración de este sería de cinco (5) años.

Este dictamen debe ser redactado entendiendo que como letrados asesoran jurídicamente a los Sres. YY, que quieren que el contrato de arrendamiento firmado con la Sra.XX siga en vigor hasta la fecha estipulada por ambas partes en el contrato. La redacción de este dictamen permite plasmar y ver realizados en la práctica los conocimientos adquiridos en la asignatura de Derecho civil, durante el curso 2021/2022.

En cuanto a la metodología aplicada, se ha seguido la guía y explicaciones aportadas por el profesor Ignacio de Cuevillas y por el director del proyecto de innovación docente, a lo largo del curso. Para realizar este dictamen, en primer lugar, se debe realizar una lectura exhaustiva de la documentación real y ficticia creada al efecto, es decir contratos y burofaxes, para redactar los antecedentes de hecho. Tras esto, se deben identificar las controversias jurídicas que surgen para posteriormente darle solución a las mismas, analizando la legislación vigente, la doctrina y las corrientes jurisprudenciales.

#### **2. SUPUESTO DE HECHO (antecedentes del caso práctico)**

Con fecha de treinta (30) de noviembre de dos mil diecisiete se celebra contrato de arrendamiento de vivienda entre Doña XX y los Señores YY, siendo la Señora XX el arrendador y los Señores YY los arrendatarios.

El contrato se rige por los pactos, cláusulas y condiciones determinadas por la voluntad de las partes, en el marco de lo establecido en la Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994 de 24 de noviembre, en su modificación efectuada por la ley 4/2013 de 4 de

junio, de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado de Alquiler de Viviendas y supletoriamente por lo dispuesto en el Código Civil.

La duración estipulada del contrato de arrendamiento es de cinco años, es decir, hasta el treintaiuno (31) de noviembre de dos mil veintidós. El contrato entra en vigor el día que se firma, esto es, el treinta (30) de noviembre de dos mil diecisiete.

Queda en este contrato estipulado que una vez transcurridos esos cinco años y ninguna de las partes notifica a la otra la decisión de no prorrogar el contrato con al menos treinta días de antelación, se prorroga anualmente el contrato como máximo por dos anualidades. El contrato dispone que transcurrido el plazo de duración pactado o sus prórrogas, el arrendatario dejará a disposición del arrendador los bienes arrendados en perfecto estado, salvo los menoscabos producidos por el paso del tiempo o por el uso normal, sin necesidad de previo requerimiento por el arrendador.

El contrato estipula que la renta mensual es de cuatro mil trescientos euros (4.300€), pero teniendo en cuenta la duración de este, que es de cinco años, el arrendador se obliga a realizar una bonificación de la renta durante los primeros cinco años, resultando entonces una renta mensual de cuatro mil euros (4.000€). En el supuesto de que el arrendatario terminase el contrato antes de los treinta (30) primeros meses de vigencia del contrato, la bonificación se entenderá por no aplicada.

En una de las cláusulas de este contrato se establece que el arrendador podrá enajenar libremente la vivienda y los bienes incorporados a la misma, con la única obligación de comunicar al arrendatario su intención de vender la vivienda con una antelación mínima de dos (2) meses a la fecha de formalización del contrato de compraventa. Asimismo, con arreglo al artículo 25.8 de la LAU el arrendatario renuncia a los derechos de tanteo y retracto.

En este contrato no consta la cláusula por la cual se le concede al arrendador la facultad de recuperar la vivienda. Dicha cláusula no es obligatoria, quedando sujeta al libre acuerdo de las partes.

Para cualquier cuestión litigiosa, o discrepancia entre las partes, en el contrato se estipula que de conformidad con el art. 52.1. 7ª de la LEC, será competente el tribunal del lugar en que esté sita la finca, esto es, Madrid.

Con fecha de diecinueve (19) de noviembre de dos mil veinte, los Señores YY, los arrendatarios, reciben burofax de Doña XX, arrendador.

En el burofax, Doña XX manifiesta su voluntad de querer recuperar su vivienda ya que se encuentra en la necesidad de volver a establecer su domicilio en Madrid. La Señora XX alega en este burofax que el art. 9 de la LAU le ampara a la posesión efectiva de la vivienda arrendada.

Comunica que su intención es disponer de la casa el día treintaiuno (31) de enero del dos mil veintiuno.

El catorce (14) de diciembre de dos mil veinte, los señores YY, contestan al burofax por la misma vía, oponiéndose a la resolución contractual, en base al mismo artículo 9 de la LAU. Entienden que no cabe resolución hasta que se cumplan los cinco (5) años pactados en el contrato, es decir, hasta el treinta (30) de noviembre de dos mil veintidós.

El veintidós (22) de diciembre de dos mil veinte, la Señora XX manda a los arrendatarios un nuevo burofax reiterando lo expuesto en el primer burofax, apelando a la buena fe que ha tenido con los Señores YY desde el primer momento.

El treinta (30) de diciembre de dos mil veinte, los Señores YY, contestan al burofax del día veintidós (22) de diciembre. Remitiéndose a los cinco (5) años que se pactaron de manera libre y voluntaria. Argumentan que el criterio que mantiene la Señora XX para exigir el vencimiento anticipado del contrato, contradice frontalmente con la exigencia de que efectivamente los arrendatarios cumplieran con el plazo de cinco (5) años previsto, hasta el punto de que en el mismo contrato se establece una cláusula que bonifica la renta en atención a dicho plazo.

### **3. CUESTIONES PLANTEADAS**

1. Marco legal del contrato y las diferentes modificaciones de la Ley de Arrendamientos Urbanos.
2. La duración del contrato de arrendamiento.
3. La obligación de probar las causas de necesidad.
4. Causas de resolución contractual.

### **4. NORMATIVA Y JURISPRUDENCIA APLICABLE**

Para la resolución de las cuestiones planteadas debe acudir a la siguiente normativa, jurisprudencia y doctrina, de aplicación a las mismas:

#### **I. Normativa**

Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994.

Ley/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.

Código Civil Español, Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil.

## II. Jurisprudencia

Audiencia Provincial de Salamanca, 524/05 de 28 de noviembre de 2005. La Audiencia señala que a efectos de denegar la prórroga de un contrato de arrendamiento la necesidad ha de representar algo más que lo simplemente conveniente.

Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, Sección Decimoctava, 304/2025 de 15 de octubre de 2015. La Audiencia resuelve que las partes pudieron fijar una duración determinada, independientemente si esta duración era muy larga, como por ejemplo treinta años.

Sentencia de la Audiencia Provincial de Baleares, Sección Quinta, 371/2017, de 13 de diciembre de 2017. La Audiencia resuelve que las partes podrán pactar aquellos plazos que consideren conveniente, sin límite temporal ni máximo ni mínimo, que mejor se adecuen a sus necesidades temporales.

Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, Sección Cuarta, 302/2019, de 11 de abril de 2019. La Audiencia defiende que, aunque la duración pactada en el contrato fuera inferior a dos años, el arrendatario tiene derecho a que finalice el plazo mínimo de tres años.

Sentencia de la Audiencia Provincial de las Islas Baleares, Sección Tercera, 176/2019, del 6 de mayo de 2019. La Audiencia señala que la causa de necesidad de la vivienda arrendada, exclusivamente se puede alegar cuan el contrato fuera de duración inferior a tres años y hubiere transcurrido el primer año.

Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, Sección Vigésimoprimera, 269/2019, del 25 de junio de 2019. La Audiencia resuelve que la facultad que el artículo 9.3 de la LEC confiere al arrendador para poner fin al arrendamiento de vivienda está vinculada con que el contrato se encuentre en situación de prórroga obligatoria.

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de mayo de 2018, BOE-A-2018-6875. La Dirección General de los Registros y del Notariado resuelve sobre la validez de un contrato de arrendamiento de finca urbana en el que se establece una duración de 55 años y posibles prórrogas.

## III. Doctrina

CABALLERO GEA, J.A., 1988, *La Ley de Arrendamientos Urbanos: Derecho Procesal*, Dykinson, Madrid.

MARTÍNEZ FERNÁNDEZ DE VELASCO, J., 2001, *La necesidad del propietario como causa de resolución del Contrato de Arrendamiento Urbano*, Dykinson, Madrid.

PARRA LUCÁN, M.<sup>a</sup> A., 2014, *El Contrato de Arrendamiento de Vivienda: desde la salvaguardia de los Derechos del Arrendatario a su Desprotección*, 1<sup>o</sup> edic., Aranzadi, Pamplona.

## **5. FUNDAMENTOS JURÍDICOS**

### **I. MARCO LEGAL DEL CONTRATO Y LAS DIFERENTES MODIFICACIONES DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS**

Como se ha expuesto en los antecedentes de hecho el contrato se firmó en dos mil diecisiete, por lo tanto, la ley en vigor era la Ley 29/1994 en la redacción dada por la Ley 4/2013, que es a la luz de la cual se celebraron los contratos de arrendamiento entre el seis de junio de dos mil trece y el diecinueve de diciembre de dos mil dieciocho, y también los contratos celebrados entre el veinticuatro de enero de dos mil diecinueve y el seis de marzo de ese mismo año.

Las novedades que incorpora esta reforma son, que el plazo mínimo es de tres años, sin hacer distinción entre arrendador persona física o jurídica, que el arrendatario ha de realizar la notificación de no continuación con el plazo con un mínimo de treinta días de antelación y para poder resolver el contrato por causa de necesidad, no se necesita pacto expreso en el contrato, de nuevo sin hacer distinción entre arrendador persona física o jurídica.

La Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994, de 24 de noviembre lleva más de veinte años en vigor y ha sufrido un gran número de reformas legislativas. Desde que esta Ley fue publicada, sus reformas han dado lugar a cuatro regímenes jurídicos diferentes. La LAU 29/1994 ha quedado reformada por la Ley 4/2013, de 4 de junio, por el RD-L 21/2018, de 14 de diciembre y por el RD-L 7/2019, de 1 de marzo

Debido a este gran número de modificaciones que ha sufrido la LAU, se generan problemas de interpretación de contratos. Como ya sabemos, el contrato objeto del dictamen queda regulado por Ley 29/1994 en la redacción dada por la Ley 4/2013. Pero ¿y el resto de los contratos? A continuación, se exponen las diferentes modificaciones de la LAU, para aquellos contratos que no se celebraron que no se celebraron al amparo de por Ley 29/1994 en la redacción dada por la Ley 4/2013.

### I.I Contratos posteriores al seis de marzo de dos mil diecinueve

En el artículo 9 de la Ley 29/1994 en la redacción dada por el Real Decreto-Ley 7/2019, se regula el plazo mínimo del contrato. El plazo mínimo es de cinco años para arrendador persona física y siete años para arrendador persona jurídica, el arrendatario ha de realizar la notificación de no continuación con el plazo con un mínimo de treinta días de antelación. Para poder resolver el contrato por causa de necesidad, se necesita pacto expreso en el contrato, solo en el caso de arrendador persona física.

### I.II Contratos posteriores al diecinueve de diciembre de dos mil dieciocho y anteriores al veinticuatro de enero de dos mil diecinueve

En el artículo 9 de la Ley 29/1994 en la redacción dada por el Real Decreto-Ley 21/2018, se regula el plazo mínimo del contrato. El plazo mínimo es de cinco años para arrendador persona física y siete años para arrendador persona jurídica, el arrendatario ha de realizar la notificación de no continuación con el plazo con un mínimo de treinta días de antelación. Para poder resolver el contrato por causa de necesidad, no se necesita pacto expreso en el contrato.

### I.III Contratos posteriores al uno de enero de mil novecientos noventa y cinco

En el artículo 9 de la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos El plazo mínimo es de cinco (5), sin hacer distinción entre arrendador persona física o jurídica. El arrendatario ha de realizar la notificación de no continuación con el plazo con un mínimo de treinta (30) días de antelación. Para poder resolver el contrato por causa de necesidad, se necesita pacto expreso en el contrato, de nuevo sin hacer distinción entre arrendador persona física o jurídica.

## **II. LA DURACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

Tras examinar exhaustivamente los hechos, el primer problema jurídico que sale a relucir es analizar y concretar cuál es la duración del contrato de arrendamiento.

## II.I. Concepto y regulación de la duración del contrato de arrendamiento

Debemos atender al Art.2 de la LAU, que establece que: *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.*

En definitiva, se puede decir que el contrato de arrendamiento es aquel celebrado entre dos partes, mediante el cual, una parte entrega a la otra el uso y disfrute de una vivienda de su propiedad, a cambio del pago de una renta.

Las características principales del contrato de arrendamiento son las siguientes:

- a) Consensual
- b) Bilateral
- c) Temporal
- d) Oneroso

Como vemos la temporalidad del contrato de arrendamiento es uno de los elementos principales, se podría decir que la temporalidad es su elemento diferenciador. Este contrato es temporal, porque se transmiten los derechos de uso y disfrute durante un periodo de tiempo determinado.

La duración del contrato viene regulada en el artículo 9 de la LAU, en concreto en los apartados uno y dos de este artículo:

1. *La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes. Si esta fuera inferior a tres años, llegado el día del vencimiento del contrato, este se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de tres años, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo.*

*El plazo comenzará a contarse desde la fecha del contrato o desde la puesta del inmueble a disposición del arrendatario si esta fuere posterior. Corresponderá al arrendatario la prueba de la fecha de la puesta a disposición.*

2. *Se entenderán celebrados por un año los arrendamientos para los que no se haya estipulado plazo de duración o este sea indeterminado, sin perjuicio del derecho de prórroga anual para el arrendatario, en los términos resultantes del apartado anterior.*

En el primer párrafo de este artículo queda claro que prima la libre voluntad del arrendatario y del arrendador, siendo en este caso la voluntad de ambos es estipular un contrato de cinco años de duración.

Debemos fijarnos del régimen aplicable que establece la LAU, para ello debemos remitirnos al artículo 4 de esa misma ley, el cual determina que:

*1. Los arrendamientos regulados en la presente Ley se someterán de forma imperativa a lo dispuesto en los títulos I y IV de la misma y a lo dispuesto en los apartados siguientes de este artículo.*

*2. Respetando lo establecido en el apartado anterior, los arrendamientos de vivienda se registrarán por los pactos, cláusulas y condiciones determinados por la voluntad de las partes, en el marco de lo establecido en el título II de la presente ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.*

Además de que en la LAU quede expresamente permitida la libre voluntad de los contratantes, debemos remitirnos al Artículo 1255 del Código Civil, que dispone que: *Los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral ni al orden público.*

Por lo tanto, después de analizar la Ley de Arrendamientos Urbanos y de manera supletoria el Código Civil, queda claro que la duración que estipulen las partes es completamente lícita, es más, lo que prima a la hora de establecer la duración del contrato es la autonomía de la voluntad de las partes. Siendo entonces la duración



estipulada del contrato de arrendamiento firmado entre Doña XX y los Señores YY de cinco años.

Además, la doctrina jurisprudencial nos avala, la sentencia de la Audiencia Provincial de Baleares, Sec. 5.<sup>a</sup>, 371/2017 de 13 de diciembre de 2017 establece que *“el texto legal consagra de forma clara e indudable el principio de autonomía de la voluntad en sede de duración del contrato, por lo que las partes podrán pactar aquellos plazos que consideren conveniente, sin límite temporal ni máximo ni mínimo, que mejor se adecuen a sus necesidades temporales. En consecuencia, cabe pactar un contrato inferior a 3 años, en cuyo caso operaría el mecanismo de la prórroga anual obligatoria a voluntad del arrendatario hasta el límite de 3 años, ampliable por aplicación del art.10; igualmente pueden pactarse contratos de duración superior a 5 años, sin perjuicio de que durante los cinco primeros años se configure un régimen de mayor protección para el arrendatario frente a los contratos de duración más amplia”*. Esto es, la autonomía de la voluntad de las partes es lo que prima a la hora de pactar la duración del contrato, siempre teniendo en cuenta, que lo pactado no sea contrario a las leyes, a la moral ni al orden público.

También, sobre el particular, la Dirección general de los Registros y del Notariado, en su Resolución de 8 de mayo de 2018, afirma la validez de un contrato de arrendamiento de finca urbana por cincuenta y cinco años y posibles prórrogas. Del mismo modo, la Sentencia de la AP de Madrid Sección 18.<sup>a</sup>, 304/2015 de 15 de octubre de 2015 señala que las partes pueden fijar una duración determinada, indiferentemente cinco años, que treinta.

## II.II El plazo legal mínimo

En el Artículo 9.1 de La Ley de Arrendamientos Urbanos en su redacción dada por la Ley 4/2013, se prevé un plazo legal de permanencia obligatoria de tres años. En este Artículo, el legislador confiere una garantía al arrendatario, por la cual, independientemente de la duración pactada del contrato, el arrendatario podrá disfrutar del arrendamiento durante tres años.

Según la SAP de Barcelona, *“aunque el contrato de arrendamiento se pactó una duración de dos años, el arrendatario tiene derecho al plazo mínimo de tres años, establecido en el art.9 LAU 29/1994 (redacción dada por la Ley 4/2013, no pudiendo ser extinguido el contrato, por parte del arrendador, en un periodo inferior”*.

En este mismo sentido, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, Sec.4<sup>a</sup>, 302/2019, de 11 de abril, defiende que, aunque la duración pactada en el contrato fuera inferior a dos años, el arrendatario tiene derecho a que finalice el plazo mínimo de tres años que establece el Artículo 9 de la LAU.

### II.III Problemática con respecto a la duración del contrato: La prórroga forzosa

En la Ley de Arrendamientos Urbanos se contempla un régimen de prórroga forzosa en los contratos de arrendamiento, el cual permite al arrendatario prorrogar la duración del contrato de arrendamiento de forma obligatoria para el arrendador, a pesar de que se haya estipulado un plazo inferior en el contrato

La prórroga del contrato queda regulada en el artículo 10 del mencionado texto legal, como al principio de este dictamen jurídico señalamos, el texto legal aplicable al contrato es Ley 29/1994 en la redacción dada por la Ley 4/2013, en esta redacción queda también modificado el artículo 10, el cual establece que:

*“1. Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo tres años de duración de aquel, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con treinta días de antelación a aquella fecha, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará necesariamente durante un año más.*

2. *Una vez inscrito el contrato de arrendamiento, el derecho de prórroga establecido en el artículo 9, así como la prórroga de un año a la que se refiere el apartado anterior, se impondrán en relación con terceros adquirentes que reúnan las condiciones del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.*

3. *Al contrato prorrogado, le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviera sometido.”*

El contrato objeto del dictamen se firmó el treinta de noviembre de dos mil diecisiete, la duración del contrato es de cinco años, por lo tanto, el contrato está en vigor hasta noviembre de dos mil veintidós, el primer requerimiento por parte de los arrendadores se hace el diecinueve de noviembre de dos mil veinte, la intención de la vivienda en enero de dos mil veintiuno, pero el contrato no ha vencido aún se encuentra dentro del plazo contractual, por lo tanto, hasta dos mil veintidós el contrato no se encontrará en prórroga necesaria.

Dejando claro este aspecto fundamental, que el contrato se encuentra dentro de su plazo contractual, procedemos a exponer el motivo fundamental por el cual no es posible lo que los arrendadores pretenden.

El artículo 9.3 de la LAU confiere la facultad de poner fin al arrendamiento de vivienda por causa de necesidad: *“3.No procederá la prórroga obligatoria del contrato si, una vez transcurrido el primer año de duración del mismo, el arrendador comunica al arrendatario que tiene necesidad de la vivienda arrendada para destinarla 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 separación, divorcio o nulidad matrimonial. La referida comunicación deberá realizarse al arrendatario al menos con dos meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar y el arrendatario estará obligado a entregar la finca arrendada en dicho plazo si las partes no llegan a un acuerdo distinto.*

*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 separación, divorcio o nulidad matrimonial a ocupar ésta por sí, según los casos, el arrendatario podrá optar, en el plazo de treinta días, entre ser repuesto en el uso y disfrute de la vivienda arrendada por un nuevo período de hasta tres 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 ser indemnizado por una cantidad equivalente a una mensualidad por cada año que quedara por cumplir hasta completar tres, salvo que la ocupación no hubiera tenido lugar por causa de fuerza mayor”.*

Esta posibilidad que se le brinda al arrendador de poner fin al arrendamiento viene vinculada a que el contrato se encuentre dentro de la prórroga legal, por lo tanto, no es posible que esto se dé dentro del plazo contractual.

Según la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, Sec.21.<sup>a</sup>, 269/2019, de 25 de junio, *“la facultad del artículo 9.3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de poner fin al arrendamiento de vivienda viene vinculada a que el contrato se encuentre en situación de prórroga obligatoria, y lo estará aquel contrato pactado por plazo inferior a tres años, o el que se encuentre en la situación del artículo 10, para lo cual es necesario que haya llegado la fecha del vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurrido como mínimo tres años de duración de aquel.*

*Pero el contrato de arrendamiento de las demandadas no se halla en situación de prórroga obligatoria, sino en plazo contractual, que se estableció por un periodo de veinte años desde el fallecimiento de D. Jon, por lo que no cabe extinguirlo por necesidad del arrendador conforme al artículo 9.3 de la Ley de Arrendamientos”.*

Esta Sentencia hace referencia a que solo es posible la extinción del contrato por necesidad del arrendador una vez llegue el vencimiento del contrato o el mismo se encuentre en periodo de prórroga forzosa del mismo.

En relación con lo expuesto, traemos a colación la Sentencia de la Audiencia Provincial de las Islas Baleares, Sección Tercera, 176/2019, del 6 de mayo de 2019, *“que la causa de necesidad de la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o para las personas que en mismo se citan, sólo se puede alegar en aquellos supuestos en que el contrato fuera de duración inferior a tres años y transcurrido el primero de ellos, pues es causa de denegación de la prórroga forzosa u obligatoria que de otra forma concurre una vez haya transcurrido esa duración inferior a tres años. Sin embargo, el contrato que nos ocupa tiene una duración pactada de 12 años, atendiendo*

*al principio de duración libremente pactada entre las partes que se contempla al inicio del apartado 1 del mentado precepto, por lo que no se encuentra, ni puede estar, en situación de prórroga, y por ello no se puede pretender la resolución del contrato por causa de necesidad”.*

Esta sentencia, de nuevo hace referencia a que, si nos encontramos dentro del plazo contractual, no se puede resolver el contrato por causa de necesidad. El tribunal apela al principio de duración libremente pactada que establece el art. 9.1 de la LAU “*La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes*”, por lo tanto, en el caso que nos ocupa, ambas partes pactaron un contrato de arrendamiento de vivienda con una duración de cinco años, siendo esta la duración libremente pactada por las partes y de obligado cumplimiento, siendo inviable que el arrendador resuelva el contrato por causa de necesidad durante esos cinco años pactados.

### **III.LA OLIGACIÓN DE PROBAR LAS CAUSAS DE NECESIDAD**

Volviendo a nuestro hilo conductor que es la Ley de Arrendamientos Urbanos, el Artículo 9.3 de esta Ley se refiere a necesidad del arrendador entendiéndose que puede necesitar la vivienda para destinarla 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 separación, divorcio o nulidad matrimonial. Para poder recuperar la vivienda, el arrendador debe comunicar al arrendatario las causas de la necesidad con dos meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar.

Trasladando esto al caso que nos ocupa, y partiendo de la base que al encontrarse dentro del plazo contractual no cabe resolución, pero si se encontrase dentro de la prórroga obligatoria, los arrendadores cumplieron con las exigencias del Art. 9.1 de La LAU, es decir, comunicaron con dos meses de antelación, pero lo que no hicieron en ningún momento a pesar de las varias comunicaciones de los arrendadores fue probar la causa de necesidad, y esto es necesario para que el derecho a recuperar la vivienda arrendada sea afectivo.

Antes de la Ley 4/2013, de 4 de junio, para poder hacer efectivo el derecho de recuperación de la vivienda por causa de necesidad, debía establecerse en el contrato una cláusula y si dicha cláusula no constaba, el arrendador no podía hacer valer este derecho, teniendo el mismo que esperar a que finalizara el contrato. Tras la reforma, con la Ley 4/2013 no es necesario que conste en el contrato tal cláusula, solo basta con probar la concurrencia de la necesidad del arrendador.

Según Caballero Gea en su libro, *La Ley de Arrendamientos Urbanos: Derecho Procesal* publicado en 1988 “*la falta de demostración plena de los hechos alegados como causa de necesidad debe perjudicar necesariamente a la parte a quien incumpla su práctica. Si no se acredita fehacientemente la necesidad, como causa de denegación de la prórroga arrendaticia, procede desestimar la acción resolutoria intentada*”.

Según la jurisprudencia, si no están probadas las causas de necesidad que se alegan, se trata de mera conveniencia y no de auténtica necesidad. En este sentido la Sentencia de la AP de Salamanca, 524/05 de 28 de noviembre de 2005 establece que “*la necesidad es un concepto equidistante entre lo obligado en sentido estricto y lo que es mera conveniencia o comodidad del arrendador, y que como cuestión de hecho que es debe acreditarse su existencia real, correspondiendo al juzgador su apreciación, el que, dado el carácter eminentemente restrictivo que se impone a aquel concepto, deberá atender en cada caso concreto a las circunstancias personales de los que pretenden la vivienda*”

En definitiva, la necesidad de recuperar la vivienda ha de ser probada para no incurrir en fraude de Ley.

#### **IV. CAUSAS DE RESOLUCIÓN CONTRACTUAL**

Existe la posibilidad de resolver el contrato por parte del arrendador antes del vencimiento de este, es el Artículo 27.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos el que confiere el derecho al arrendador para resolver el contrato.

El Artículo 27.2 LAU establece que: *el arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por las siguientes causas:*

- a) *La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario.*
- b) *La falta de pago del importe de la fianza o de su actualización.*
- c) *El subarriendo o la cesión in consentidos.*
- d) *La realización de daños causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas por el arrendador cuando el consentimiento de éste sea necesario.*
- e) *Cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.*
- f) *Cuando la vivienda deje de estar destinada de forma primordial a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario o de quien efectivamente la viniera ocupando de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 7.*

Estas causas son *numerus clausus*, ofreciendo así cierta seguridad jurídica al arrendatario.

La mayoría de estas causas están vinculadas con el cumplimiento de obligaciones.

Tras analizar este artículo, podemos observar diferentes causas de resolución contractual, pero, ninguna de ellas hace referencia a la posibilidad de resolución por causa de necesidad. Por lo tanto, en el caso que nos ocupa, el arrendador no podrá resolver el contrato de manera unilateral alegando causa de necesidad, ya que la LAU no prevé esta causa.

## **6. CONCLUSIONNES**

### **I. MARCO LEGAL DEL CONTRATO Y LAS DIFERENTES MODIFICACIONES DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS**

Tras analizar las diferentes modificaciones que ha sufrido la Ley de Arrendamientos Urbanos, debemos atenernos a la redacción dada por la Ley 4/2013, ya que el contrato objeto de dictamen se firmó en noviembre de 2017 y este es el marco legal para los contratos de arrendamiento celebrados entre el seis de junio de dos mil trece y el

diecinueve de diciembre de dos mil dieciocho, y también los contratos celebrados entre el veinticuatro de enero de dos mil diecinueve y el seis de marzo de ese mismo año.

## II. LA DURACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Una vez analizada y concretada la duración del contrato de arrendamiento, podemos concluir que, conforme a la LAU, al Código Civil y a la jurisprudencia, pactar un contrato de arrendamiento con una duración de cinco años, es completamente lícito ya que lo que prima es la voluntad de las partes.

Como hemos desarrollado en este dictamen, la Ley de Arrendamientos Urbanos contempla un régimen de prórroga forzosa, regulada en su Artículo 10, dentro de este plazo de prórroga forzosa se contempla la posibilidad de rescindir el contrato por necesidad. Pero el contrato objeto del dictamen se encuentra dentro del plazo contractual y por lo tanto teniendo en cuenta la jurisprudencia y la LAU, concluimos que no es posible que se rescinda el contrato por necesidad del arrendador ya que el mismo se encuentra dentro del plazo legal de cinco años que ambas partes establecieron y la posibilidad que tiene el arrendador de poner fin al contrato por necesidad está exclusivamente vinculada a que el contrato se encuentre dentro de la prórroga.

## III. LA OBLIGACIÓN DE PROBAR LAS CAUSAS DE NECESIDAD

Los arrendatarios tienen la obligación de probar la causa de necesidad alegada. Por lo tanto, además de no ser posible rescindir el contrato por encontrarse el mismo dentro del plazo legal, tampoco lo podrían rescindir debido a la falta de prueba de la causa de necesidad alegada, que hace imposible que se pueda estimar la acción resolutoria que intentan.

## IV. CAUSA DE RESOLUCIÓN CONTRACTUAL



En el artículo 27.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos se contemplan las causas por las cuales el arrendador puede resolver el contrato de pleno derecho, y ninguna de ellas hace referencia a la posibilidad de resolver el contrato por causa de necesidad.

Por todo lo expuesto, concluimos que a la pregunta inicial de *¿puede recuperar la vivienda alquilada por necesidad del arrendador, en un contrato celebrado en 2017 por un plazo inicial de 5 años?*

La respuesta, tras responder a todas las cuestiones controvertidas que han surgido, es no. En primer lugar, porque son de obligado cumplimiento los cinco años pactados libremente por las partes, y este contrato en el momento que se quiere resolver se encuentra dentro de su plazo legal y por lo tanto no es posible alegar causa de necesidad para resolver el contrato ya que esto está solamente previsto durante el tiempo de prórroga del contrato. En segundo lugar, no procede la rescisión del contrato porque tampoco se prueban las causas de necesidad. Y, por último, la pretensión de los arrendadores no se contempla en las causas de resolución del contrato del artículo 27.2 de la LEC.