



Facultade de Dereito

Trabajo de fin de grado
Caso práctico nº3: Arrendamientos

Juan Fernández Martínez
Tutor: Fernando Peña López

Programa de Simultaneidad del Grado de Administración y
Dirección de Empresas y Derecho
Curso académico 2023/24

Trabajo de Fin de Grado presentado en la Facultad de Derecho de A Coruña para la obtención del Grado de Derecho.

Resumen

En este trabajo se desarrollan varias cuestiones relacionadas con una de las mayores preocupaciones existentes en España, la problemática del acceso a la vivienda y varios temas relativos al derecho a la propiedad y a la posesión de un bien inmueble, como son el desahucio, los derechos y obligaciones de los arrendadores y arrendatarios, así como la eliminación de barreras arquitectónicas de acceso a los inmuebles.

Asimismo, se analizan los trámites de los juicios verbales del desahucio desde el punto de vista del arrendador y arrendatario, teniendo en cuenta la última normativa en la materia, como es el caso de los diferentes Reales Decretos Ley surgidos en época de la pandemia del Covid en aras a paralizar los lanzamientos de los desahucios, en caso de vulnerabilidad, prorrogados hasta el 31 de diciembre de 2024.

En otro orden, se analizan la normativa y competencias en materia de vivienda, desde el punto de vista de las diferentes Administraciones Públicas (Local, Autonómica y Estatal), con especial referencia a las viviendas de uso turístico.

Para poder alcanzar una conclusión se ha intentado desarrollar todos los aspectos desde una perspectiva objetiva, pero teniendo en cuenta que la vivienda es base de estabilidad y seguridad para las personas y sus familias. El alza de los alquileres y el escaso mercado de la vivienda es un grave problema al que se enfrenta la sociedad española, lo que hace que aumente la intervención de los poderes públicos para su regulación.

Palabras clave: arrendamiento, desahucio, proceso, acciones, daños, precio y regulación pública.

Número de palabras: 19.303

Abstract

This work develops several issues related to one of the major concerns in Spain, the problem of Access to housing and several issues related to the right to ownership and possession of a property, such as eviction, the rights and obligations of landlords and tenants, as well as the elimination of architectural barriers to Access to the same.

It also analyses the formalities of verbal eviction trials from the point of view of the landlord and tenant, taking into account the latest regulations on the subject, such as the different Royal Decree Laws that arose during the Covid pandemic in order to paralyse evictions in cases of vulnerability, which have been extended until 31 of December 2024.

In another area, the regulations and competences in the field of housing are analysed, from the point of view of the different public administrations (local, regional and national), with special reference to housing for tourist use.

In order to reach a conclusion, an attempt has been made to develop all aspects from an objective perspective, but bearing in mind that housing is the basis of stability and security for people and their families. The rise in rents and the scarce housing market is a serious problem facing Spanish society, which has led to an increase in the intervention of the public authorities to regulate it.

The Keywords: tenancy, eviction, process, actions, damages, price and public regulation.

Number of words: 19.277

Índice

| | |
|--|----|
| 1. Introducción..... | 6 |
| 2. Don Gustavo desea iniciar acciones legales contra Doña Emilia para conseguir que desaloje la casa. Explore la posibilidad de las vías penales y civiles. ¿Cuál considera más apropiada?..... | 7 |
| 2.1 En caso de que se inicie un proceso por la vía civil, ¿de qué tipo sería? ¿Tendría valor de cosa juzgada? ¿Tanto en la fase declarativa como en la de ejecución, cómo podría articular su defensa Doña Emilia si lo que pretende es evitar el lanzamiento? ¿Qué prueba propondría Doña Emilia y como podría aportarla? Si Don Gustavo impugnase la prueba propuesta, ¿Cómo se debería proceder para determinar su autenticidad? ¿Qué consecuencias procesales tendría la impugnación si esta es rechazada? ¿Podrá beneficiarse del derecho a asistencia jurídica gratuita Doña Emilia? | 8 |
| 3. ¿Podrían los poderes públicos atajar de alguna forma el aumento del precio de los alquileres en la ciudad de la Coruña? ¿Mediante qué mecanismos? Indique brevemente el procedimiento y las competencias de los organismos implicados. Valore estos mecanismos fundamentándolo jurídicamente..... | 15 |
| 4. En cuanto a las humedades: ¿Puede Doña Emilia demandar a su casero por los daños causados? ¿En qué consistirían las alegaciones de Doña Emilia? ¿Cómo debería fundamentarse y qué pruebas podría aportar? ¿Cómo podría defenderse Don Gustavo?..... | 23 |
| 5. En cuanto al bajo: ¿Qué podría hacer Galocho, S.L. para evitar perder el alquiler del local? ¿Qué tipo de proceso civil debería iniciar? ¿Qué medida cautelar podría solicitar? ¿Cómo se le debería notificar la demanda a Gustarooms, S.L.?..... | 29 |
| 6. ¿Cómo puede Don Alberto para conseguir que la comunidad financie la instalación de ascensores y la construcción de la rampa? Explore todas las posibilidades. ¿Puede la comunidad solicitar alguna ayuda a tal efecto? ¿Por qué cuantía?..... | 38 |
| 7. Conclusiones prácticas..... | 44 |
| 8. Bibliografía y normativa..... | 47 |

LISTADO DE ABREVIATURAS

AP: Audiencia Provincial
Art: Artículo
CC: Código Civil
CCAA: Comunidad Autónoma
CE: Constitución Española
CGPJ: Consejo General del Poder Judicial
CMM: Custodia Monoparental Materna
CP: Código Penal
LECiv: Ley de Enjuiciamiento Civil
LECrím: Ley de Enjuiciamiento Criminal
LO: Ley Orgánica
MF: Ministerio Fiscal.
OM: Orden Ministerial
RD: Real Decreto
Rec. Apel: Recurso de apelación
SAP: Sentencia de la Audiencia Provincial
STC: Sentencia del Tribunal Constitucional
STS: Sentencia del Tribunal Supremo
TC: Tribunal Constitucional
TS: Tribunal Supremo
TSJ: Tribunal Superior de Justicia
UE: Unión Europea
LAJ: Letrado de la Administración de Justicia

1. Introducción

En el presente informe jurídico se analiza un caso en el que Don Gustavo, propietario de un apartamento en A Coruña, busca iniciar acciones legales contra Doña Emilia, quien ocupa el inmueble, bajo un contrato de arrendamiento que ha concluido sin renovación expresa. Don Gustavo pretende desalojar a Doña Emilia para poder reformar el apartamento y utilizarlo como Vivienda de Uso Turístico (VUT), con el objetivo de aumentar sus ingresos.

Don Gustavo, con posterioridad al contrato de arrendamiento con Doña Emilia, constituye una sociedad mercantil, Gustarooms, S.L., cuya actividad es la explotación arrendaticia de varios inmuebles que incorpora a la nueva sociedad, que como persona jurídica se subroga en el lugar de Don Gustavo.

Como veremos en el momento actual se ofrece más estabilidad y seguridad jurídica en el alquiler de la vivienda, ampliándose la prórroga obligatoria de 3 a 5 años o a 7 años, si el arrendador es persona jurídica.

El local comercial que tiene arrendado a Galocho, S.L., desde el 14 de diciembre de 2.018, con una vigencia de cinco años, se encuentra en el mismo supuesto de variación de arrendador.

El caso presenta cuestiones legales relativas a los derechos y obligaciones contractuales entre el arrendador y la arrendataria, así como la naturaleza de la posesión del inmueble. Se exploran posibles vías legales, incluyendo acciones civiles como el desahucio por expiración del término o por falta de pago de la renta pactada y las cantidades asimiladas, para resolver el conflicto entre las partes.

Este informe busca ofrecer orientación legal sobre las acciones que pueden emprender tanto Don Gustavo y, posteriormente, Gustarooms, S.L., persona jurídica que se subroga en el lugar del arrendador inicial, como Doña Emilia, en su condición de arrendataria, así como las posibles defensas y pruebas que podrían ser relevantes en un proceso judicial. Lo mismo se aplicará al inquilino del local comercial Galocho, S.L.

También se desarrollará un tema no libre de muchos conflictos comunales como es el hecho de que un propietario del inmueble, Don Alberto, aquejado de una enfermedad neurodegenerativa pueda obligar al resto de propietarios a colocar una rampa y un ascensor en el inmueble.

Todos estos extremos son el objeto de este informe jurídico, donde se contemplan varias soluciones desde varios puntos de vista sobre el mismo supuesto, y cuya base principal se encuentra en la legislación vigente y apoyo doctrinal.

2.- Don Gustavo desea iniciar acciones legales contra Doña Emilia para obtener que abandone la casa. Explorar la posibilidad de vías penales y civiles, ¿Cuál considera más apropiada?

Para determinar cuál es la vía más adecuada para Don Gustavo en su intento de obtener que Doña Emilia abandone la casa, es fundamental analizar la naturaleza del conflicto y las opciones legales disponibles en el marco legal español. En este caso, considerando los detalles proporcionados podemos argumentar que la vía posible a considerar es la civil, dado que no se aprecian indicios de que Doña Emilia haya cometido un ilícito penal, pero ello siempre quedará al criterio del Juzgador.

La obra “Vademécum del Derecho Penal”, 7ª edición revisada, ampliada y actualizada con las reformas de 2.022 y 2.023, elaborada por Doña Rosana de Vicente Martínez y publicada el 22 de febrero de 2.024 recoge: “El principio de intervención mínima, pese a configurar prioritariamente un mandato dirigido al legislador, subyace en el ordenamiento punitivo y constituye uno de sus principios inspiradores. El principio se fundamenta en la tesis de que el Derecho penal no solo no puede emplearse en defender intereses minoritarios y no necesarios para el funcionamiento del Estado de Derecho, pues entonces no merecen ser protegidos con tan grandes medidas coactivas --sin perjuicio de que sean o no respetables--, sino que ni tan siquiera es adecuado recurrir al Derecho penal y sus gravísimas sanciones si existe la posibilidad de garantizar una tutela suficiente con otros instrumentos jurídicos no penales”.

El Juicio a considerar es el de desahucio que es un procedimiento judicial por el que el propietario pretende la recuperación del bien inmueble dado en arrendamiento.

Se trata de un proceso especial y sumario, de recuperación de la posesión del inmueble arrendado.

Su regulación se halla en la Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil, art. 250, donde se regula el procedimiento del Juicio Verbal y art. 440.3 y 4 donde se recoge la vista en las demandas en las que se ejercita la acción de desahucio.

En el supuesto que nos ocupa, el contrato de arrendamiento de vivienda entró en vigor en septiembre de 2.017, siendo el arrendador inicialmente Don Gustavo, una persona física, pero en el año 2.022 constituye una entidad mercantil cuyo objeto es la explotación de bienes arrendados como viviendas vacacionales, a la que aportó la vivienda alquilada a Doña Emilia y otros bienes que se deben tener en cuenta, por si la empresa arrendadora ostenta la condición de gran tenedora.

Con estos datos acudimos al art. 9 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos que recoge expresamente que la duración del arrendamiento de vivienda será libremente pactado por las partes, pero si este

fuera inferior a cinco años, o inferior a 7 años si el arrendador fuese persona jurídica, llegado el día del vencimiento del contrato, este se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de 5 años, o de 7 años si el arrendador fuese persona jurídica.

Durante los cinco años de prórroga obligatoria, el arrendador, persona física, o siete años persona jurídica, sólo tendrá la potestad de recuperar la vivienda para si o su familia si está expresamente recogido en el contrato de arrendamiento.

Dado que el contrato de arrendamiento se formalizó en septiembre de 2.017, momento en que entendemos que puso la vivienda a disposición de la inquilina, podrá ser desahuciada en septiembre de 2.024. El plazo de expiración del contrato de alquiler finaliza a los 7 años de su formalización, puesto que se produjo una novación contractual al subrogarse una persona jurídica en el lugar del arrendador inicial, Don Gustavo.

Es de destacar que actualmente se amplió la prórroga tácita de 1 a 3 años y se aumenta a cuatro meses el periodo de preaviso por parte del arrendador y a dos meses para la arrendataria para el comienzo de la prórroga tácita. Así, llegado los 7 años del vencimiento del contrato de alquiler, esto es, en mayo de 2.024, Gustarooms, S.L. podrá comunicar fehacientemente a Doña Emilia que no va a renovar el contrato que los une.

En resumen, considerando la naturaleza del conflicto y los hechos presentados, la vía más adecuada y efectiva para Gustarooms, S.L. sería iniciar un proceso civil de desahucio por expiración de plazo contractual. Esto proporcionaría un marco legal claro para resolver la disputa sobre la posesión del inmueble y obtener una orden judicial que permita recuperar la propiedad ocupada por Doña Emilia.

2.1- En caso de que se inicie un proceso por la vía civil, ¿de qué tipo sería? ¿Tendría valor de cosa juzgada?

Si Gustarooms, S.L. decide iniciar un proceso civil para desalojar a Doña Emilia y recuperar la posesión del inmueble, el tipo de proceso civil adecuado en este caso específico sería un proceso de desahucio, debiendo dilucidar si el fondo del mismo se basa en un desahucio por expiración del término o por falta de pago. Recordemos que debe preavisar a la inquilina con al menos cuatro meses de antelación al vencimiento del término para que no se produzca la prórroga.

En base a los datos facilitados debemos descartar un desahucio por falta de pago de la renta o cantidades asimiladas, ya que, aunque esta no se haya abonado desde noviembre de 2.023, ello fue por causas imputables al

arrendador quien cerró la cuenta bancaria designada para el pago. Es cierto que la inquilina pudo intentar el pago de la renta por otros medios, tales como giros postales, consignaciones judiciales o Bizum, entre otros.

Pero, de presentar una demanda de desahucio por falta de pago, si bien sólo cabe oponerse a la misma acreditando el pago completo de la renta y cantidades asimiladas, en todo caso se podrá enervar la acción, puesto que no hubo requerimiento previo fehaciente a la presentación de la demanda, por lo que de pagar las cantidades debidas la inquilina no podrá ser objeto de desalojo. La enervación consiste en el pago por parte de la deudora de la totalidad de las rentas que se adeudan, de forma que no procedería el lanzamiento y continúa el contrato en vigor (art. 22.4 LECiv). La enervación sólo podrá ser ejercitada una sola vez a lo largo del arrendamiento.

La autora Doña Cristina Doménech Garret, en el manual “Vademécum de Derecho Civil y Procesal Civil”, 3ª edición, del año 2.023, consultado en la base de datos Tirant lo Blanch (TOL 1.39.122) de fecha 11 de mayo de 2.023 explica:

“-La acción de desahucio puede acumularse con la de reclamación rentas vencidas y no pagadas, sustanciándose por los trámites del juicio verbal con independencia de la cuantía;

-El demandante deberá indicar las circunstancias concurrentes que puedan permitir o no, en el caso concreto, la enervación del desahucio. Asimismo, podrá si así le conviniere, anunciar en la demanda que asume el compromiso de condonar al arrendatario toda o parte de la deuda y de las costas, con expresión de la cantidad concreta, condicionándolo al desalojo voluntario de la finca dentro del plazo que se indique por el arrendador, que no podrá ser inferior al plazo de quince días desde que se notifique la demanda. Asimismo, se podrá interesar en la demanda que se tenga por solicitada la ejecución del lanzamiento en la fecha que se fije por el Juzgado

-Tras la admisión de la demanda y previamente a la vista que se señale, el Letrado de la Administración de Justicia, requerirá al demandado para que, en el plazo de diez días, desaloje el inmueble, pague al actor o, en caso de pretender la enervación, pague la totalidad de lo que deba o ponga a disposición de aquel en el tribunal o notarialmente el importe de las cantidades reclamadas en la demanda y el de las que adeude en el momento de dicho pago enervador del desahucio; ...”

El hecho de poder enervar la acción la inquilina debe enfocarnos al otro planteamiento posible, iniciar un proceso civil de desahucio por expiración del término dado que el fin del contrato se producirá dentro del presente año 2.024, en el mes de septiembre.

Se debe tener en cuenta que la legitimación activa para la presentación de la demanda le corresponde a la actual propietaria "Gustarooms, S.L.", en la persona de su representante legal. La legitimación pasiva corresponde a Doña Emilia, en su condición de arrendataria.

El procedimiento por el que se interpone el desahucio será por razón de la materia mediante los trámites de juicio verbal. La competencia territorial corresponde al partido judicial donde radica la finca objeto del pleito (Art. 52.1.7 LECiv).

Por lo tanto se podría acumular a la petición de resolución del contrato de arrendamiento por expiración de término, la acción de reclamación de rentas o cantidades asimiladas vencidas y no pagadas (art. 437.3 LECiv). Así, llegado el mes de septiembre de 2.024 se ejercerán las dos acciones indicadas, no pudiendo en este supuesto la inquilina enervar la acción con el fin de evitar el desalojo, puesto que el desahucio tiene su base también en la finalización del plazo. El art. 438.3 de la LECiv permite la acumulación de ambas acciones lo que supuso una novedad importante, pues antes sólo se permitía la acumulación de reclamaciones de rentas o cantidades asimiladas a la de desahucio por falta de pago

Para poder ejercitar la acción de resolución por expiración del término de un contrato vigente, conforme al Art. 9 LAU, es requisito necesario requerimiento previo con cuatro meses de antelación al vencimiento para evitar la prórroga. La SAP de Málaga, sección 4ª 48/2022, de 28 de enero nos indica que requisitos deber tener el requerimiento: "Que se notifique al inquilino la voluntad de no renovar y que se haga por cualquier medio fehaciente, requerimiento notarial, burofax, medios tecnológicos, u otro medio que acredite su envío y contenido. Si la inquilina se negases a recoger la notificación se la tendrá por requerida".

Una vez que se le notifique la demanda de desahucio a la inquilina, dispondrá de 10 días hábiles para contestarla por escrito, debiendo indicar si le interesa la celebración de una vista, y si la vivienda alquilada constituye su vivienda habitual. De no comparecer la demandada en la sentencia de condena de desahucio se procederá al lanzamiento en la fecha que se haya fijado.

Si la demandada atendiera al requerimiento de desalojo sin formular oposición, el LAJ lo hará constar y dictará Decreto dando por terminado el procedimiento, y dejando sin efecto la diligencia de lanzamiento, salvo que la parte demandante solicite que acuda la comisión judicial el día señalado, a fin de levantar acta del estado en que se halla el inmueble, ante una futura demanda de por daños y perjuicios.

En los dos casos recogidos en los párrafos anteriores se impondrán las costas a la demandada.

Contra la sentencia que dictamine el desahucio cabe recurso de apelación ante la Audiencia Provincial, en este caso de A Coruña, siempre que se cumplan dos requisitos (art 449.1 LEC: acreditar el abono de las rentas vencidas y las que con arreglo al contrato deba pagar por adelantadas. El plazo para recurrir es de

20 días hábiles desde que se recibe la notificación de la sentencia. Si se hizo el recurso en plazo y es admitido se suspenderá el lanzamiento, hasta que la sentencia de desahucio sea firme.

En ningún caso se admitirá reconvencción en los juicios verbales que, según la ley, deben finalizar por sentencia sin efectos de cosa juzgada (salvo en lo que respecta a la reclamación de rentas).

Visto lo expuesto, en base a los arts. 251 y 252 del LECiv el procedimiento de desahucio queda fijado por la materia y no por la cuantía.

El manual “El Proceso Civil”, en su tomo 4º, editado en el año 2.001, autora Doña Marimón Dura, consultado en la base de datos Tirant Lo Blanch (TOL 63.460):

“... la reconvencción en los juicios verbales sufre importantes limitaciones respecto de la regulada en el artículo 406 para el juicio ordinario, estableciéndose... especialidades. Así, no se admitirá reconvencción en los juicios verbales que deban finalizar por sentencia sin efectos de cosa juzgada. El artículo 447, en relación con el 250-1, determina que juicios verbales dispensan una tutela sumaria

.....En cuanto a la acumulación simple en la que se suplica la estimación de todas las pretensiones formuladas, el límite lo fija la Ley en que se base en los mismos hechos, en el mismo sustrato fáctico, y no que se funde en el mismo título. Así, por ejemplo, la acción de desahucio por expiración del plazo más reclamación de rentas. Ambas acciones están basadas en los mismos hechos, es decir, el arrendamiento.”.

¿Tanto en la fase declarativa como en la de ejecución, cómo podría articular su defensa Doña Emilia, si lo que pretende es evitar el lanzamiento?

¿Qué prueba propondría doña Emilia y como podría aportarla?

Doña Emilia en su contestación a la demanda, puede argumentar si pagó la totalidad de las rentas y cantidades asimiladas o si no cabe el desahucio por finalización del plazo. Pensemos como se indicó con anterioridad que en la demanda se pueden acumular las dos acciones de desahucio señaladas, por falta de pago y expiración del plazo contractual.

No debe haber la posibilidad de alegar un incumplimiento contractual, como fue el hecho de que la vivienda tenía humedades, pues no cabe reconvencción, más cuando el arrendador envió una empresa para subsanarlas. El hecho de no

preavisar a la inquilina que iba a acudir la empresa de reparación, queda salvado porque es la propia arrendataria quien permite a los operarios el acceso a la vivienda, donde además se presenta el hijo del propietario para indicarle que la empresa la manda su padre. Si bien es cierto, no es positivo que nunca comunicó a la propiedad que las obras de reparación no solucionaron el problema de humedades. Una posible reclamación de daños y perjuicios, tales como los nueve días de baja médica temporal por neumonía o los 230 euros gastados por la compra de un colchón deberán dilucidarse en otro procedimiento judicial, ejercitando una acción civil por daños y perjuicios.

Doña Emilia, también podrá presentar la vía penal, que aunque no sea la vía principal que nos atañe, una denuncia por un delito de coacciones, puesto que el hecho de cerrar la cuenta bancaria donde se abonó siempre la renta podría constituir, al menos un delito leve de coacciones (Circular 1/2015, de 10 de Junio, sobre pautas para el ejercicio de la acción penal en relación con los delitos leves tras la reforma penal operada por la L.O 1/ 2.015). Esta vía, en base al principio de intervención mínima del Derecho Penal dependerá que el Juzgador estime la comisión de un ilícito penal.

Volviendo a la contestación de la demanda, la dirección letrada (es preceptiva la intervención de abogado y procurador de los tribunales), en el plazo de los diez días hábiles que tiene que contestar podrá alegar para aplazar el lanzamiento que ya debe estar indicada su fecha en el Decreto de Admisión a trámite de la demanda, la situación de vulnerabilidad de Doña Emilia. Para ello interesará se emita informe por parte de los Servicios Sociales del Ayuntamiento de A Coruña. Si se llega a confirmar la vulnerabilidad el art. 441.5 LECiv señala que se suspenderá el proceso durante el plazo máximo de un mes, a contar desde la comunicación a Servicios Sociales, y tres como en este caso al ser el arrendador persona jurídica, para obtener una alternativa habitacional para la inquilina, a través del programa de “Desfuzamientos”, de la Xunta de Galicia, con la tramitación del bono alquiler (<https://ayuda-social.es>, sobre bono de alquiler social en Galicia).

Centrándonos en la situación laboral de Doña Emilia, administrativa del Colegio de Ingenieros de Galicia, con salario según convenio, nos hace presumir que no se de la situación de vulnerabilidad, pero ello lo determinarán los Servicios Sociales, puesto que se carece de otros datos, como son la duración de su jornada laboral, antigüedad en la empresa, o cualquier otra circunstancia a tener en cuenta. De no llegar a tres veces del IPREM (537,84 x 3; 1.613,52 euros), Servicios Sociales emitirá un informe positivo. De ser positivo el informe cabe suspender el lanzamiento hasta el 31 de diciembre de 2.024 (Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad social y económica en el ámbito de la vivienda y el transporte y Real Decreto 401/2021, de 8 de junio, donde se permite a las CCAA utilizar los recursos del Plan Estatal de Vivienda.

Se ofrece mayor seguridad jurídica en el procedimiento de desahucio, a favor de la inquilina, introduciendo el trámite de comunicación a los Servicios Sociales suspendiéndose el lanzamiento.

En cuanto a la posibilidad de alegar una prórroga, como antes se señaló, habría que tener en cuenta si existió preaviso fehaciente, con al menos cuatro meses de antelación a la expiración del término. De no cumplirse el requerimiento de no renovar, como indica el T.S. Sala 1ª, 184/2021 la tácita reconducción tiene la naturaleza jurídica de un nuevo contrato que se perfecciona con el consentimiento tácito de los contratantes y en el que se mantienen los pactos que rigieron la anterior relación contractual, salvo el plazo de duración y las garantías que tuviese (avales, fianzas...). Si en el contrato de arrendamiento se pactó una renta anual, aunque se pagara por meses, la tácita reconducción durará un año, hasta septiembre de 2.025. Si en cambio en el contrato se hizo constar una renta mensual, la tácita reconducción durará un mes (Art. 1.581 C.C.). (Ref.- “Juicios de desahucio: Especialidades procesales para la recuperación del inmueble arrendado” de Don José Bonet Navarro, año 2.021)

Otro factor a tener en cuenta que puede ser alegado por la demandada, quien debe hacer constar en su contestación que el inmueble arrendado constituye su domicilio habitual, es indicar si la empresa arrendadora es un gran tenedor. La ley de Vivienda indica que un gran tenedor es una persona física o jurídica que posea más de 10 inmuebles urbanos de uso residencial, o en zonas tensionadas 5 viviendas. La nueva Ley de Vivienda amplía los plazos de suspensión de los lanzamientos de existir situación de vulnerabilidad de 1 a 2 meses si es persona física y de 3 a 4 meses si el propietario es persona jurídica. Y, si el propietario es gran tenedor para proceder al desahucio, deberá acreditar que ha aplicado un procedimiento de conciliación o intermediación, entre él y la inquilina en situación de vulnerabilidad.

Finalizada la fase declarativa, una vez obtenida la sentencia acordándose el desahucio, y presentada ejecución por el demandante, la ejecutada podrá oponerse, por lo que respecta a reclamación de cantidades si ya las pagó. Desde la presentación de la demanda (art. 703.4 LECiv) se puede solicitar la ejecución de la sentencia de desahucio, pues la misma puede señalar el plazo de lanzamiento, sin necesidad de esperar el plazo de 20 días del art. 548 del LECiv.

Si Don Gustavo impugnase la prueba propuesta, ¿Cómo se debería proceder para determinar su autenticidad? ¿Qué consecuencias procesales tendría la impugnación si esta es rechazada?

Para el procedimiento para determinar la autenticidad de las pruebas tomamos de referencia “La Ley de Arrendamientos Urbanos y juicio de desahucio por falta de pago y expiración del término” de Don José Alfredo Caballero Gea, 3ª edición, editorial Dykinson, publicado el 25 de noviembre de 2.013 y “Los medios de prueba en la LECiv, de Don José Garberí Llobregat de ed. Bosch, año

2.009. El procedimiento sería el siguiente en el caso que se nos presenta de Don Gustavo:

A) Presentación y Admisión de las Pruebas

En primer lugar, en el proceso judicial de desahucio las partes procesales podrán proponer todas las pruebas que a su derecho convengan: interrogatorio de parte, interrogatorio de testigos, pericial, documental pública o privada y reconocimiento judicial.

El juez evaluará la admisibilidad de las pruebas presentadas por ambas partes. Las pruebas deben ser relevantes para el caso y estar correctamente presentadas de acuerdo con las reglas procesales. En caso de no aceptar su señoría alguna de las pruebas propuestas habrá que recurrir en reposición su inadmisión, y en caso de volver a inadmitirla, efectuar la correspondiente protesta a efectos de un posible recurso de apelación.

B) Impugnación de las Pruebas

Si Don Gustavo impugna alguna de las pruebas presentadas por Doña Emilia, deberá indicar las razones específicas de su objeción. La impertinencia de una prueba se establece de oficio.

Las impugnaciones pueden basarse en pruebas que por ejemplo como los interrogatorios de testigos que contengan valoraciones, o documentos que no sean originales. En este último supuesto se podrá solicitar que se aporte a los autos copia auténtica del archivo donde se halle el documento original.

C) Investigación y Determinación de la Autenticidad

El juez puede ordenar una investigación o audiencia adicional para determinar la autenticidad y validez de las pruebas impugnadas. Se pueden requerir testimonios de testigos, verificación de documentos, peritajes u otras medidas para verificar la autenticidad de las pruebas.

D) Decisión del Juez. Regla de la sana crítica

Después de revisar las pruebas y escuchar los argumentos de ambas partes, el juez emitirá una decisión sobre la admisibilidad y autenticidad de las pruebas imputadas. El juez puede decidir admitir las pruebas como válidas y relevantes para el caso o rechazarlas si determina que no son auténticas, relevantes o están en conflicto con las reglas procesales. El Juez valorará las pruebas en su conjunto y en base a la regla de la sana crítica.

Consecuencias de la Impugnación Rechazada:

Que se rechace una prueba no necesariamente implica consecuencias adversas para la parte que presentó las pruebas, siempre y cuando el resto de

la evidencia presentada sea suficiente para respaldar sus reclamaciones. Sin embargo, dependiendo del peso de la evidencia presentada y la decisión final del juez, el rechazo de ciertas pruebas podría afectar la fortaleza de la defensa de la parte que las presentó.

¿Podrá beneficiarse del derecho de asistencia jurídica gratuita Doña Emilia?

Tienen derecho a la prestación de asistencia jurídica gratuita (art. 3 Ley de Asistencia Jurídica Gratuita) aquellas personas físicas que careciendo de patrimonio suficiente, cuentan con unos ingresos económicos brutos, computados anualmente por todos los conceptos de la unidad familiar, que no superen, dos veces el indicador público de renta de efectos múltiples (IPREM) vigente en el momento de la solicitud, cuando se trate de personas no integradas en una unidad familiar, como parece el caso que nos ocupa.

Así, Doña Emilia tendrá derecho a un Abogado y Procurador del Turno de Oficio, siempre que no supere con su salario o cualquier otro tipo de ingresos dos veces el IPREM. Consultado el Convenio Colectivo de Oficinas y Despachos de la provincia de A Coruña, para el 2.024, cuya vigencia es por tres años, desde el 1 de enero de 2.023 al 31 de diciembre de 2.025 (BOP 112/2.023), observamos que una auxiliar administrativa, como es el caso de Doña Emilia, cuya categoría profesional es la número 7, tiene un salario base mensual de 1.325,24 euros. Además, desde el año 1.989 se estableció un complemento personal de antigüedad para todas las categorías, consistente en cuatrienios del 5% del salario base, con un tope del 30% del salario. Asimismo, en el art. 16 del citado convenio colectivo se recogen dos gratificaciones extraordinarias, una en julio y otra en diciembre, siendo el importe de cada una de ellas de una mensualidad del salario base, más la antigüedad.

Por ello Doña Emilia no puede ser beneficiaria de Justicia Gratuita, puesto que el IPREM, para este año 2.024 es de 600 euros mensuales, siendo así, que personas que perciban mensualmente más de 1.200 euros brutos no podrán contar con Abogado y Procurados de los Tribunales del Turno de Oficio.

¿Podrían los poderes públicos atajar de alguna forma el aumento del precio de los alquileres en la ciudad de A Coruña? ¿Mediante qué mecanismos?

EL Sistema Estatal de Referencia de Precios de Alquiler de la Vivienda, publicado por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, ofrece un rango de valores y de precios de alquiler, como referencia a título orientativo, para fijación de la renta de los nuevos contratos de arrendamiento. Las zonas de mercado

residencial tensionado, declaradas de acuerdo con la ley 12/2023, de 24 de mayo por el Derecho a la Vivienda, el valor superior del rango marcará el límite del precio de la renta, en los nuevos contratos de alquiler de vivienda de grandes tenedores, así como en todos los nuevos contratos de alquiler de viviendas situadas en dichas zonas tensionadas, que no hayan estado arrendadas en los últimos 5 años.

El índice de referencia de precios de alquiler promovido por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, no se está aplicando en Galicia. La intervención estatal en el precio de la vivienda es ya una realidad en el momento en el que el coste del metro cuadrado no para de subir y la oferta es cada vez más escasa. En A Coruña el precio del metro cuadrado se sitúa en 9,6 euros, lo que supone un incremento del 5,7% respecto al año 2.023, pero no ha sido declarada zona tensionada. La Xunta de Galicia tiene las competencias en materia de vivienda, si bien no aplicará esta medida que califica de “suicidio inmobiliario”. El ayuntamiento de A Coruña discrepa con la decisión tomada por la Xunta de Galicia, por lo que está preparando la petición para congelar los alquileres, declarando a la ciudad como zona tensionada. Petición que se hará por segunda vez, puesto que desde la Consellería de Vivienda se contestó que la calificación está sujeta a condicionante, como es que el Concello cuente con una planificación de dos décadas en la que el 20% de las viviendas sean públicas.

Estudios sobre la vivienda, como el elaborado por Don Salvador Mazanera Román y Don Manuel Hernández Pedreño en su Manual publicado en este año 2024, en Valencia, por la editorial Tirant Lo Blanch “La vivienda en España: respuesta institucional y colectivos vulnerables”, pretenden dar respuesta desde hace décadas a los problemas relativos a la vivienda:

“... considerada como una necesidad de primer orden por la Constitución Española, es esencial para la inclusión de las personas. Las crisis de carácter financiero, energético y sanitario de las últimas décadas generaron riesgos y dificultades para el acceso a la vivienda de cada vez más colectivos. En este contexto de crisis de la vivienda que impide el ejercicio de derechos de ciudadanía, se impone la necesidad de reformas institucionales, a lo que puede responder la aprobación de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda...”. Este estudio llevado a cabo por 20 investigadores dirigidos desde el Departamento de Sociología de la Universidad de Murcia, tras estudiar a los colectivos más vulnerables (jóvenes, personas mayores, extranjeros y personas sin hogar), busca dar respuesta institucional a través de políticas de vivienda en sus diferentes contextos territoriales: Unión Europea, España y Comunidades Autónomas. Así podemos contestar que sí, los poderes públicos pueden implementar diferentes mecanismos y políticas para atajar el aumento del precio de los alquileres en la ciudad de A Coruña. Aquí se describen algunas medidas que pueden ser consideradas:

1º.- Regulación de los precios de alquiler:

Una opción es establecer regulaciones o límites legales a los precios de alquiler, especialmente en áreas donde se observa un aumento significativo. Esto podría incluir la fijación de precios máximos o la limitación de incrementos

anuales de alquileres. La ley por la Vivienda prevé la declaración de zonas de mercado residencial tensionado durante un periodo de tres años, prorrogable anualmente, para poder aplicar medidas de reducción del alquiler. Incremento máximo anual del 3% del IPC dictado por el Instituto Nacional de Estadística de la renta del alquiler de los contratos vigentes en 2.024. A partir de 2.025, se introducirá un nuevo índice de referencia para la actualización anual, en sustitución del IPC, que evite incrementos desproporcionados de la renta. En las zonas declaradas tensionadas los grandes propietarios no podrán firmar nuevos alquileres con precios superiores al del Índice de Referencia para su zona. Para los pequeños propietarios, los incrementos en nuevos contratos sólo podrán ser del porcentaje de actualización anual permitido sobre el precio del anterior contrato. Además, el alquiler de viviendas que no hubiesen sido arrendadas los últimos 5 años podrá limitarse al precio marcado por el Índice de referencia.

2º.- Control de las viviendas de Uso Turístico:

Regular o limitar la proliferación de Viviendas de Uso Turístico (VUT) que pueden estar contribuyendo al aumento de los precios de alquiler en áreas turísticas. Establecer normativas claras sobre el número y ubicación de VUT puede ayudar equilibra el mercado de alquileres. En España no existe una norma única que regule el turismo a nivel estatal. Son las Comunidades Autónomas las que tienen la competencia exclusiva sobre este sector, pudiendo así establecer sus propias normas en materia de alquiler vacacional. Pese a la manifestación anterior los municipios, también pueden regular los alquileres turísticos, siempre y cuando no entren en conflicto con las normas autonómicas en la materia, que siempre prevalecerán. En el caso de Galicia es de aplicación el Decreto 12/2017, de 26 de enero dictado por la Xunta de Galicia. Lo cierto es que el mercado turístico de A Coruña, como ciudad gallega, nada tiene que ver con otros territorios autonómicos como por ejemplo Barcelona en Cataluña, de ahí la delegación de competencias. Los ayuntamientos de cada localidad pueden regular ciertos aspectos de la normativa, y ello lo vemos en zonas de elevada concentración turística, como Madrid, Barcelona o Canarias, donde se restringen las licencias de apertura, se incrementan las inspecciones de turismo con importantes sanciones, obligación de accesos independientes, entre otras medidas. En conclusión, existe una remisión clara a la normativa turística que regula los pisos turísticos, que no están regulados en la LAU estatal, sino por normativa sectorial autonómica que regula esta actividad atendiendo a las características y peculiaridades del sector turístico en cada región. Se abren más posibilidades a las comunidades de propietarios ante la proliferación de alquileres turísticos. Se introduce la posibilidad de que por acuerdo de una mayoría de 3/5 de los propietarios, hasta ahora era por unanimidad, se pueda limitar o condicionar los pisos turísticos, estableciendo la posibilidad de acordar una mayor contribución a estos a los gastos generales (hasta un 20% más).

Don Manuel Lucas Durán en su Libro “Las viviendas de uso turístico y su regulación jurídica” de la editorial Bosch, año 2.019, 1ª edición, de manera multidisciplinar hace un enfoque de la normativa a aplicar a este tipo de viviendas. La obra analiza la regulación jurídica desde diferentes ramas del Derecho, principalmente el Administrativo, al existir numerosas normas autonómicas y locales que en muchos casos presentan dudas de legalidad e

incluso inconstitucionalidad. Pero también se ve afectado el Derecho Laboral, por las numerosas personas que trabajan en estas viviendas (limpiadores, reposición, recogidas de llaves...), el Derecho Penal ante posibles estafas o daños contra el patrimonio, Derecho Tributario, en cuanto a las obligaciones fiscales que conllevan estos alquileres de alojamiento colaborativo y finalmente el Derecho Civil por los contratos concertados entre las partes.

Por todo lo expuesto, el legislador debe regular este tipo de alquileres, con el fin de evitar una proliferación de los mismos sin ningún tipo de control lo cual podría llegar a vulnerar derechos fundamentales, como podría ser la salud, la propiedad, entre otros.

3º.- Incentivos para la construcción de viviendas asequibles:

Promover la construcción de viviendas asequibles mediante incentivos fiscales, subvenciones u otros programas de apoyo para desarrolladores y promotores inmobiliarios que se comprometan a ofrecer unidades de alquiler a precios más accesibles. Estos incentivos pueden ser de diferente naturaleza. A modo de ejemplo la Xunta de Galicia publicó en este año 2.024 una serie de subvenciones en materia de energía renovables y eficiencia energética, tanto para particulares como para empresas. Estas medidas incentivan y abaratan el coste de las viviendas.

4º.- Protección y apoyo a los inquilinos:

Con la nueva normativa en materia de vivienda se refuerza la protección de inquilinos, incluyendo medidas contra desalojos injustificados, establecimiento de plazos mínimos de duración de los contratos de arrendamiento y facilitar el acceso a servicios legales gratuitos para inquilinos. Se establece una prórroga extraordinaria de un año en los contratos de arrendamiento por situaciones acreditadas de vulnerabilidad social o económica. Los gastos de la gestión inmobiliaria y formalización del contrato son a cargo del arrendador. Aplicación de mejoras para garantizar una comunicación efectiva entre el Órgano Judicial y los Servicios Sociales, que logre una atención rápida a las personas incurso en una situación de vulnerabilidad. También una mejor comunicación entre deudores hipotecarios que no pueden hacer frente al abono de la hipoteca, con los Juzgados y Servicios Sociales, permitiendo que en determinados supuestos tasados, puedan pactar un periodo de carencia en el pago de la hipoteca, aumentar su duración hasta 7 años más, o cambiar el cálculo de intereses de tipo fijo a tipo variable (Real Decreto-ley 19/2022, de 20 de noviembre por el que se establece el código de Buenas Prácticas para aliviar la subida de tipos de interés en prestamos hipotecarios sobre la vivienda habitual).

5º.- Fomento del alquiler social:

Alquiler social responde a una iniciativa del Gobierno de España que crea el Fondo Social de Viviendas (FSV). A través de este convenio se constituyó un fondo social de casas, cuyos propietarios son bancos y entidades de crédito,

destinado a ofrecer un hogar a cambio de un pago de un alquiler a aquellas personas que han perdido su vivienda habitual (Ejecución hipotecaria o dación en pago de la deuda hipotecaria). Pueden acceder aquellas personas que perdieron su vivienda habitual a partir del 31 de diciembre de 2.007 y están en situación de vulnerabilidad (ingresos que no superen 3 veces el IPREM). Existen 9 entidades bancarias colaboradoras: Banco Sabadell, Bankinter, BBVA, Caixabank, Cajamar, ING, Kutxabank, Bantierra y UCI. El precio de estos alquileres oscila entre los 150 y 400 euros mensuales, con el límite del 30% de los ingresos netos de la unidad familiar.

El alquiler social se basa en proporcionar una vivienda a aquellas personas o familias que tienen dificultades para acceder a una vivienda digna, por encontrarse en una situación económica desfavorable, vulnerable o incluso en riesgo de exclusión social. Así es necesario:

- a. Impulsar programas de alquiler social gestionados por entidades públicas o sin ánimo de lucro, ofreciendo viviendas a precios reducidos para familias con ingresos limitados o en situación de vulnerabilidad económica.
- b. Regulación de los parques públicos de vivienda para evitar operaciones de venta a Fondos de Inversión.
- c. Calificación indefinida de la vivienda protegida para garantizar siempre un periodo de, al menos, 30 años.
- d. Porcentaje mínimo del 50% para la vivienda en alquiler dentro del suelo de reserva para vivienda protegida e incremento de los porcentajes de reserva de suelo para vivienda protegida, del 30 al 40% en suelo urbanizable no consolidado.
- e. Elaboración y mantenimiento de un inventario del parque público de vivienda.

6.- Incentivo para propietarios:

En base a la nueva Ley de Vivienda se señalan varios incentivos y se posibilitar el establecimiento de otros nuevos, tales como:

- a. Crear incentivos para propietarios que mantengan precios de alquiler estables y razonables, como reducciones fiscales o subvenciones para mejoras en las propiedades destinadas a alquiler.
- b. Con la Ley de Vivienda se permite que un incumplimiento contractual por parte del inquilino permita al propietario acudir al Juicio Verbal, por la materia, no por la cuantía, que tiene menores costes y es más ágil que el Juicio Ordinario. Lo cual conlleva también un inconveniente en caso de ganar con costas el juicio verbal, pues estas son inferiores.
- c. También, se favorece la realización de mejoras (no de conservación a las que siempre tendrá que hacer frente el propietario), en la vivienda durante el contrato, si existe acuerdo entre las partes, a cambio de un incremento de la renta, sin necesidad de reiniciar plazos de prórroga obligatoria o tácita.

- d. Beneficios fiscales para los arrendadores que faciliten el acceso asequible al alquiler. Podrán beneficiarse, porque así lo establece la Ley de Vivienda, de un 90% de reducción en los rendimientos de alquiler si bajan los precios en un 5% en zonas de mercado residencial tensionado. También existen otras reducciones ligadas a obras de mejora, el alquiler a personas jóvenes o la adhesión a programas de vivienda asequible incentivada o protegida.
- e. Incremento de los gastos deducibles en el alquiler de la vivienda, tales como gastos de reparación y conservación, gastos de suministros, compra de enseres y electrodomésticos, amortización del préstamo hipotecario, reducción en las pólizas del seguro de hogar, entre otros.
- f. Cobertura de impagados a cargo de las Administraciones tras presentar la demanda de desahucio, así se lograría mayor celeridad en la actuación de los Servicios Sociales y CC.AA para facilitar soluciones a las situaciones de vulnerabilidad.

7º.- Monitorización y recopilación de datos:

Este tema no es poco controvertido, pues estamos ante un mercado en pleno movimiento, pero ello no debe ser un obstáculo para establecer sistemas de monitorización y recopilación de datos sobre el mercado de alquileres para identificar tendencias, áreas de alto impacto y posibles intervenciones reguladoras. Para mejorar la transparencia se establece información mínima de los depósitos de las Fianzas, entre CC.AA y otras Administraciones. De esta forma podrá avanzarse hacia estadísticas oficiales de la actividad del alquiler.

8º.- Coordinación interinstitucional:

Promover la colaboración entre diferentes entidades públicas y actores privados (como asociaciones de propietarios e inquilinos) para desarrollar estrategias integrales y efectivas que aborden el problema del aumento de los precios de alquiler. Es importante tener en cuenta que las medidas específicas pueden variar según las circunstancias locales y las condiciones del mercado inmobiliario. La implementación exitosa de políticas para controlar el aumento de los precios de alquiler requerirá un enfoque integral y colaborativo entre los poderes públicos, el sector privado y la sociedad civil.

La Ley de Vivienda creó un sistema de índices de referencia del precio del alquiler de la vivienda. Se establece que en el plazo de 8 meses se desarrollará un sistema estatal de índices de referencia del precio del alquiler para mayor conocimiento del mercado, para la aplicación de políticas públicas de vivienda y para servir de soporte a posibles medidas fiscales. Además, las CC.AA podrán elaborar sus propios índices para el ejercicio de sus competencias.

Para implementar medidas efectivas para controlar el aumento de los precios en A Coruña, es necesario comprender el procedimiento y las competencias de los organismos públicos involucrados.

A continuación, se detalla un esquema general, seguido de una evaluación jurídica de estos mecanismos:

1.- Ayuntamiento de A Coruña. Competencias: El Ayuntamiento de A Coruña puede adoptar medidas a nivel local para regular el mercado de alquileres y abordar el aumento de precios.

Las competencias urbanísticas son de los Ayuntamientos, sin perjuicio de la debida cooperación y coordinación de competencias con las CC. AA y el Estado Central. Hay que destacar su labor en tema de Servicios Sociales, como los encargados de acreditar la vulnerabilidad económica y social en referencia a personas en riesgo de exclusión social. Su informe será el que permita a la Xunta iniciar los trámites para la concesión del “bono alquiler”, es decir, el bono por alquiler.

Otro factor asistencial desarrollado por los departamentos municipales de Servicios Sociales son las concesiones de ayudas de emergencia, donde se incluyen, entre otros conceptos rentas impagadas y consumos de la vivienda. Ayudas finalistas que cumplen para personas o familias en riesgo de exclusión social. La problemática de su concesión al entenderse como subvenciones, es que los solicitantes no pueden tener ninguna deuda con cualquier Administración.

El Ayuntamiento puede promulgar Ordenanzas municipales que establezcan límites a los precios de alquiler, regulen las Viviendas de Uso Turístico (VUT) y promuevan la construcción de viviendas asequibles, dotando de suelo para su construcción. Las ordenanzas municipales deben estar fundamentadas en competencias legalmente atribuidas al Ayuntamiento, como la regulación del uso del suelo, dentro del Plan Urbanístico de la ciudad, y de la vivienda, garantizando que no infrinjan normativas superiores ni derechos fundamentales.

2.- Gobierno Autonómico (Xunta de Galicia). Competencias: La Xunta de Galicia puede establecer políticas autonómicas para regular el mercado inmobiliario y promover la vivienda asequible. Además de la competencia que le corresponde en materia de vivienda turística. Al Instituto Galego da vivienda e Solo (IGVS), le corresponde la realización de la política de vivienda y suelo de la Xunta de Galicia con el fin de garantizar el derecho fundamental a una vivienda digna y adecuada, especialmente para los más vulnerables, y una utilización del suelo acorde al interés general. En particular conforme la Ley 3/1988, de 27 de abril que crea el IGVS, este organismo lleva a cabo la elaboración de planes y programas en materia de vivienda y suelo, realización de estudios sobre oferta y demanda, estado del parque inmobiliario, adquisición y conservación del suelo, constitución de un parque público de vivienda y arrendamiento de bienes muebles e inmuebles, entre otras funciones. Resalto los arrendamientos de viviendas de naturaleza pública y conciertos para alquiler de viviendas de naturaleza privada.

También lleva a cabo la elaboración de programas asistenciales, con carácter finalista, para la atención de personas o colectivos en riesgo de

exclusión social. La Xunta puede aprobar leyes y normativas específicas relacionadas con el alquiler, como la protección de inquilinos y la promoción de programas de alquiler social. Existe una competencia delegada en materia de vivienda. Las leyes autonómicas deben respetar el marco constitucional y legal establecido, asegurando coherencia con normativas estatales y europeas.

3.- Gobierno Central (Ministerio Vivienda y Agenda Urbana). Competencias:

La Constitución de 1.978 habilitó a las CC.AA para asumir a través de sus Estatutos de Autonomía (art. 148.1.3ª), la competencia plena en materia de vivienda, ordenación del territorio y urbanismo. El Gobierno Central puede aprobar leyes estatales que afecten al mercado del alquiler, como regulaciones sobre VUT y programas de apoyo a la vivienda, como es el supuesto de la recién publicada Ley por la Vivienda. La competencia en la regulación de inspecciones de vivienda corresponde a las CC.AA, El Estado central no tiene competencia directa, debiendo apoyarse en las CC.AA, depende de ellas y de los ayuntamientos para sacar adelante proyectos de vivienda.

En la actualidad existen por parte del Gobierno sobre vivienda, desde modificaciones en la regulación del alquiler, hasta la movilización de inmuebles y suelos públicos, como por ejemplo en referencia a las viviendas que posee la Sareb, de la que es responsable y por lo tanto determinará la aplicación de sus activos inmobiliarios a finalidades sociales. Pero es necesario volver a destacar que son las CCAA y los Ayuntamientos los encargados de gestionar el tema de la vivienda.

El Estado tiene competencias exclusivas que pueden afectar indirectamente a las políticas de vivienda, como es el caso de la regulación de los alquileres. Las leyes estatales deben ajustarse a la Constitución y a las competencias del Estado en materia de vivienda y urbanismo. Se debe tener en cuenta las competencias delegadas en las CC.AA que prevé nuestro texto constitucional. Los organismos implicados deben ejercer sus competencias dentro de los límites establecidos por la Constitución Española y las leyes correspondientes. Cualquier medida adoptada debe ser legal y respetar los derechos fundamentales de los ciudadanos (arts. 148 y 149 CE). Las medidas implementadas deben ser proporcionadas y efectivas para abordar el problema del aumento de los precios de alquiler. Deben ser adecuadas para alcanzar los objetivos perseguidos sin imponer restricciones innecesarias o desproporcionadas. Es crucial que las políticas adoptadas por los diferentes niveles de gobierno (local, autonómico y central) sean coherentes y estén coordinadas para garantizar una respuesta integral y efectiva al problema del mercado de alquiler.

4.- En cuanto a las humedades: ¿Puede Doña Emilia demandar a su casero por los daños causados? ¿En qué consistirían las alegaciones de Doña Emilia? ¿Cómo

debería fundamentarse y que pruebas podría aportar? ¿Cómo podría defenderse Don Gustavo?

Como señala la profesora de la Universidad de Valencia, de Derecho Civil; Doña María del Pilar Montes Rodríguez, en su obra de la editorial Tirant lo Blanch "Obras de conservación y mejora en el arrendamiento de vivienda. Análisis normativo y jurisprudencial, publicado el 12 de diciembre de 2.023:

"La mayoría de las actividades que el ser humano realiza en su día a día son, o pueden ser, potencialmente peligrosas y susceptibles de provocar un daño en su persona (lesiones) o bienes o en la persona o bienes de terceros". Si el menoscabo lo padece quien lo causa, parece razonable obligarlo a padecer sus consecuencias, pero si quien lo sufre es un tercero no sería ni justo ni lógico que éste deba soportarlo estoicamente. Esta idea justifica el principio "alterum non laedere".

El Código Civil español, al inicio de su Libro IV dedicado a las obligaciones y de los contratos incluye, en su art. 1.902: "El que por acción u omisión causa daño a otro, interviniendo culpa o negligencia está obligado a reparar el daño causado" (responsabilidad extracontractual o aquiliana). A este artículo tenemos que añadir el 1.089 del mismo cuerpo legal: "Las obligaciones nacen de la ley, los contratos y de los actos y omisiones ilícitos o en que intervenga cualquier género de culpa o negligencia".

En esta materia, como señala el Notario de Valencia Don Agustín Verdura Server, en su obra "Derecho de daños", publicada por Aranzadi en el año 2.009 en Navarra, el derecho de daños se preocupa de diseñar las normas jurídicas que distribuyen el coste de los accidentes, esto es, que asignan este coste a la víctima o al responsable. Lo que se pretende es buscar la causa del daño, su nexo causal y su resultado, es decir, quien es el responsable de daños y quien la persona perjudicada que debe ser resarcida, debiendo repararse lo más íntegramente posible los daños que se producen en la víctima, en definitiva, que se le reponga su situación inicial.

En el caso que nos ocupa, si las humedades en la vivienda afectan la habitabilidad y causan perjuicios a Doña Emilia, el casero podría ser considerado responsable de los daños. Esto puede incluir daños materiales (por ejemplo, daños en muebles o pertenencias) y daños personales (como problemas de salud derivadas de las condiciones insalubres).

Doña Emilia podría considerar las siguientes acciones legales:

A.- Reclamaciones de Daños y Perjuicios: Puede presentar una demanda civil, en los términos antes expuestos del art. 1.902 del Código Civil contra su casero por los daños y perjuicios sufridos debido a las humedades. Esto puede incluir el reembolso de gastos médicos, costos de reparación de pertenencia dañadas y compensación por otros inconvenientes causados.

B.- Resolución del Contrato de Arrendamiento: Doña Emilia también podría solicitar la resolución del contrato de arrendamiento si las condiciones de habitabilidad son tan graves que hacen imposible o extremadamente difícil del uso y disfrute de la vivienda. Las humedades es causa suficiente para resolver unilateralmente el contrato de arrendamiento de vivienda, sin que sea exigible indemnización o penalización alguna para la inquilina. (S.A.P. de Barcelona de fecha 2 de septiembre de 2.019). No hay que olvidar que el propietario ha de devolver la fianza. En este supuesto no cabe acumular la acción de reclamación de daños y perjuicios. Doña Emilia debe comunicárselo fehacientemente al arrendador. Siguiendo el modelo facilitado por Ed. Tirant Lo Blanch podría realizarse la acción de la siguiente forma por parte de Doña Emilia:

“En A Coruña a 23 de mayo de 2.024

Sra. Don Emilia

En mi condición de arrendataria, según contrato suscrito con Ud. el día ... de... de ..., relativo a la vivienda sita en A Coruña, en calle.... Nº ..., le notifico fehacientemente mi voluntad de dar por resuelto el citado contrato.

Mediante burofax de fecha ... de ... de este año, le comuniqué la necesidad de realizar determinadas obras para reparar los desperfectos originados por las averías que constantemente sufre la tubería de desagüe y que, como le consta documentalmente, han provocado filtraciones y humedades en las paredes y suelo de mi habitación. Desperfectos que impiden mantener el piso en el adecuado uso y destino para el que fue arrendado.

Dada su total despreocupación a los distintos requerimientos tendentes a solucionar los desperfectos, reiteradamente denunciados, por la presente le notifico mi voluntad de dar por resuelto el contrato de arrendamiento que suscribimos el día ... de ... de ... Al respecto, le anuncio que a finales del próximo mes dejaré libre y vacío el referido inmueble y depositaré las llaves en el despacho del Sr. Administrador.

Por último, señalarle que una vez calculados los daños y perjuicios que haya ocasionado esta resolución contractual procederé a exigirle la correspondiente indemnización, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.556 del Código Civil.

Atentamente

Arrendataria”

De esta forma quedaría interpuesta la acción por parte de Doña Emilia para la resolución del contrato.

C.- Denuncia por delito de daños: Tipificado en los art. 263 a 267 del Código Penal. Deberá ser el juzgador el que dictamine la existencia de un ilícito penal. Este delito se causa cuando el sujeto activo, causa la destrucción o el

menoscabo en una propiedad ajena, sea mueble e inmueble. Como los daños materiales son en cosa ajena y la responsabilidad civil por daños corporales se puede dilucidar en vía penal, si es consecuencia de un delito, esta es una vía a valorar. Para respaldar su reclamación, Doña Emilia deberá recopilar pruebas que demuestren las condiciones insalubres de la vivienda y los daños sufridos como consecuencia. Esto puede incluir informes médicos que relacionen las humedades con problemas de salud, fotografías o videos que documenten las deficiencias en la vivienda, recibos de gastos médico y de reparación, informe pericial de daños, entre otros. Es posible que además, cuantificar los daños, materiales y/o corporales, hubiese un lucro cesante y un daño emergente que se pudo ocasionar. Pensemos si como consecuencia de la resolución del contrato por incumplimiento contractual por parte del arrendador, si optásemos por esta opción, además de los daños antes mencionados debemos pagar una mudanza, dejar varios días de trabajar, tener que contratar a una persona que nos ayude, etc. La carga de la prueba de la existencia del daño recae en la persona presuntamente perjudicada, existe una inversión en la carga de la prueba.

¿En qué consistirían las alegaciones de Doña Emilia?

El manual publicado por la autora Doña M^a José Reyes y M^a del Carmen Cámara Barroso, "GPS: contratos civiles, guía profesional", 3^a edición, editorial Tirant Lo Blanch (año 2.020), recoge: "... acaecido el siniestro... parece dar por supuesto algo tan insostenible como que el art. 1.563 CC autorizaría al arrendatario a desatenderse por completo de la cosa arrendada." Esto conduce a que las alegaciones de Doña Emilia en una demanda de responsabilidad civil extracontractual contra su casero, Don Gustavo por los daños causados debidos a las humedades ha de fundamentarse en bases legales y fácticas, respaldadas por pruebas sólidas. Lo primero es saber que dice la LAU al respecto, así el art. 21 establece que el arrendador está obligado a realizar, sin derecho a elevar la renta por ello, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario. El art. 1.554 del Código Civil en los términos señala que el arrendador está obligado a hacer todas las reparaciones necesarias a fin de conservar la vivienda arrendada para el uso a que ha sido destinada y a mantener el arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato.

Ha de presentarse una demanda de juicio declarativo ordinario en el supuesto de no poder cuantificarse el pleito, pero ello de ser posible, como parece se encuadraría por la cuantía dentro de los trámites del juicio verbal. La acción que se ejerce es la de reparar los daños causados y abono de los mismos y esta presenta las siguientes características:

JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA. Los artículos 21 y 22 de la Ley Orgánica del Poder Judicial (LOPJ) y 36 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC) atribuyen con carácter general a la jurisdicción española y al orden civil el conocimiento de esta materia. Los artículos 85 de la LOPJ y 45 de la LEC designan a los Juzgados de Primera Instancia como los órganos que específicamente resolverán estos pleitos. Finalmente, el artículo 52.1.8º de la

LEC dice que en los juicios en materia de propiedad horizontal será competente el Tribunal del lugar en que radique la finca.

LEGITIMACIÓN ACTIVA Y PASIVA. Las partes están legitimadas activa y pasivamente, por aplicación del artículo 10 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que señala que serán consideradas partes legítimas quienes comparezcan y actúen en juicio como titulares de la relación jurídica u objeto litigioso. La actora y el demandado tienen la legitimación activa y pasiva para la presente acción como arrendataria y arrendador del piso alquilado.

CAPACIDAD Y REPRESENTACIÓN. La actora es persona física, mayor de edad, en pleno ejercicio de sus derechos civiles, que tiene capacidad para ser parte y para comparecer, por sí, en su propio nombre y derecho, en este juicio (art. 6.1.1º y 7.1 LEC). La demandada es persona jurídica Gustarooms S.L, pudiendo se parte en el proceso (art. 6.3º LEC)

POSTULACIÓN Y DEFENSA. La representación del actor, su postulación y defensa en la presente demanda, es la procedente conforme a los artículos 23 y 31 de la LEC.

PROCEDIMIENTO. Conforme al número 6º del art. 249.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil el procedimiento ajustado a derecho, será el Juicio verbal, y no el Ordinario si se puede cuantificar el petitum

FONDO DEL ASUNTO. Son de aplicación los artículos 9.1 de la Ley de Propiedad Horizontal, en cuanto obliga a mantener en buen estado de conservación las instalaciones, resarciendo los daños ocasionados por su descuido o de las personas por quienes deba responder. Asimismo, es de aplicación el artículo 1.902 del Código Civil, que obliga a reparar el daño causado por acción u omisión, en el local del demandado, con expresa imposición de las costas.

Doña Emilia puede alegar que Don Gustavo ha incumplido su obligación legal como casero de proporcionar una vivienda en condiciones adecuadas de habitabilidad, incluyendo la ausencia de humedades y otros problemas estructurales que afecten la salubridad. Doña Emilia puede fundamentar su reclamación en la responsabilidad civil del casero por los daños sufridos como consecuencia de las humedades. Esto incluye daños materiales (por ejemplo, daños en muebles o pertenencias) y daños personales (como problemas de salud derivados de las condiciones insalubres).

¿Cómo debería fundamentarse y que pruebas podría aportar?

Como se ha indicado con antelación la carga de la prueba recae en la inquilina que ha de acreditar la existencia de las humedades, que de las mismas es responsable el propietario del inmueble y no la comunidad de propietarios o

un inmueble colindante y que como consecuencia de dichas filtraciones se produjeron los daños materiales y corporales que pretende reclamar judicialmente. Doña Emilia debería describir de manera detallada las condiciones de la vivienda afectada por las humedades, destacando cómo estas condiciones han afectado su calidad de vida y salud.

Para ello existen varios medios de prueba que se pueden proponer

A.- Prueba Pericial: A través de un informe pericial se lleva a cabo la valoración de los daños sufridos y si estos se basan en las humedades y si es responsable de las mismas el propietario. La prueba pericial tiene valor probatorio y podrá ser apreciada por el Juez solamente si corresponde a un acto procesal que fue sometido al principio de contradicción. La prueba pericial debe acompañar a la demanda necesariamente, salvo que fuese beneficiaria de justicia gratuita, que bastaría anunciarla, debiendo ser aportada a los autos al menos 5 días antes de la vista. La prueba pericial debe tener lugar pues es necesario aportar conocimientos científicos que aclaren la controversia. Se pueden aportar fotografías o videos que documenten claramente las humedades y los daños causados en la vivienda, incluyendo evidencia de posibles problemas de salud derivados de estas condiciones. Estas fotografías pueden incluirse en el propio informe pericial, o ser aportadas como documental.

B.- Informes Médicos y Facturas: Presentar informes médicos que relacionen las humedades con problemas de salud específicos que haya experimentado Doña Emilia, así como facturas médicas que demuestren los gastos derivados de estos problemas.

C.- Interrogatorio de testigos: Si es posible, obtener testimonios de vecinos u otras personas que puedan confirmar las condiciones de la vivienda y los problemas asociados con las humedades.

D.- Interrogatorio de la parte demandada en la persona del representante legal de Gustarooms S.L

E.- Prueba documental: Presentar una copia del contrato de arrendamiento para demostrar la relación contractual entre Doña Emilia y Don Gustavo como casero, y posterior subrogación en Gustarooms S.L. Aportar recibos o comprobantes de pagos del alquiler realizados a Don Gustavo para demostrar el cumplimiento de las obligaciones contractuales por parte de Doña Emilia. Presentar correos electrónicos, burofaxes, cartas o mensajes de texto que evidencien las comunicaciones previas con Don Gustavo sobre las humedades y los problemas en la vivienda.

Si Doña Emilia ha realizado reparaciones o mejoras en la vivienda para mitigar los efectos de las humedades, aportar documentación que respalde estos gastos y facturas de las compras que tuvo que realizar. Dentro de la reclamación de daños, como se indicó se bareman los daños corporales, por lo que se podrán aportar Informes médicos. El cálculo de la indemnización se hará en base a los días de baja y a posibles secuelas que pudiesen ocasionarse, según la Ley General de Tráfico.

¿Cómo podría defenderse Don Gustavo?

Según la base de datos VLex, existen dos tipos de daños corporales compensables, los generales inherentes a toda lesión que sufre una persona y los daños especiales, pérdidas y gastos concretos de un supuesto específico. Los daños materiales en una vivienda arrendada por regla general son a cargo del propietario (STS 596/2011, de 29 de febrero y SAP de Cáceres de 23 de noviembre de 2.015).

En esta última sentencia se señala que la legitimación activa para la reclamación de daños le corresponde al inquilino, en base al art. 1.902 CC, pero continúa: "... Todo ello sin perjuicio de que el arrendador, en cuanto propietario, tendrá las acciones que nazcan del régimen de propiedad horizontal y, en general, las que protejan el contenido jurídico y físico de su dominio, mientras que el arrendatario dispondrá de aquéllas que afecten directamente a su patrimonio..."

Don Gustavo, como representante legal de Gustarooms S.L, actuará en juicio en nombre de la empresa que representa, pudiendo plantear varios medios de defensa, cuya finalidad sería la desestimación íntegra de la demanda planteada por su inquilina, Doña Emilia. Aquí se presentan algunas posibles estrategias de defensa que podría utilizar:

A.- Inexistencia de los daños demandados: Podría afirmar que, una vez notificado de las humedades, tomó medidas razonables para abordar la situación. No olvidemos que envió a dos obreros para hacer las reparaciones en la vivienda y que Doña Emilia no se volvió a comunicar con él para decirle que las deficiencias seguían persistiendo. Importancia de las pruebas a aportar, como puede ser un informe pericial que avale que no existen humedades. Documental consistente en aportación de las facturas de reparación realizadas, u otras de su interés. Don Gustavo podría alegar que cumplió con sus obligaciones como casero en cuanto al mantenimiento y reparaciones de la vivienda. Podría presentar evidencia de reparaciones realizadas o contratación de profesionales para abordar las humedades.

B.- Causas Ajenas al Casero: Don Gustavo podría argumentar que las humedades fueron causadas por circunstancias externas o factores que están fuera de control, como condiciones climáticas extremas o defectos estructurales inherentes a la vivienda, y por tanto responsabilidad de la comunidad de propietarios, que podría ser llamada como demandada, al igual que otro vecino colindante.

C.- Contribución de Doña Emilia a los Problemas: Don Gustavo podría afirmar que Doña Emilia contribuyó de alguna manera a la presencia de las humedades, por ejemplo, al no reportar oportunamente los problemas o al no tomar medidas preventivas adecuadas. Así una pequeña humedad no comunicada puede convertirse en un grave problemas donde haya una culpa compartida.

D.- Prescripción de la Acción: En algunos casos, podría alegarse que la acción legal de Doña Emilia está prescrita debido al tiempo transcurrido desde que se manifestaron las humedades o desde que comenzó el problema. Estamos ante una responsabilidad extracontractual con un plazo de prescripción de un año.

E.- Acuerdo de Resolución Amistosa: Don Gustavo podría explorar la posibilidad de llegar a un acuerdo con Doña Emilia para resolver la disputa de manera amistosa, por ejemplo, ofreciendo compensación económica o realizando reparaciones adicionales en la vivienda. Ambas partes procesales pueden solicitar de común acuerdo la suspensión del juicio por 60 días, al estar en vías de acuerdo.

Lo aconsejable es que Don Gustavo, representante de Gustarooms S.L, de ser los responsables de los daños producidos a Doña Emilia es que comuniquen el siniestro a un tramitador de su seguro para que respondan por lo daños causados, siempre que estén cubiertos este tipo de daños frente a terceros.

F. - En fase de ejecución de sentencia: Siguiendo varios artículos de opinión sobre la posible oposición del deudor en la indemnización de daños y perjuicios, como es el caso de la revista LegalToday, de fecha 21 de mayo de 2.020 o bases de datos como Iberley, según el art. 715 LEC, en caso de que el deudor se oponga sobre la valoración en dinero de las partidas de daños y perjuicios: "... se sustanciará la liquidación de daños y perjuicios por los trámites establecidos en el Juicio Verbal, pero podrá el Tribunal que dictó la orden de ejecución nombrar a un perito....."

5.- En cuanto al bajo: ¿Qué podría hacer Galocho, S.L. para evitar perder el alquiler del local? ¿Qué tipo de proceso civil debería iniciar? ¿Qué medida cautelar podría solicitar? ¿Cómo se le debería notificar la demanda a Gustarooms, S.L.?

Estamos en un supuesto de arrendamiento de uso distinto al de vivienda, recogido en el art.3 de la LAU, pues recae sobre un local donde se ejerce una actividad comercial de zapatería.

El art. 4 de la LAU establece el régimen aplicable a los arrendamientos, así en el apartado 3º se señala que los arrendamientos de uso distinto del de vivienda se rigen por la voluntad de las partes, y en su defecto, por el Código de Comercio, por lo dispuesto en el título III de la presente ley y supletoriamente por lo dispuesto en Código Civil. Galocho, S.L. y el propietario suscribieron un contrato de arrendamiento de uso distinto del de la vivienda en fecha 18 de diciembre de 2.018, con la duración de 5 años. Contrato que por lo tanto ya expiró

y salvo que en el mismo se haya establecido algún tipo de prórrogas, tendríamos que ir a una tácita reconducción, por lo que la renta se pagaba mensualmente, el propietario podría desahuciar al inquilino por expiración del término contractual, debiendo preavisarlo. Con la reforma de los art. 518 a 524 del Código de comercio, como derecho subsidiario a los pactos contractuales se establecieron importantes reformas que desarrollaré a continuación.

El art. 34 de la LAU recoge que la extinción por transcurso del término convencional del arrendamiento de una finca en la que durante los 5 últimos años se haya venido ejerciendo una actividad comercial de venta al público, dará al arrendatario derecho a una indemnización a cargo del arrendador, siempre que el arrendatario haya manifestado con cuatro meses de antelación a la expiración del término su voluntad de renovar el contrato por un mínimo de cinco años más y por una renta de mercado. Si en el contrato de arrendamiento no se recogió expresamente que el arrendatario renunciaba a la indemnización podrá optar a la misma si no se renueva el contrato.

Como primera conclusión es que la terminación del contrato de arrendamiento de uso distinto a vivienda como sucede en el local que tiene Galocho, S.L. alquilado, la normativa a aplicar es totalmente distinta a la expiración del término de un contrato de arrendamiento de vivienda. En referencia a los locales comerciales, el contrato está regulado prioritariamente por el Código de Comercio, en los artículos 518 a 524 de forma específica, y en lo que no se establezca a estos siete artículos, supletoriamente será de aplicación el Código Civil, en los artículos 1.982 y siguientes. Ello quiere decir que las partes contratantes tienen una gran libertad a la hora de establecer las cláusulas que regirán su relación. Lo pactado será ley para las partes. No obstante, a partir de los dos años en los que el inquilino haya estado de forma continuada con la misma actividad comercial en el local arrendado, el Código de Comercio le facilita la posibilidad de ejercer un Derecho a la Renovación del Contrato de Arrendamiento.

Es una protección que el legislador le facilitó al inquilino recogida en el artículo 558 del Código de Comercio, pues se pretende es dar una estabilidad y continuidad al empresario arrendatario, y que el propietario sólo pueda terminar el contrato de arrendamiento del local en casos muy taxativos:

“El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos:

- I. Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato.*
- II. Cuando el propietario necesite el inmueble para su propia habitación o para un establecimiento cuyo destino a una*

empresa sustancialmente distinta de la que tuviera el arrendatario.

- III. *Cuando el inmueble debe ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de obra nueva”*

A este artículo tan específico hay que añadir el artículo 520 del mismo texto legal que expresamente recoge:

“En los casos previstos en los ordinales 2º y 3º del artículo 518, el propietario desahuciará al arrendatario con no menos de seis meses de antelación a la fecha de terminación del contrato, so pena de que éste se considere renovado o prorrogado en las mismas condiciones y por el mismo término del contrato inicial. Se exceptúan de lo dispuesto en este artículo los casos en que el inmueble sea ocupado o demolido por orden de autoridad competente”.

En conclusión, propietario solamente podrá desahuciar al arrendatario, por medio de las causas del art. 518 del Código de Comercio, notificando tal hecho al inquilino, con al menos seis meses de antelación, pues en caso contrario el contrato se entenderá prorrogado por el tiempo pactado inicialmente, siendo de cinco años en el caso que nos ocupa, pues nada se explica que haya existido el preaviso de seis meses.

El mero deseo de Gustarooms, S.L. de alquilar por mayor precio el local a otra empresa cuya actividad comercial es distinta a la de Galocho, S.L., concretamente productos informáticos o incluso que hubiese vendido el inmueble o subrogado de persona física, como ha sucedido de Don Gustavo a Gustarooms, S.L., persona jurídica, entre otros supuestos que puedan surgir no serán causas válidas para dar por terminado el contrato de arrendamiento y solicitar la entrega del inmueble al arrendatario. Así, una postura que podría adoptar la zapatería Galocho, S.L. es mantenerse en el pacífico uso del local arrendado, por una vigencia igual de cinco años, al llevar el mismo cinco años con la misma, pagó mensualmente la renta y cantidades asimiladas mensualmente, sin existir causa de desahucio aplicable. Bastaría que siguiese pagando las cantidades debidas y en el supuesto de que la empresa propietaria le presentase una demanda de desahucio por expiración del término alegar las causas expuestas.

¿Qué tipo de Proceso Civil debería empezar?

Como ya se ha indicado el contrato de arrendamiento de uso distinto a la vivienda existente, inicialmente Don Gustavo, posteriormente Gustarooms, S.L., persona jurídica en la que subrogó el arrendador y la entidad mercantil Galocho, S.L. se formalizó y entró en vigor el día 14 de diciembre de 2.018, con una vigencia de 5 años, habiendo, por tanto, finalizado la vigencia del contrato en

diciembre de 2.023. Pero como estuvo ocupando el local más de dos años, y desarrollando en el mismo la misma actividad tendrá derecho a la renovación del contrato en los mismos términos y por lo tanto con la misma duración de cinco años, como fue el caso del primer contrato. Gustarooms, S.L. nunca podrá echar por la fuerza “manu militari” a su inquilino porque no incumplió ninguna de las obligaciones como tal.

No obstante, el propietario podrá plantear una demanda de desahucio, como el caso de las viviendas, por falta de pago o por expiración del término. En este supuesto el inquilino debería seguir cumpliendo sus obligaciones, pues el contrato está renovado por otros cinco años más, y en principio no existe causa de desahucio, siendo el juzgador el que tiene que resolver esta controversia.

Si el propietario entiende que existe causa de desahucio debe notificar al arrendatario de manera fehaciente sus requerimientos, como es reclamar cantidades supuestamente debidas o la restitución del local. El inquilino, dado que está al día en sus obligaciones y el contrato renovado, podrá manifestárselo así al propietario de manera fehaciente. Si pese a ello el propietario persiste en su idea deberá presentar una demanda de desahucio, alegando la causa que tiene para fundamentarla, que constituirá el fondo del asunto a tratar. La demanda si no tiene ningún defecto formal será admitida a trámite. Con el Decreto de Admisión de la Demanda se le otorga el plazo de 10 días al demandado, Galocho, S.L. para que se oponga, alegando a lo que a su derecho convenga, que en este supuesto sería la vigencia del contrato en los términos del artículo 518 del Código de Comercio.

Si Galocho, S.L. no sigue la postura antes indicada de continuar en el pacífico uso del local y cumpliendo sus obligaciones a la espera si le llega la demanda de desahucio, podrá optar por una actitud activa y ser el que toma la iniciativa judicial con el fin de resolver de una vez por todas el conflicto que le enfrente a la propiedad y proteger sus intereses de manera legal. Así, podría considerar iniciar otros tipos de procesos civiles o penales, en función de sus objetivos y circunstancia. Aquí se presentan algunos tipos de procesos civiles que la empresa podría considerar.

A.- Juicio Verbal: El artículo 519 del Código de Comercio establece que las diferencias que ocurran entre las partes en el momento de la renovación del contrato de arrendamiento se decidirán por el procedimiento verbal, con intervención de peritos.

B.- Acción de Cumplimiento de Contrato (Acción de Resolución contractual):

Si, por el contrario, Galocho, S.L. desea rescindir el contrato de alquiler debido a los incumplimientos por parte del propietario (Don Gustavo), podría iniciar una acción de cumplimiento de contrato para solicitar la resolución del contrato y la liberación del local. También podrá ejercitar esta acción, por los trámites del Juicio Verbal si ante unas obras necesarias realizadas por el propietario, en base a las que se le desaloja, este aprovechase para arrendar a la tienda de informática. En base al artículo 521 del Código de Comercio

Galocho, S.L. tiene derecho a que se le prefiera en igualdad de circunstancia a cualquier otra persona en el arrendamiento del local, sin obligación de pagar primas o valores especiales, distinto del canon de arrendamiento que se fijará por peritos en caso de desacuerdo.

Para los efectos de este artículo el arrendador informará al comerciante, por lo menos con sesenta días de antelación, la fecha en que puede entregar el local, y este deberá avisar al propietario, con no menos de 30 días de anterioridad a dicha fecha, si ejercita o no el derecho de preferencia para el arrendamiento.

C.- Acción de Reclamación de Daños y Perjuicios:

Si Galocho, S.L. ha sufrido pérdidas económicas debido a la falta de mantenimiento o incumplimiento del propietario, la empresa podría iniciar una acción de reclamación de daños y perjuicios para solicitar una compensación financiera por los daños sufridos. En la estimación de los perjuicios se incluirán, además del lucro cesante surgido, los gastos indispensables para la nueva instalación, las indemnizaciones de los trabajadores despedidos con ocasión de la clausura, si esta tuvo como finalidad el desalojo para cambiar por otro arrendatario. Y, de acuerdo con el artículo 522 del Código de Comercio si el propietario no da al local el destino indicado o no da principio a las obras dentro de los tres meses siguientes a la fecha de entrega deberá indemnizar al inquilino los perjuicios causados. Igual indemnización se debe pagar si arrienda el local o lo utiliza para establecer un comercio con actividades similares a las que había.

D.- Acción de Cumplimiento de Obligaciones:

Si Gustaroom, S.L. ha incumplido obligaciones específicas establecidas en el contrato de alquiler (por ejemplo, no realizar reparaciones necesarias), Galocho, S.L. podría iniciar una acción de cumplimiento de obligaciones para exigir el cumplimiento de dichas obligaciones. Esta acción puede complementarse con la de daños y perjuicios. En último término no debemos descartar totalmente la vía penal, aunque la misma se rija por el principio de intervención mínima, si nos encontramos ante determinadas situaciones que pudiesen constituir un delito, como podrían ser unas coacciones, daños, lesiones, amenazas, entre otro. O, incluso la vía contencioso administrativa en supuestos de que el local incumpla la normativa urbanística devenida, a la que tendría que hacer frente el propietario del local.

Como señala el autor Don Luis Manuel Piñoleta Alonso en su obra publicada en Valencia el 21 de enero de 2.020, editorial Tirant Lo Blanch "Contratos Mercantiles", más allá del compromiso de entrega por parte del arrendador, éste vendrá obligado a proporcionar al arrendatario el "goce pacífico" del inmueble por todo el tiempo de duración del contrato (art. 1154.3ª CC), siendo de aplicación al contrato de arrendamiento las disposiciones sobre saneamiento relativas a la compraventa. Por su parte, el arrendatario debe hacer saber al arrendador, en el plazo más breve posible, la necesidad de llevar a cabo reparaciones, permitiéndole verificarlas personalmente o por técnicos.

La entrega en arriendo de un bien se limita siempre a un periodo de tiempo. Por definición (art. 1543 CC), el arrendamiento es un contrato eminentemente temporal y, desde el punto de vista de su ejecución, de tracto sucesivo. El contrato de arrendamiento de inmuebles de uso empresarial se configura a menudo como una relación a medio y largo plazo. La durabilidad suele ser una consecuencia natural de su carácter mercantil y de la estabilidad requerida para el desarrollo de un proyecto empresarial. A ello contribuye también la frecuente realización por los arrendatarios de inversiones específicas en los inmuebles arrendados, para adecuarlos a sus fines, y la consiguiente necesidad de proceder a su amortización.

¿Qué medidas cautelares podría solicitar?

Los jueces pueden imponer medidas cautelares sobre personas físicas o jurídicas si consideran que son necesarias para el correcto desarrollo de un proceso, que han de ser solicitadas a instancia de parte (“Las medidas cautelares en la LEC” ed. Aranzadi, 3ª edición, dirigido por Don José Garberi Llobregat, autores los magistrados Don Luis Casero Linares y don José M. Torres Fernández de Sevilla). En este supuesto se solicita una vista de medidas cautelares. Así, el artículo 732.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil señala que con la solicitud de medidas cautelares deben acompañarse los documentos y medios de prueba de los que pretenda valerse el solicitante para justificar los presupuestos de las medidas cautelares.

El Juez decretará la medida cautelar si concurren tres requisitos (primeros capítulos de la anterior obra mencionada):

1.- Apariencia de buen derecho (*fumus boni iuris*): el solicitante debe presentar hechos, alegaciones y pruebas suficientes que lleven al juez a emitir un juicio provisional favorable a la pretensión de aquél.

2.- Peligro de mora procesal (*periculum in mora*): las medidas sólo se acordarán si el solicitante justifica que durante el proceso podrían darse supuestos que provoquen la ineficacia de la sentencia.

3.- Proporcionalidad: Entre lo que se pide en la demanda y la medida cautelar solicitada.

Un dato a destacar, es que le promovente de estas medidas ha de prestar caución, como regla general, para responder de los daños y perjuicios que la adopción de la medida pudiese producir en el patrimonio del demandado. Las cauciones pueden ser en dinero en efectivo, avales bancarios o cualquier otro medio ejecutable de modo inmediato. Además, si la medida cautelar puede causar daños el Juez determinará una cantidad a entregar en depósito, para el supuesto de que la medida cautelar no hubiese sido necesaria.

Así, las medidas cautelares buscan garantizar la tutelar judicial efectiva, consagrada como derecho fundamental en nuestro texto constitucional. El importantísimo artículo 24.1 de la C.E. recoge: “*Todas las personas tienen*

derecho a obtener la tutela efectiva de los jueces y tribunales en el ejercicio de sus derechos e intereses legítimos, sin que en ningún caso, pueda producirse indefensión.” Estas medidas cautelares pueden solicitarse en todos los ámbitos jurisdiccionales, como es el civil que ahora nos ocupa en materia de desahucio, y así lo establece el art. 5 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Pensemos en el supuesto por ejemplo de Gustarooms, S.L. desaloje por cualquier medio con apariencia de derecho a Galocho, S.L., y tras la celebración del Juicio correspondiente el Juez falla a favor de la inquilina, la cual no debería haber sido desalojada. Podríamos estar ante un supuesto de solicitud de medida cautelar para evitar daños irreparables.

Para proteger los intereses de Galocho, S.L. en relación con el contrato de alquiler de local y asegurar una solución efectiva mientras se lleva a cabo el proceso civil correspondiente, la empresa podría considerar solicitar una medida cautelar específica. Las medidas cautelares son decisiones judiciales provisionales que tienen su objetivo asegurar el cumplimiento de derechos durante el desarrollo del proceso judicial. Aquí se presentan algunas medidas cautelares que Galocho, S.L. podría solicitar:

En el Orden Jurisdiccional Civil las medidas cautelares son actuaciones dentro del proceso que dictamina el Juez, para asegurar, como se indicó la efectividad de la tutelar judicial otorgada a través de la sentencia que pone fin al procedimiento, en el supuesto que esta sea estimatoria. Lo que se intenta evitar con la medida de protección solicitada es evitar supuestos de quiebra, evitar insolvencias y alzamientos de bienes, pérdida de la cosa arrendada o deterioros que hiciesen imposible el uso y disfrute o cualquier otro hecho que perjudicase gravemente los intereses del inquilino, haciendo que la Sentencia fuese de imposible cumplimiento pese a estimar lo solicitado.

En el Manual de “Proceso Civil. Doctrina jurisprudencial y práctica forense”, 2ª edición, año de publicación 2.022, editorial Tirant Lo Blanch, (páginas 2.455 a 2.557) de Don José Flors Maties se estudia pormenorizadamente los artículos de la LEC referentes a las medidas cautelares civiles y su interpretación jurisprudencial. Así:

La Ley de Enjuiciamiento Civil en los artículos 721 y siguientes establece:

1. Bajo su responsabilidad, todo actor principal o reconvenional, podrá solicitar del tribunal, conforme a lo dispuesto en este Título, la adopción de medidas cautelares que considere necesarias para asegurar la efectividad de la tutela judicial que pudiera otorgarse en la sentencia estimatoria que se dictare.

2. Las medidas cautelares previstas en este Título no podrán en ningún caso ser acordadas de oficio por el Tribunal, sin perjuicio de lo que disponga en

procesos especiales. Tampoco podrá acordar éstas medidas más gravosas de las solicitadas. Las medidas cautelares se solicitarán, de ordinario, junto con la demanda principal o reconvenzional (art. 730.1 Ley de Enjuiciamiento Civil. Pero, también podrán solicitarse antes de la demanda, si se alegan y se acreditan motivos de urgencia. La demanda ha de presentarse en el plazo de veinte días desde que se decretaron, pues si no se hace así quedarán sin efecto. Con posterioridad a la presentación de la demanda, tal como indica el artículo 730.4 de la Ley Procesal, sólo podrán instarse cuando la petición se base en hechos y circunstancias que justifiquen la solicitud en este momento.

Así, en conclusión, en tanto no exista sentencia firme, por lo que en fase de recurso también se podrán solicitar, el demandante podrá recurrir a este tipo de garantía procesal.

En los procedimientos civiles existen numerosas medidas cautelares que puede solicitar el demandante. Destaco:

1º.- Embargo preventivo de bienes, que debe anotarse en el Registro de la Propiedad con el fin de evitar actos de transmisión que perjudiquen al demandante.

2º.- Intervención o administración judicial de bienes productivos.

3º.- Depósito de la cosa mueble.

4º.- Formación de Inventario de bienes.

5º.- Anotación preventiva de la demanda por ejemplo en el Registro de la Propiedad para evitar que un Notario autorice una compraventa del bajo arrendado a Galocho, S.L. Pensemos que un tercero, como puede ser la empresa de informática alquiler o compra de buena fe el bajo arrendado por Galocho, S.L. quien fue desalojado en vulneración de sus derechos. El tercero de buena fe, en base a el artículo 34 de la Ley Hipotecaria se ve protegido al constar Gustarooms, S.L. como propietario en el Registro de la Propiedad, pero si se anotó un embargo preventivo o una demanda sobre el local este hecho ha de ser tenido en cuenta por el Notario.

La anotación preventiva de la demanda tiene por objeto evitar que mientras se desarrolle el proceso, se causen en el Registro de la Propiedad inscripciones contrarias o irreversibles que dificulten la ejecución de la sentencia estimatoria. Con la anotación de la demanda quiebra la condición de tercero de buena fe, al igual que se destruye la condición de irrevocabilidad, se frustra el negocio de la compraventa notarial, pues el Notario ha de solicitar una nota simple que recoja si existe algún gravamen o carga sobre la finca, y además con la anotación se protege el fallo de la sentencia, por encima de la anotación registral.

6º.- Orden judicial de cese provisional de la actividad.

7º.- Orden judicial de abstenerse temporalmente de llevar a cabo una conducta.

8º.- Intervención y depósito de ingresos obtenidos mediante actividad ilícita.

9º- Suspensión temporal de acuerdos adoptados.

El letrado de la parte actora deberá llevar a la vista de medidas cautelares todas las pruebas de la que se quiera valer para fundamentar los hechos alegados, incluidas pruebas periciales, de haberlas, no sólo documentales.

Es importante destacar que la viabilidad y pertinencia de cada medida cautelar dependerá de las circunstancias específicas del caso y de las leyes aplicables, a criterio del juzgador. Galocho, S.L. debería consultar con un abogado especializado en arrendamientos comerciales para evaluar las opciones disponibles y determinar la medida cautelar más adecuada para proteger sus intereses durante el proceso judicial. La solicitud de una medida cautelar generalmente requiere la presentación de una solicitud formal ante el tribunal competente, acompañada de argumentos y pruebas que respalden la necesidad de la medida solicitada.

¿Cómo se debe notificar la demanda a Gustarooms, S.L.?

Para notificar adecuadamente una demanda a Gustarooms, S.L., la empresa demandante deber seguir los pasos legales establecidos en el Código Civil y la Ley de Enjuiciamiento Civil, en cuanto capacidad procesal, legitimación activa y pasiva, postulación, competencia objetiva y territorial, y cualquier otro dato necesario para la admisión de la demanda y evitar posibles excepciones que no permitan entrar en el fondo del asunto.

El Real Decreto-ley 9/2023, de 20 de diciembre, modificó notoriamente el tema de las notificaciones al incluir la realizada telemáticamente o de forma electrónica, a partir del 20 de marzo de 2.024.

Los artículos 152.2 y 155 de la Ley de Enjuiciamiento Civil señalan que los actos de comunicación se practicarán por medios electrónicos, siempre que los sujetos intervinientes en el pleito están obligados al empleo de estos medios para relacionarse con la Administración de Justicia. Estos sujetos obligados son las personas jurídicas y las entidades sin personalidad jurídica (comunidades de propietario, sociedades civiles...).

En el caso que nos ocupar el demandado Gustarooms, S.L. al ser una persona jurídica debe ser citada por este medio. Si transcurren tres días sin que el demandado, persona jurídica, acceda al contenido de la demanda, se procederá a su notificación a través de su publicación por vía del Tablón Edictal

Judicial Único. Esta importante y trascendental modificación legislativa influye en los tiempos de los procesos judiciales, pues a partir del momento que se dé por notificada una demanda empiezan a correr los tiempos procesales, pudiendo llegar al supuesto de finalizar un procedimiento habiendo estado todo el tiempo en rebeldía el demandado. De ahí la importancia de que las personas jurídicas establezcan un medio de comunicación, vía mail, SMS, que le avise de cualquier notificación en este caso de la Administración de Justicia.

Para que la notificación sea válida, con independencia del medio utilizado antes expuesto, debe quedar constancia del envío o puesta a disposición, de la recepción o acceso por el interesado o su representante, de sus fechas y contenido.

En resumen, la notificación de una demanda a Gustarooms, S.L. debe llevarse a cabo de manera formal y legalmente válida, siguiendo todos los procedimientos y requisitos establecidos por el código civil y Procesal correspondiente.

En este supuesto, al haber la notificación necesariamente por vía electrónica, no es necesario, como hasta hace poco, o como sigue ocurriendo con las personas físicas, identificarlas según su filiación, conocer un domicilio a efectos de notificaciones, etc.

El sistema de notificaciones electrónico acredita la fecha y la hora en que se produce la recepción de la dirección electrónica habilitada a la persona interesada y el acceso de ésta al contenido de la misma, momento a partir del cual la notificación se entenderá practicada a todos los efectos legales.

Los pasos a seguir para que la comunidad de propietarios obtenga el certificado digital para operar telemáticamente, aparece desarrollado en la web consultada de Ferber Asesores, <https://feberarsesores.com>:

1.- Solicitud certificado digital a través de la FNMT.

2.- Acreditación del Presidente de la comunidad en su calidad de representante ante la Agencia Tributaria

3.- Activación en las recepciones de notificaciones ante la Dirección Electrónica Habilitada (DEH)

6.- ¿Cómo puede Don Alberto para conseguir que la comunidad financie la instalación de ascensores y la construcción de la rampa? Explore todas las posibilidades. ¿Puede la comunidad solicitar alguna ayuda a tal efecto? ¿Por qué cuantía?

Para contestar esta pregunta, antes de realizar la instalación del ascensor es necesario cumplir dos extremos como son contar con el voto favorable de la

mayoría de los propietarios a favor de colocar un ascensor en la comunidad de propietarios y que todos los propietarios tengan la mayoría de las cuotas de participación (art. 17 Ley de Propiedad Horizontal). Pero el artículo 10.1 B) de la LPH dice que es obligatorio que haya un ascensor, sin acuerdo previo de la junta de propietarios en el supuesto de las obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar los ajustes razonables, aquí incluimos ascensor, silla elevadora o rampa, en materia de accesibilidad universal, en tres supuestos:

A.- La solicitud de la instalación proviene de un propietario que tiene en su vivienda a personas con discapacidad.

B.- La solicitud es de un propietario que tiene en su vivienda a personas mayores de 70 años.

C.- Y, si la comunidad de propietarios tiene acceso a ayudas públicas y cuenta con el 75% del importe.

De cumplirse estos tres supuestos será obligatoria la instalación del ascensor u otra medida de accesibilidad, en la comunidad y no se requerirá un acuerdo previo. Y, todos los propietarios están obligados a pagar las cuotas que les correspondan según su coeficiente de participación del inmueble.

El art. 9.1 de la Ley de Propiedad Horizontal señala que todos los propietarios acordes a su cuota de participación, Don Alberto lo hará con un 8,5% deberán pagar lo que les corresponda, sin distinguir en que piso se vive, incluidos los bajos. Los Estatutos de la comunidad podrían recoger por ejemplo que todos los propietarios participarán en los gastos en condición de igualdad, sin tener en cuenta la cuota de participación. Por eso la necesidad de conocer su contenido. Si no se dan los tres supuestos anteriores, los acuerdos para la realización de obras que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de las personas con discapacidad y, en todo caso, el establecimiento de ascensor, incluso cuando supongan modificación de los Estatutos, requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.

Si eres una persona mayor de 70 años, o como el caso de Don Alberto diagnosticado de una grave enfermedad neurodegenerativa, y aunque sea menor de 70 años pueden instalar un ascensor, pero en base al artículo 10.1 b) pueden variar los obligados al pago, si no se aprobó por mayoría la instalación del ascensor. Pues tendrán el carácter de obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de la Junta de Propietarios impliquen o no modificación del título constitutivo o de los estatutos y venga impuestas por las Administraciones Públicas o solicitadas por los propietarios:

“Las obras y actuaciones que resulten necesarias las solicitan personas con discapacidad, o mayores de 70 años, con el objeto de asegurarles un uso adecuado a sus necesidades de los elementos comunes, así como la instalación de rampas, ascensores u otros dispositivos mecánicos siempre que el importe repercutido anualmente de las mismas, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos

comunes. No eliminará el carácter obligatorio de estas obras el hecho de que el resto de su coste, más allá de las citadas mensualidades, sea asumido por quienes lo hayan requerido.

También será obligatorio realizar estas obras cuando las ayudas públicas a las que la comunidad pueda tener acceso alcancen el 75% de las mismas...”.

Los ascensores deben tener unas medidas de al menos 1,10 metro de ancho por 1,40 metros de fondo, aunque la cabida se recomienda superior para poder introducir una silla de ruedas. La cabida es muy importante, a la hora de disponer de hueco para su colación y para cumplir el fin de uso, como es la accesibilidad (web <https://ascensoresabando.com>).

Podríamos encontrarnos como excepción a la instalación obligatoria del ascensor, cuando su montaje sea incompatible con la configuración del edificio o conlleve alteración de elementos comunes de gran trascendencia o que supongan un grave perjuicio para algún propietario. Hay que atender al supuesto concreto, como es negociar con el propietario perjudicado al que se podrá compensar por el perjuicio que se le irroque, por ejemplo, minoración de metros de propiedad. Últimas sentencias del T.S. se han pronunciado al respecto, al señalar que el art. 9.1 C) de la LPH obliga a indemnizar por los daños y perjuicios que se ocasionen, dependiendo de cada caso particular.

Don Alberto podría tomar diversas acciones para conseguir que la comunidad financie la instalación de los ascensores y la construcción de la rampa en el edificio. Vemos que cumple el requisito de estar incurrido en una situación de discapacidad invalidante. Aquí se exploran algunas posibilidades Ref.- “Guía Práctica sobre ascensores en comunidades de vecinos” Don Vicente Magro Servet):

A.- Convocatoria de Junta de Propietarios:

Don Alberto puede solicitar formalmente la convocatoria de una junta de propietarios donde se discuta y vote sobre la propuesta de instalar ascensores y construir una rampa en el edificio.

Es importante seguir los procedimientos establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y en los Estatutos de la Comunidad para convocar la junta de manera válida. Pero, como se indicó si lo ideal es obtener una mayoría que obligue a todos los propietarios, Don Alberto podrá proceder a la instalación de la rampa y ascensor por la minusvalía padecida.

El hecho de no llegar a un acuerdo puede dificultar la instalación en los supuestos en que no haya hueco necesario para instalar el ascensor, hecho objeto de muchas controversias en la práctica que hacen que muchas personas solicitantes de esta justa obra tengan que recurrir a los tribunales.

B.- Presentación de propuesta detallada:

Para obtener el apoyo de la Comunidad, Don Alberto debe preparar una propuesta detallada que incluya información sobre los beneficios de instalar ascensores y una rampa, así como los costos estimados y el impacto en la calidad de vida de los propietarios.

C.- Negociación y Consenso:

Es fundamental para Don Alberto negociar con otros propietarios y buscar consenso en torno a la importancia y la viabilidad financiera de la instalación de ascensores y la construcción de la rampa. Esto puede implicar explicar los beneficios a largo plazo y discutir cómo se financia el proyecto. Los beneficios de la instalación de una rampa y ascensor en el inmueble son muy variados, pues aumenta exponencialmente el grado de accesibilidad del edificio, agiliza la movilidad y tránsito de los residentes y visitas, mejora la calidad de vida y aumenta, por todo ello, el valor del edificio, factor muy importante de querer vender, arrendar o tomarse como garantía hipotecaria. El hecho de que exista un remanente de 36.000 euros en la cuenta de la comunidad es un factor a tener en cuenta. Cantidad que se reduce a 12.000 euros descontados los gastos ordinarios a lo largo del año.

D.- Análisis de Alternativas de Financiamiento:

Don Alberto puede explorar diferentes opciones de financiamiento, como obtener préstamos bancarios o subvenciones públicas para financiar el proyecto. También podría considerar la posibilidad de establecer un fondo especial dentro de la comunidad para recaudar fondos de manera colectiva.

La instalación de un ascensor en un edificio puede llegar a ser obligatoria como indicamos si lo solicita un mayor de 70 años o persona con discapacidad. Instalar un ascensor es siempre una mejora, por lo que si los propietarios aprueban su instalación en Junta tendrán que pagar la derrama. Podrá solicitar una serie de subvenciones para instalar un ascensor, que detallaré en la próxima pregunta a la que me remito.

E.- Presentación de Información Legal y Técnica:

Para respaldar su propuesta, Don Alberto puede presentar información legal y técnica que respalde la necesidad y viabilidad del proyecto, incluyendo informes técnicos sobre los requisitos de accesibilidad y los beneficios para los propietarios.

F.- Negociaciones de Plazos y Formas de Pago:

Es importante que Don Alberto negocie los plazos y las formas de pago que sean aceptables para la mayoría de los propietarios. Esto puede incluir la distribución de costos en cuotas mensuales o anuales, dependiendo de las capacidades financieras de la comunidad.

En resumen, Don Alberto puede conseguir que la comunidad financie la instalación de ascensores y la construcción de la rampa a través de una combinación de convocatorias de junta, negociaciones, presentación de propuestas detalladas y búsqueda de consenso comunitario. La clave está en comunicar claramente los beneficios y establecer un plan financiero viable que sea aceptable para la mayoría de los propietarios.

¿Puede la comunidad solicitar ayuda al efecto? ¿Por qué cuantía?

Sí, podrá la Comunidad de Propietarios solicitar una serie de subvenciones para instalar el ascensor, a cargo de diferentes Administraciones, que en algunos supuestos tienen la figura de Planes de accesibilidad, ayudas a la rehabilitación, o ayudas según ingresos económicos de particulares:

1º.- Requisitos para la solicitud, según el tipo de ayuda solicitada:

a) Plan Estatal de acceso a la vivienda 2.022-25 (Real Decreto 42/2022, de 18 de enero): En este supuesto debe haber sido construido el edificio antes de 1.996, siendo que la mitad de los pisos deben destinarse a vivienda habitual, siendo necesario un informe técnico que acredite la necesidad de instalar una rampa y/o ascensor y los pisos pueden ser tanto unifamiliares, como colectivas, como es el caso éste, el que nos ocupa.

La cuantía de la ayuda es normalmente del 40% de la inversión total, pero existe una excepción que la amplía al 75% para los supuestos en los que los ingresos sean inferiores a 3 veces el IPREM o para fomentar la accesibilidad para residente discapacitado o mayores de 65 años. Para la accesibilidad la ayuda puede llegar a 8.000 euros por vivienda, aumentando a 14.000 euros en caso de discapacidad y hasta 17.000 euros para supuestos de gran invalidez. Además, se incrementa 1.000 euros por vivienda si ésta es un Bien de Interés Cultural.

Los menores de 35 años que vivan en municipios de menos de 5.000 habitantes, podrán ver incrementada la ayuda en un 25%.

b) Plan de rehabilitación de vivienda y regeneración urbana: Aquí nos encontramos con Fondos Europeos NEXT GENERATION EU, cuyos fines son

mejorar la accesibilidad, eficiencia energética y sostenibilidad de las viviendas. Puede cubrir el 100% del coste total de la instalación del ascensor y rampa, siempre que el edificio tenga más de 10 años y que en los últimos cinco años no haya recibido una subvención por el mismo concepto.

c) Ayudas a las actuaciones de mejora de accesibilidad a las viviendas: Dependen de las Comunidades Autónomas y se dirigen a personas con discapacidad o mayores de 65 años. También destinadas a edificios de más de 10 años y que no hayan optado a subvenciones en los últimos cinco años. Su cuantía varía en cada Comunidad Autónoma. Son planes concretos, a modo de ejemplo Plan Rexurbe de la Xunta de Galicia, destinado a la rehabilitación y accesibilidad de viviendas en el barrio de Ferrol Vello en Ferrol.

d) Deducción por la instalación de ascensores (art. 14.1 c) de la Ley de I.R.P.F): Está establecida una deducción del 20% del coste de la instalación en la declaración de IRPF de cada uno de los propietarios, siempre que sea la residencia habitual del contribuyente y siempre que se haya colocado entre el 1 de enero de 2.021 y el 31 de diciembre de 2.023. De estas ayudas pueden beneficiarse las comunidades de propietarios, un grupo de comunidades de propietarios o estos individualmente si son propietarios únicos, o incluso edificios de propiedad pública. Concedida la subvención la obra tiene que ejecutarse y finalizarse en el plazo recogido en la solicitud y aprobado en la concesión o en las bases de la subvención. Los plazos varían según el organismo público que la conceda.

En resumen, la comunidad de propietarios puede solicitar ayuda y subvenciones para financiar la instalación de ascensores y rampas de accesibilidad en el edificio. La cuantía de las subvenciones dependerá de los programas disponibles y las normativas locales, y la comunidad deberá seguir los procedimientos adecuados para acceder a estas ayudas. Se recomienda consultar con las autoridades locales o entidades pertinentes para obtener información específica sobre las opciones de financiamiento disponibles.

7.- Conclusión

La falta de suelo urbano, el precio excesivo de adquisición en propiedad de viviendas y locales comerciales, los diferentes modos de entender los alquileres (V.U.T), entre otros factores, hacen que las nuevas normas en esta materia intenten adaptarse a los nuevos cambios sociales. En este trabajo se abarca varios supuestos cotidianos en los Tribunales de Justicia. Así:

1º.- Respecto a las acciones a ejercitar por un propietario para desalojar a una inquilina de la que constituye su vivienda habitual: Desde el punto de vista de los arrendatarios los recientes cambios normativos ofrecen estabilidad y seguridad a la hora de arrendar una vivienda que constituya el domicilio habitual del inquilino.

La ampliación de la prórroga obligatoria de 3 a 5 años, o a 7 años si el arrendador es persona jurídica da estabilidad al alquiler. Al igual que el arrendador no pueda recuperar su vivienda, hasta 5 o 7 años, salvo que la necesite para si o su familia, si ello se recoge expresamente en el contrato. La ampliación de la prórroga tácita de 1 a 3 años y el tiempo de preaviso de cuatro meses por parte del arrendador y 2 meses por el inquilino da estabilidad a esta opción de vivienda en régimen de alquiler.

Las limitaciones de las subidas del IPC, como es el caso de 3% en este año 2.024, permite que en épocas en los que el IPC supera con creces la subida de muchos salarios también de estabilidad a los inquilinos.

El hecho de que el inquilino pasados 6 meses del comienzo del arriendo pueda desistir de él, siempre que lo comunique al arrendador con al menos 30 días de antelación, anima a formalizar contratos de arrendamiento de vivienda en supuestos de incertidumbre de su duración.

La protección de personas vulnerables acreditado por los Servicios Sociales municipales, la concesión del beneficio de Justicia gratuita y planes autonómicos de ayuda económica de acceso a la vivienda, que paralizan los lanzamientos en numerosos supuestos protegen a inquilinos en riesgo de exclusión social.

Desde el punto de vista del arrendador, la Ley permite la acumulación de acciones de desahucio por falta de pago de rentas y cantidades asimiladas y expiración del término, y la posibilidad de recuperar la vivienda para si o sus familiares en determinados supuestos puede fomentar la incorporación de viviendas en el mercado inmobiliario de alquiler

La Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda incluye medidas para aumentar la oferta de vivienda a precios asequibles, evitar que se den tensiones en el mercado de alquiler y apoyar a jóvenes y colectivos vulnerables en el acceso a la vivienda.

2º.- Respecto a la competencia de los poderes públicos para intervenir en el precio de los alquileres:

EL Sistema Estatal de Referencia de Precios de Alquiler de la Vivienda, publicado por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, ofrece un rango de valores y de precios de alquiler, como referencia a título orientativo, para fijación de la renta de los nuevos contratos de arrendamiento. Dado el carácter orientativo de este Sistema estatal, obliga a las diferentes Administraciones Territoriales a intervenir en materia de regularización de los precios de alquiler, y otros temas, con es el control de la Viviendas de Uso turístico, sobre incentivos a la construcción de viviendas asequibles, protección y apoyo a los inquilinos, fomento del alquiler social, incentivos fiscales a propietarios, y todo ello debe ser abordado con una correcta monitorización de datos y coordinación institucional.

3º.- En referencia al mantenimiento de las viviendas arrendadas. Daños por humedades: Los inquilinos están protegidos por el art. 1.902 CC, estando los propietarios obligados a mantener las viviendas y locales arrendados en perfecto estado para su uso. El inquilino que también habrá de conservar la vivienda o local, tal como se la entregaron, podrá reclamar los daños que se le irroguen o resolver el contrato pues no se puede cumplir el fin del mismo. La acción de daños se ejerce contra el propietario, sin perjuicio que éste pueda demandar a su vez a tercero causante del daño.

Los problemas en el inmueble arrendado deben ser reparados, pues el inquilino de verse coaccionado para abandonar el arriendo podrá ejercer acciones civiles y penales contra el propietario.

4º.- Desahucio local comercial: El art. 558 Código de comercio pretende dar una estabilidad y continuidad al empresario arrendatario, pues si lo poseyó durante dos años consecutivos tendrá derecho a la renovación del contrato por el mismo plazo, y que el propietario sólo pueda terminar el contrato de arrendamiento del local en casos muy taxativos, como es que el arrendatario incumpliese el contrato, que necesite el local para su habitación o creación de una empresa propia totalmente diferente a la existente, o necesidad de realización de obras que no permitan el uso del local.

Destaca en este proceso la figura de las medidas cautelares necesarias porque cuando se dictase sentencia puede que ya no fuese viable el alquiler, con los graves perjuicios que ello conllevaría.

Es necesario tener en cuenta la forma de notificar las demandas a las personas jurídicas, a través del sistema DEH.

5º.- Respecto a la accesibilidad y desaparición de barreras arquitectónicas:

Explico que es necesario contar con el voto favorable de la mayoría de los propietarios a favor de colocar un ascensor en la comunidad de propietarios y que todos los propietarios tengan la mayoría de las cuotas de participación (art. 17 Ley de Propiedad Horizontal). Pero el artículo 10.1 B) de la LPH dice que es obligatorio que haya un ascensor, sin acuerdo previo de la junta de propietarios si lo solicita un propietario que tiene en su vivienda una persona con discapacidad, o mayor de 70 años o que se subvencione el 75% del coste de la obra.

Hago una relación de subvenciones que podrá solicitar la Comunidad de Propietarios para instalar el ascensor, a cargo de diferentes Administraciones, que en algunos supuestos tienen la figura de Planes de accesibilidad, ayudas a la rehabilitación, o ayudas según ingresos económicos de particulares.

Abordar cuestiones relacionadas con la propiedad, arrendamiento y mantenimiento de inmuebles implica considerar una variedad de aspectos legales, financieros y comunitarios. En el caso presentado, he explorado diferentes situaciones y acciones legales que podrían surgir, teniendo muy presente que la materia de vivienda está en un continuo proceso de cambio.

8.- Bibliografía

1º.- Vademécum del Derecho Penal”, 7ª edición revisada, ampliada y actualizada con las reformas de 2.022 y 2.023, elaborada por Doña Rosana de Vicente Martínez y publicada el 22 de febrero de 2.024.

2º.- “Los Juicios de Desahucio” Especialidades procesales para la recuperación del inmueble arrendado, ocupado o en precario. Autor Don José Bonet Navarro. Edición 2.021.

3º.- “El nuevo régimen de las notificaciones electrónicas”. Autora Doña María Jesús Gallardo Castillo. Editorial COLEX

4º.- “El principio de Intervención Mínima: Pilar Fundamental del Sistema Penal” Autora: Doña Grisell Mojica Aguilar.

5º.- “La vivienda en España: Respuesta Institucional y colectivos vulnerables”. Autores Don Salvador Manzanera Román y Don Manuel Hernández Pedrero.

6º.- “El Proceso Civil: Los procesos ordinarios de declaración y de ejecución”. Autor Don Juan Montero Aroca.

7º.- ATIENZA NAVARRO, M.L., "Lección 29. La responsabilidad civil (I)", en AA. VV. Derecho Civil II. Obligaciones y Contratos, coord. por DE VERDA Y BEAMONTE J.R., 4ª ed., Tirant lo Blanch, Valencia, 2019, pp. 581 a 608

8º.- CASTÁN TOBEÑAS, J., Derecho civil español, común y foral, T. 4º, 12ª ed., revisada por J. FERRANDIS, Reus S.A., Madrid, 1985, pp. 932 a 983

9º.- BÉRCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R, "La responsabilidad por los daños y perjuicios derivados del consumo de bienes y servicios", en BÉRCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, A., BÉRCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R., Estudios jurídicos sobre protección de los consumidores, Técnos, 1987, p. 222 a 247

10º.- DÍEZ PICAZO Y PONCE DE LEÓN, L., Derecho de daños., 1ª ed., Cívitas, Madrid, 1999

11º.- “Contratos Mercantiles” autor Don Luis Manuel Piñoleta Alonso
(2.020)

12º.- “Guía práctica sobre ascensores en comunidades de vecinos” de Don Vicente Magro Servet.

13º.- “Los medios de prueba en la LEC”, de Don José Garberí Llobregat, ed. Bosch, año 2.019

14º.- “Obras de conservación y mejora en el arrendamiento de vivienda. Análisis normativo y jurisprudencial, publicado el 12 de diciembre de 2.023, de Doña María del Pilar Montes Rodríguez, editorial Tirant Lo Blanch

15º.- “Derecho de Daños” autor Don Rafael Verdura Server. Navarra 2.009, editorial Aranzadi.

16º.- Las medidas cautelares en la LEC” ed. Aranzadi, 3ª edición, año 2.020, dirigido por Don José Garberi Llobregat, autores los magistrados Don Luis Casero Linares y don José M. Torres Fernández de Sevilla).

17º.- Proceso Civil. Doctrina jurisprudencial y práctica forense”, 2ª edición, año de publicación 2.022, editorial Tirant Lo Blanch, (paginas 2.455 a 2.557), de Don José Flors Maties

18º.- “La vivienda en España: respuesta institucional y colectivos vulnerables” Don Salvador Mazanera Román y Don Manuel Hernández Pedreño en su Manual publicado en este año 2024, en Valencia, por la editorial Tirant Lo Blanch.

Normativa:

1º.- Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos.

2º.- Ley de Enjuiciamiento Civil

3º.- Código Civil

4º.- Código de Comercio

5º.- Ley Hipotecaria

6º.- Real Decreto-ley de 6/2023, de 20 de diciembre

7º.- Base de datos Arrendamientos Urbanos, editorial SEPIM

8º.- Ley de Enjuiciamiento Criminal

9º.- Reglamento Hipotecario.

10º.- Real Decreto-ley 19/2022, de 20 de noviembre por el que se establece el código de Buenas Prácticas para aliviar la subida de tipos de interés en préstamos hipotecarios sobre la vivienda habitual)

