

# ESTUDIO LEGISLATIVO



# Régimen jurídico aplicable al alquiler y al subarriendo de habitaciones destinados a vivienda permanente<sup>1</sup>

## *Legal regime applicable to the rental and subletting of rooms intended for permanent housing*

por

CARMEN CALLEJO RODRÍGUEZ

*Profesora de Derecho Civil*

*Universidad Complutense de Madrid*

*RESUMEN:* En los últimos años se ha producido un crecimiento del alquiler de habitaciones destinado a vivienda permanente, a causa, fundamentalmente, de los altos precios que presentan los arrendamientos en relación con el nivel de ingresos de muchos ciudadanos. Sin embargo, esta modalidad de alquiler carece de una normativa propia. Ante la falta de una posición unánime ni en la doctrina ni en la jurisprudencia menor, en este trabajo se estudia cuál es el régimen jurídico aplicable al arrendamiento, pero también al subarriendo de habitación con esta finalidad, tanto si quien alquila es el arrendatario de vivienda, como si es el arrendatario para uso distinto del de vivienda. Asimismo, se expone la propuesta de regulación de este contrato que ha redactado la Sección de Obligaciones y Contratos de la Comisión de Codificación de Derecho privado de Cataluña.

*ABSTRACT:* In recent years, there has been a growth in the rental of rooms for permanent housing, mainly due to the high rental prices in relation to the income level of many citizens. However, this type of rental has no regulations. In the absence of a unanimous position neither in the doctrine nor in the minor jurisprudence, this paper studies the legal regime applicable to the lease, but also to the sublease of room for this purpose, both if who rents is the tenant of housing, as if it is the tenant

*for use other than housing. The proposed regulation of this contract, drafted by the Obligations and Contracts Section of the Codification Commission of Private Law of Catalonia, is also presented.*

**PALABRAS CLAVE:** Contrato de arrendamiento. Arrendamientos urbanos. Subarriendo. Vivienda habitual. Habitaciones. Contrato de hospedaje. Derecho de habitación. Espacios comunes compartidos. Derecho catalán.

**KEY WORDS:** *Lease contract. Urban leases. Subletting. Habitual dwelling. Rooms. Accommodation contract. Right to a room. Shared common spaces. Catalan law.*

**SUMARIO:** I. CONSIDERACIONES GENERALES.—II. DISTINCIÓN DE FIGURAS AFINES: 1. ARRENDAMIENTO DE HABITACIÓN CON PRESTACIÓN DE SERVICIOS COMPLEMENTARIOS. 2. DERECHO DE HABITACIÓN. 3. ALOJAMIENTOS CON ESPACIOS COMUNES COMPARTIDOS.—III. RÉGIMEN JURÍDICO DEL ARRENDAMIENTO DE HABITACIÓN DESTINADO A VIVIENDA PERMANENTE: 1. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN. 2. ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA. 3. ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA. 4. ARRENDAMIENTO SOMETIDO AL CÓDIGO CIVIL—IV. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUBARRIENDO DE HABITACIÓN DESTINADO A VIVIENDA PERMANENTE: 1. EL SUBARRIENDO DE HABITACIÓN PARA VIVIENDA PERMANENTE CELEBRADO POR EL ARRENDATARIO DE VIVIENDA. *A. El subarriendo de alguna o algunas de las habitaciones de la vivienda. B. El subarriendo de toda la vivienda.* 2. EL SUBARRIENDO DE HABITACIÓN PARA VIVIENDA PERMANENTE CELEBRADO POR EL ARRENDATARIO PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA.—V. PROPUESTA DE REGULACIÓN DEL ARRENDAMIENTO DE HABITACIONES EN EL DERECHO CATALÁN.—VI. CONCLUSIONES.—VII. ÍNDICE DE RESOLUCIONES CITADAS.—VIII. BIBLIOGRAFÍA

## I. CONSIDERACIONES GENERALES

La dificultad de acceso a una vivienda alquilada, provocada fundamentalmente por sus altos precios en relación con el nivel de ingresos de muchos ciudadanos<sup>2</sup>, ha llevado a la proliferación del alquiler de habitaciones como vivienda permanente del arrendatario, sobre todo entre colectivos vulnerables y entre jóvenes que encuentran en este modo colaborativo o participativo de convivencia una vía para independizarse.

Una buena muestra de esta realidad la encontramos en el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025<sup>3</sup>. El “Bono Alquiler Joven” tiene

por objeto facilitar el disfrute, no solamente de una vivienda, sino también de una *habitación* en régimen de alquiler o de cesión de uso a las personas jóvenes con escasos medios económicos, mediante el otorgamiento de ayudas directas a las personas arrendatarias o cesionarias (art. 1.1). Para la obtención de tal ayuda, es preciso que la vivienda o *habitación* arrendada o cedida constituya la *residencia habitual y permanente de la persona arrendataria o cesionaria* (art. 7). También el “Programa de ayuda al alquiler de vivienda” y el “Programa de ayuda a las personas jóvenes y para contribuir al reto demográfico”, dentro del *Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025*, dotan de ayudas directas a las personas arrendatarias o cesionarias ya sea de vivienda o de *habitación* en régimen de alquiler o de cesión de uso en favor de sectores de población con escasos medios económicos (arts. 26 y 51)<sup>4</sup>. Como en el “Bono Alquiler Joven”, entre los requisitos que se precisan para ser beneficiario de dicha ayuda, se exige que la vivienda o *habitación* arrendada o cedida constituya o vaya a constituir la *residencia habitual y permanente del arrendatario o cesionario* [arts. 27.1.b) y 53.1.c)]<sup>5</sup>.

En la gran mayoría de los casos, el arrendamiento recae sobre una habitación amueblada, y junto al alquiler de la habitación o habitaciones en exclusiva, se concede un derecho al uso compartido de las dependencias de las que se sirven simultáneamente los restantes ocupantes de la vivienda, como es el cuarto de baño y la cocina, debiendo el arrendatario abonar una renta y el importe de los gastos por los servicios utilizados (agua, electricidad y gas). A veces, a todo ello se suma la prestación de ciertos servicios complementarios, como es la limpieza de zonas comunes o el lavado de la ropa.

Cuando quien alquila es el propietario de la vivienda, normalmente la habitación arrendada forma parte de la casa donde vive él mismo, solo o junto a su familia, que pasa a convivir con el arrendatario o los arrendatarios. Esto hace que puedan generarse conflictos en la relación arrendaticia que no se dan en el arrendamiento de la vivienda completa. Del mismo modo, si el propietario alquila diferentes habitaciones de una vivienda en la que él no vive, los conflictos se pueden dar entre los arrendatarios de las habitaciones. Por eso, en algunas ocasiones, los inquilinos asumen el cumplimiento de ciertas normas disciplinarias que se acompañan al contrato para regular el uso de las zonas comunes y ordenar la convivencia.

Tratándose de un subarriendo celebrado por el arrendatario de vivienda, se exige dicha convivencia con el arrendador, ya que la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante LAU) solo admite el subarriendo parcial, pues el destino primordial del arrendamiento ha de satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario o de las personas señaladas en el artículo 7 LAU, con las matizaciones que expondremos más adelante<sup>6</sup>.

Nuestra legislación arrendaticia no regula de forma expresa estos alquileres y el problema radica en determinar cuál es su régimen jurídico: el de la Ley de Arrendamientos Urbanos o el del Código Civil. Y en el primer caso, el del arrendamiento de vivienda, con su característico régimen tuitivo del arrendatario, o el propio del arrendamiento para uso distinto del de vivienda.

Las numerosas sentencias dictadas por nuestras Audiencias Provinciales sobre el arrendamiento de habitaciones ponen de manifiesto la generalización de esta modalidad de contratación, cuya principal causa de litigiosidad radica en la falta de determinación expresa de su régimen legal<sup>7</sup>, lo que se cuestiona en la mayoría de los casos en procedimientos de desahucio por expiración del plazo pactado, en los hay que determinar con carácter previo cuál es la duración de esos contratos. Si el arrendamiento de habitaciones está sometido a la normativa del arrendamiento de vivienda de la Ley de Arrendamientos Urbanos, el contrato tendrá una duración mínima, a voluntad del arrendatario, de hasta 5 años si el arrendador es persona física, y hasta 7 años si el arrendador es persona jurídica (art. 9 LAU). Además se aplicarán las prórrogas del contrato previstas en el artículo 10 LAU. Por el contrario, si el arrendamiento queda excluido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, y por tanto regido por el Código Civil, o bien sometido a la Ley de Arrendamientos Urbanos, pero a las normas de los contratos de arrendamiento para uso distinto del de vivienda, la duración será la pactada por las partes (arts. 1565 CC y 4.3 LAU); finalizado el período pactado, el contrato se extingue (arts. 1569 y 1581 CC). Además, no procederían las prórrogas que contempla el artículo 10 LAU<sup>8</sup>.

Por otra parte, si la normativa a aplicar es la del arrendamiento de vivienda, y la habitación es la vivienda familiar del arrendatario, contamos con la protección recogida en los artículos 12 y 15 LAU, que tratan de garantizar la continuidad en ella del cónyuge no titular del arrendamiento cuando el único titular del contrato desiste del mismo, no quiere renovarlo o abandona la vivienda (art. 12 LAU); o bien los cónyuges se separan judicialmente, se divorcian o se decreta la nulidad del matrimonio, y el uso de la vivienda se adjudica al que no contrató (art. 15 LAU). Esta protección también se manifiesta en caso de fallecimiento del arrendatario, pues cabe la subrogación en el contrato del cónyuge del arrendatario o de sus descendientes que en el momento de su fallecimiento estuvieran sujetos a su patria potestad o hubiesen convivido habitualmente con él durante los dos años precedentes; circunstancia esta que también se exige para los ascendientes del arrendatario, hermanos y parientes en los que concurran las condiciones señaladas en el artículo 16.1.f) LAU. Lo dispuesto en los artículos 12 y 16 LAU a favor del cónyuge será también de aplicación a la persona que hubiera venido conviviendo con el arrendatario de forma permanente en análoga relación de afectividad a la de cónyuge, con independencia de su orientación sexual, durante al menos los dos años anteriores al desistimiento o abandono, salvo que hubieran

tenido descendencia en común, en cuyo caso bastará la mera convivencia [arts. 12.4 y 16.1.b) LAU].

Sin embargo, si el contrato de arrendamiento de habitación se rige por el artículo 4.3 LAU o por el Código civil, no hay una protección del arrendamiento en cuanto vivienda familiar, de forma que si el arrendatario titular del contrato manifiesta su voluntad de no renovar el contrato o de desistir sin consentimiento del cónyuge o pareja no casada que conviviera con él —en los términos del artículo 12.4 LAU—, o si dicho arrendatario abandona la habitación que constituye la vivienda familiar sin manifestación expresa de desistimiento o de no renovación, o fallece, el arrendador no está obligado a mantener el contrato en beneficio del cónyuge o de la pareja no casada no titular del contrato —o de las personas que señala el artículo 16.1 c), d) y f) en caso de muerte del arrendatario—. Y lo mismo en caso de nulidad, divorcio o separación judicial del matrimonio del arrendatario.

Asimismo, si se rige por el Código Civil, el arrendatario no está obligado al pago de la fianza (art. 36.1 LAU), ni el arrendador a su depósito (disp. adic. tercera LAU), como se dispone para el arrendamiento urbano. El pago o no de fianza estará sometido a la autonomía de la voluntad.

Y lo mismo diremos ante la falta de aplicación del artículo 13 LAU relativo a la resolución del derecho del arrendador y el artículo 14 LAU sobre la enajenación de la vivienda arrendada. De acuerdo con estos preceptos, se mantiene subsistente la relación arrendaticia en los términos fijados en tales artículos en caso de resolución del derecho del arrendador por el ejercicio de un retracto convencional, la apertura de una sustitución fideicomisaria, la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial o el ejercicio de un derecho de opción de compra (art. 13 LAU) y en caso de enajenación de la vivienda arrendada (art. 14 LAU). De calificarse como arrendamiento para uso distinto del de vivienda, habría que acudir al artículo 29 LAU que, a falta de pacto en contrario, dispone que el adquirente quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador, salvo que concurran en el adquirente los requisitos del artículo 34 LH. Sin embargo, de acuerdo con el Código civil, el contrato se extingue al verificarse la venta de la finca arrendada (art. 1571 CC), salvo pacto en contrario, y no se contiene ninguna previsión respecto al resto de causas previstas en el artículo 13 LAU, lo que nos parece más conforme con el arrendamiento de habitación.

Si se trata de arrendamiento de vivienda, el régimen aplicable a las obras se regirá por los artículos 21 a 23 LAU, preceptos todos ellos aplicables, a falta de pacto en contrario, si se trata de un arrendamiento para uso distinto del de vivienda por la remisión del artículo 30 LAU. De someterse al Código civil, en defecto de pacto de las partes, se acudiría a los artículos 1554.2.º, 1558, 1559.2 y 3 y 1573 CC.

Igualmente, si se rige por el artículo 4.3 LAU o por el Código civil, no serán de aplicación las previsiones de los artículos 17 a 20 LAU sobre la renta, sino que se regularía por el pacto de las partes.

Si se somete a las normas del arrendamiento de vivienda, el arrendatario no podrá subarrendar la habitación, pues solo se admite el subarriendo parcial, no el total. Cabría entender como subarriendo parcial el celebrado por el arrendatario con un tercero para compartir la habitación, pero se requeriría el consentimiento escrito del arrendador. Asimismo, solo se podría ceder el contrato con tal consentimiento (art. 8 LAU).

Por el contrario, si se somete al Código civil, cuando no se diga nada, el inquilino puede subarrendar en todo o en parte la habitación alquilada (art. 1550 CC). Y lo mismo si estimamos que se trata de un arrendamiento para uso distinto del de vivienda, por el carácter supletorio del texto codicial<sup>9</sup>.

## II. DISTINCIÓN DE FIGURAS AFINES

### 1. ARRENDAMIENTO DE HABITACIÓN CON PRESTACIÓN DE SERVICIOS COMPLEMENTARIOS

A los efectos de delimitar nuestro objeto de estudio, debemos distinguir entre el mero alquiler de habitación con uso compartido de estancias comunes, y el contrato en el que además se prestan servicios complementarios, como limpieza de la habitación arrendada o de las zonas comunes, lavado y planchado de ropa, comida, etc. La doctrina dice que entonces estamos ante un contrato atípico de hospedaje<sup>10</sup>.

El Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos aprobado por Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre (en adelante, TRLAU 64) regulaba esta cuestión en relación con el subarriendo de vivienda en el artículo 21, para declarar inaplicable el régimen del subarriendo a la hipótesis en que el inquilino ejerciera en la vivienda la industria doméstica de hospedaje (hecho por el no perdía aquel el carácter de contrato de inquilinato: art. 4.1)<sup>11</sup>, y requerir autorización expresa y escrita del arrendador si los huéspedes eran más de dos. Sin embargo, la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 no se refiere al ejercicio por el propietario ni por el arrendatario —para el caso de subarriendo— de una industria doméstica de hospedaje<sup>12</sup>.

Es en la prestación de ciertos servicios complementarios donde radica su diferencia con el simple arrendamiento o subarriendo de habitación, en que se permite la utilización de muebles y enseres, pero el propio inquilino atiende a sus necesidades de limpieza y arreglo de habitaciones<sup>13</sup>. Como señala la sentencia del Tribunal Supremo de 20 de junio de 1995<sup>14</sup>, “debe recordarse la naturaleza compleja del contrato de hospedaje como un contrato de tracto sucesivo en el que



se combina arrendamiento de cosas (para la habitación o cuarto), arrendamiento de servicios (para los servicios personales), de obra (para comida) y depósito, para los efectos que se introducen<sup>9</sup>. Y precisamente, dicha calificación del contrato de hospedaje como contrato complejo<sup>15</sup> supone su exclusión del ámbito de la Ley de Arrendamientos Urbanos<sup>16</sup>.

Que la naturaleza jurídica del contrato sea de alquiler de habitaciones o de hospedaje se plantea en la jurisprudencia más reciente fundamentalmente en relación con la posibilidad de que estemos ante una actividad prohibida por los Estatutos de la Comunidad de propietarios de la vivienda o local en el que se desarrollan tales negocios jurídicos.

La sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 16 de junio de 2021<sup>17</sup> abordó este tema en un caso en que la Comunidad demandó a uno de los propietarios porque en el local de su propiedad llevaba a cabo una actividad consistente en el alquiler individualizado y por separado de cada una de las nueve habitaciones que lo componían, con uso compartido de aseo y cocina, por entender que tal actividad era contraria a los estatutos comunitarios. Tras aceptar, por no haber sido cuestionada por las partes, “que la actividad desarrollada por la entidad demandada no constituye una actividad de hospedería, sino un arrendamiento de habitaciones, sujeto, con carácter general a las disposiciones del Código civil”, la Audiencia Provincial estima que tanto el contenido de los anuncios de alquiler, como los contratos suscritos por la demandada, evidencian que “la finalidad de tales negocios jurídicos viene constituida, bajo el presupuesto de la compartición del uso de la vivienda con terceros, por la satisfacción de la necesidad personal, primaria, ordinaria y permanente de vivienda —de lugar para morar o vivir— por parte del arrendatario. Finalidad propia y consustancial al arrendamiento de vivienda, que no es más que la cesión del goce o uso de una edificación habitable, por tiempo determinado y precio cierto (artículo 1543 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y artículo 2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos). Tal finalidad —que también cabe apreciar en aquellos supuestos en los que varias personas, de común acuerdo, deciden suscribir un contrato de arrendamiento sobre una vivienda para compartir su uso— no contradice, en absoluto, el destino que los Estatutos de la Comunidad de Propietarios demandante reconoce a todos los elementos privativos que integran la propiedad horizontal del edificio: servir de vivienda al titular —bien al titular dominical, bien al titular arrendaticio— del correspondiente elemento privativo. Debiendo tenerse presente, en este punto, que la cesión del goce o uso de las habitaciones de las que consta la vivienda lleva inherente el derecho al uso común de las otras estancias o dependencias del inmueble que carezcan de la condición de habitaciones”. Y continúa diciendo: “Cuestión distinta —y que rebasa, en puridad, el ámbito objetivo del presente proceso— es que la finalidad perseguida con la cesión del goce o uso de la habitación fuera la satisfacción

de una necesidad ocasional o esporádica de vivienda —con independencia de su duración temporal— por parte del arrendatario; pues es evidente que en tal circunstancia, la actividad desarrollada en el elemento privativo podría, indudablemente, calificarse como de hospedería, en cuanto supone dar alojamiento a una persona, proporcionándole, y manteniéndola en el uso exclusivo y disfrute pacífico de una habitación durante el tiempo convenido, con independencia de que, además, puedan prestarse otros servicios complementarios. Actividad que, indudablemente, prohíben, de modo expreso, los Estatutos de la Comunidad<sup>718</sup>.

En definitiva, estima que la actividad consistente en el arrendamiento de habitaciones puede considerarse equiparable al arrendamiento de vivienda a los efectos de distinguirla del hospedaje y entender que no está prohibida por los Estatutos de la Comunidad de propietarios del edificio que establecen que los elementos privativos que integran la propiedad horizontal del edificio se han de destinar a servir de vivienda de su titular, dominical o arrendaticio. Ahora bien, cabe advertir que esto no presupone, como analizaremos a continuación, que el arrendamiento de habitaciones destinado a vivienda permanente tenga naturaleza jurídica de arrendamiento de vivienda a los efectos de determinar su régimen jurídico.

## 2. DERECHO DE HABITACIÓN

Debemos diferenciar también el arrendamiento de habitación del derecho de habitación del artículo 524.2 CC.

El arrendamiento de habitación constituye un derecho personal o de crédito, de duración temporalmente limitada, que nace de un contrato no formal y oneroso por el que una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una habitación por tiempo determinado y precio cierto, generalmente junto al uso compartido de zonas comunes.

Sin embargo, el derecho de habitación, como dice la sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 27 de marzo de 2012<sup>19</sup>, es “el derecho real a ocupar en una casa ajena las piezas necesarias para el habitacionista, y para las personas de su familia, que se rige por el título constitutivo, los artículos 523 y siguientes y las reglas del usufructo (artículo 528 del Código civil), extinguiéndose por las mismas causas que este (artículo 513 del Código civil) y, además, por abuso grave y si bien no es precisa su constitución en documento público, conforme al principio de libertad de forma, sí requiere el nacimiento del derecho un acto expreso más o menos solemne, caracterizando tal derecho su temporalidad, gratuidad, en principio, e intrasmisibilidad, habiendo señalado la sentencia del Tribunal Supremo de 26 de julio de 2001 que «el derecho de uso, se trata de un

derecho real de uso y disfrute recayente sobre un inmueble, limitado a las necesidades de los titulares del mismo, de carácter personal, pero con dos particularidades esenciales que le dan individualidad jurídica, cuales son la temporalidad del uso y su régimen jurídico, que atiende en primer lugar a lo dispuesto en el título constitutivo del mismo, respecto del cual tienen carácter dispositivo las demás normas legales que disciplinen efectos de este derecho real; el carácter temporal deviene esencial e incluso inspirado en normas de orden público, ya que es decisivo para distinguir el uso de la cosa por el propietario, del uso por otras personas no propietarios y sí titulares del derecho real limitado sobre cosa ajena; pero no es en modo alguno derecho perpetuo e inextinguible»”.

### 3. ALOJAMIENTOS CON ESPACIOS COMUNES COMPARTIDOS

El Decreto-ley 50/2020, de 9 de diciembre, de medidas urgentes para estimular la promoción de vivienda con protección oficial y de nuevas modalidades de alojamiento en régimen de alquiler de la Generalitat de Cataluña<sup>20</sup> modificó la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda catalana, e introdujo la figura del “alojamiento con espacios comunes complementarios” para dar respuesta a la demanda de vivienda con elementos de uso compartido.

Son un tipo de viviendas que tienen una superficie privativa inferior a la establecida para el resto de las tipologías de vivienda, y que dispone de unos espacios comunes complementarios que se encuentran en el mismo edificio<sup>21</sup> y que no tendrán que estar en régimen de propiedad horizontal<sup>22</sup>.

Estos espacios comunes complementarios se definen como espacios de uso compartido de un edificio que complementan el uso y disfrute de los espacios privativos, distintos de los elementos comunes de todos o parte de las viviendas o alojamientos que comprende el edificio<sup>23</sup>.

La Exposición de Motivos del Decreto-ley 50/2020, de 9 de diciembre, dice que “la nueva regulación de los alojamientos con espacios comunes complementarios debe permitir desarrollar nuevas fórmulas de vivienda de alquiler, con una importante demanda, pero que hoy no tienen encaje en el actual marco normativo porque no las prevé. Estas nuevas tipologías de vivienda compartida, esencialmente en régimen de alquiler, tienen que abaratar el coste de la emancipación de los jóvenes y dar respuesta a la creciente movilidad laboral y formativa, pero también permitir nuevas modalidades residenciales de otras franjas de población como las personas mayores”<sup>24</sup>.

Como señala ARROYO AMAYUELAS, esta previsión normativa de lo que podría identificarse con el fenómeno llamado *coliving*, no va acompañada de un régimen jurídico del contrato de arrendamiento y el legislador tampoco dice si

los inmuebles están pensados para alojamiento temporal o no. Parece el primero cuando se alude a la necesidad de dar respuesta a la *creciente movilidad laboral y formativa*, pero se diría que la finalidad es la segunda al decir que se quiere *abatar el coste de la emancipación de los jóvenes* y permitir *nuevas modalidades residenciales* a las personas mayores<sup>25</sup>.

En este caso no estamos ante un arrendamiento de habitación con uso compartido de espacios comunes de la propia vivienda, sino ante una modalidad de alojamiento que recae de forma exclusiva sobre una vivienda, y los elementos de uso compartido no son de la propia vivienda, sino del edificio en el que se encuentra situada.

### III. RÉGIMEN JURÍDICO DEL ARRENDAMIENTO DE HABITACIÓN DESTINADO A VIVIENDA PERMANENTE

#### 1. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Una vez delimitada la distinción del contrato de arrendamiento de habitaciones con otras figuras afines, centraremos nuestro estudio en la determinación de la naturaleza de tal contrato cuando la finalidad a la que se destina es la de vivienda permanente del arrendatario y se pacta, además del arriendo exclusivo de la habitación, el uso compartido de otras dependencias. La fijación de tal naturaleza permitirá señalar el régimen jurídico aplicable, cuestión sobre la que no existe una posición común ni en la doctrina ni en la jurisprudencia menor<sup>26</sup>.

#### 2. ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

Para determinar si el arrendamiento de habitación tiene naturaleza de arrendamiento de vivienda y por lo tanto queda sometido al régimen jurídico imperativo y proteccionista a favor del arrendatario del Título II de la Ley de Arrendamiento Urbanos (art. 4.2 LAU), debemos examinar si concurren en él los requisitos que señala el artículo 2. 1 LAU, que establece que su objeto ha de consistir en una edificación habitable y que su destino primordial ha de ser satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario o de los familiares a que se refiere el artículo 7 LAU, aun cuando aquel no viva en el mismo domicilio.

La necesidad de que se trate de una edificación excluye del ámbito de la Ley de Arrendamientos Urbanos los contratos de arrendamiento que tienen por objeto bienes que pueden ser utilizados como viviendas pero que no son edificaciones, como es el caso del arrendamiento de caravanas o de tiendas de campaña con o sin el terreno en que se asientan, aunque se utilicen como vivienda habitual<sup>27</sup>.

La habitabilidad supone que la edificación alquilada debe reunir los requisitos mínimos necesarios para poder ser utilizada como vivienda, lo que se vincula con la idea de morada, sede física del inquilino, domicilio, lugar de desarrollo de su vida doméstica, etc. En este sentido, la doctrina considera que han de concurrir las condiciones de dignidad y adecuación a las que hace referencia el artículo 47 de la Constitución española para que pueda cumplir la finalidad que le ha sido asignada, por lo que debe contar con las instalaciones o dependencias mínimas para satisfacer las necesidades domésticas del arrendatario, tal como están asumidas por la sociedad<sup>28</sup>: ha de tratarse de un edificio cerrado que proteja de los agentes atmosféricos, y en función de su destino, que es el de vivienda, que tal edificación permita preservar la intimidad familiar de la introspección ajena<sup>29</sup>.

Además, el destino principal a que va encaminado el arrendamiento debe ser el de satisfacer la necesidad de vivienda permanente del arrendatario. Por tanto, no es el hecho de arrendar una vivienda lo que determina la normativa aplicable, sino el uso a que se destina: el arrendamiento se celebra para atender la necesidad permanente de vivienda del arrendatario como residencia habitual donde desarrollar su vida, y no habitar transitoriamente. Además, la permanencia no va unida a la duración del contrato de arrendamiento, que es de naturaleza temporal, sino que lo que se califica como permanente es la necesidad de vivienda del inquilino que ve satisfecha con el arriendo<sup>30</sup>.

No existen dudas a la hora de afirmar que un arrendamiento de habitación pueda constituir la vivienda permanente del arrendatario en tanto satisfaga la necesidad que tiene toda persona de contar con una vivienda habitual. Las dudas existen a la hora de determinar si concurre en este tipo de alquiler el requisito de la habitabilidad.

En opinión de FUENTES-LOJO RIUS, cuando se alquila una habitación junto a otros espacios de la vivienda, de forma exclusiva o compartida (cuarto de baño, cocina, etc.), el objeto arrendado tiene las características necesarias para servir de morada al arrendatario y estamos ante un arrendamiento de vivienda. Considera este autor que si la superficie o parte de la vivienda arrendada puede de forma autónoma, esto es, sin el resto de superficie de la vivienda que no es objeto de arriendo, cumplir con los requisitos mínimos de habitabilidad necesarios, será perfectamente incardinable dicho objeto en el concepto legal de “edificación habitable”; además, la interpretación jurídica de este concepto no puede realizarse de forma restrictiva cuando ello va en detrimento del derecho constitucional (art. 47 CE) y universal (art. 25 de la Declaración Universal de Derechos Humanos) a la vivienda del arrendatario, privándole de los beneficios legales que le otorga el Título II de la LAU y que tratan de garantizar su protección jurídica<sup>31</sup>.

También se manifiesta en este sentido ARROYO AMAYUELAS. En su opinión, la habitación es un espacio cerrado dentro de una edificación que sí es

habitabile (está amueblado y habilitado para servir de residencia al arrendador); bastaría con ello para considerar cumplido el requisito de habitabilidad, sobre todo si se tiene en cuenta que el arrendamiento también comprende el derecho a usar otros elementos del inmueble (baño, cocina, galería, terraza o balcón). Además, añade que, si el requisito de la habitabilidad también pide cumplir con la exigencia de preservar la intimidad del arrendatario, debe decirse que el uso de la habitación es siempre en exclusiva. Por lo tanto, estamos ante un arrendamiento de vivienda del artículo 2.1 LAU, cuando esta sea la finalidad a la que se destine la habitación<sup>32</sup>.

En la jurisprudencia menor se ha pronunciado en este sentido la sentencia de la Audiencia Provincial de Zaragoza de 26 de octubre de 2006<sup>33</sup>. Esta resolución tiene su origen en la demanda de desahucio interpuesta por el arrendador por expiración del término pactado en un contrato verbal de alquiler de habitación con derecho al uso compartido de la cocina; demanda que se desestima por considerar el juzgador que se trata de un arrendamiento de vivienda al que resulta aplicable el plazo previsto en el artículo 9.2 LAU.

La sentencia de la Audiencia Provincial de Álava de 18 de enero de 2008<sup>34</sup> abordó también esta cuestión en un caso en que el arrendador demandante solicitaba la resolución del contrato de arrendamiento de habitación por falta de pago de la renta; llegando a la conclusión de que se trata de un contrato comprendido en las disposiciones del arrendamiento de vivienda de la Ley de Arrendamientos Urbanos al que resulta aplicable el artículo 27.2 LAU, lo que permite al arrendador resolver de pleno derecho el contrato<sup>35</sup>.

En ambas resoluciones se aduce que, cuando la Ley de Arrendamientos Urbanos dice que el objeto está constituido por las fincas urbanas que se destinen a “vivienda”, nada señala sobre si el contrato ha de recaer sobre una vivienda íntegra o solo parte de ella, por lo que se ha de estimar comprendido dentro de su ámbito el alquiler de habitación.

La sentencia de la Audiencia Provincial de Cádiz de 18 de julio de 2006<sup>36</sup> también mantiene esta postura, pero debemos destacar que el caso analizado no se refiere a un mero alquiler de habitación con uso compartido de otras estancias, sino a un arrendamiento que recae sobre dos dormitorios y un baño ubicados en la planta superior, y un salón-cocina situado en la planta baja, de manera que los servicios esenciales de habitabilidad ya están cubiertos por un alquiler que recae de forma exclusiva sobre estancias concretas, si bien también hay zonas o espacios comunes, como por ejemplo, el jardín o la sala de televisión. El tribunal desestima la pretensión resolutoria ejercitada por el arrendador fundada en la expiración del término pactado, pues entiende que debe conservar su vigencia durante el período mínimo al que alude el artículo 9.1. LAU, ya que se trata de un conjunto de habitaciones funcionalmente aptas para servir de vivienda a los arrendatarios, pues

cuentan con cocina, baño y espacios diferenciados para estar y dormitorio, amén de las zonas comunes del inmueble. Además, los inquilinos llevan viviendo allí más de tres años, lo que necesariamente significa que lo arrendado satisface sus necesidades de vivienda. Afirma que el hecho de que existan zonas o espacios comunes determina un peculiar régimen de uso del inmueble arrendado, pero no excluye que lo arrendado sea una vivienda a los efectos del artículo 2 LAU. Por otra parte, añade que no cabe alegar que lo arrendado no satisfaga las necesidades de vivienda de los arrendatarios porque no exista unidad de techo, porque sus servicios dependan de la vivienda principal o porque carezca de instalación de gas, televisión o telefonía; y concluye que tal argumento, que llevaría negar la naturaleza jurídica de arrendamiento de vivienda al supuesto enjuiciado, supone desconocer la realidad de las cosas pues es común en nuestras ciudades que se arrienden como viviendas —y a su régimen queden sujetas—, habitaciones que disponen en común, no solo la cocina, sino también otros servicios<sup>37</sup>.

Resulta de especial interés la sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 11 de abril de 2007<sup>38</sup>. La cuestión litigiosa que se plantea consiste en determinar si la arrendataria de una habitación con derecho a cocina en la que vive junto a sus hijos, y donde también convive el propietario, está legitimada para ejercitar la acción de retracto contenida en el artículo 25 LAU sobre la totalidad de la vivienda que fue vendida a un tercero. El tribunal parte del sometimiento del contrato a la legislación arrendaticia urbana, pero desestima la demanda, en nuestra opinión, acertadamente, pues considera que de la interpretación de los apartados 6 y 7 de dicho precepto se deriva la imposibilidad de dar viabilidad a la acción de retracto, pues únicamente es arrendataria de parte de la vivienda. En apoyo de esta resolución, acude a la jurisprudencia del Tribunal Supremo interpretativa de estas situaciones en relación con la legislación anterior —sentencias de 22 de octubre de 2004, 8 de octubre de 1998, 1 de junio de 1993 y 30 de junio de 1994, entre otras muchas—, según la cual no procede el derecho de retracto cuando el arrendatario lo es de una porción y no de la totalidad del bien enajenado, que constituye una unidad patrimonial y registral. Y concluye que, en este caso, las estancias ocupadas por la arrendataria, aún en el caso de que pudieran considerarse de uso independiente del resto de la casa, no constituyen una finca diferenciada de la totalidad y, en consecuencia, no puede darse lugar a un derecho de retracto independiente.

### 3. ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA

Otras sentencias descartan que la naturaleza jurídica del arrendamiento de habitación sea la del arrendamiento de vivienda del artículo 2.1. LAU, y entien-

den que queda sometido a la legislación especial arrendaticia, pues recae sobre una edificación, si bien se trata de un arrendamiento para uso distinto del de vivienda conforme a lo previsto en el artículo 3.1 LAU, que no exige que recaiga sobre una edificación “habitable”. En consecuencia, consideran, tal como dispone el artículo 4.3 LAU, que se rigen por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el Título III LAU y, supletoriamente por el Código Civil.

Esta posición conduce a una regulación basada casi de forma absoluta en el libre acuerdo de las partes y, a falta de acuerdo, en el Código civil, dado que el Título III, de carácter dispositivo, tiene un contenido muy limitado. Además, en nuestra opinión, la regulación de dicho Título de la Ley de Arrendamientos Urbanos no se adecúa al arrendamiento de habitación con uso compartido de estancias comunes cuando su destino es satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario, salvo en lo relativo al régimen de obras (art. 30 LAU) —en la medida en que pueda adaptarse a este supuesto y a falta de previsión contractual—, y a la aplicación de las causas de resolución de pleno derecho por el arrendador (art. 35 LAU). En cuanto al resto de las normas del Título III LAU (arts. 29, 31-34 LAU), cabría cuestionar si, a falta de previsión contractual que lo excluya, el arrendatario podría exigir al adquirente de la totalidad de la vivienda arrendada la subrogación en los derechos y obligaciones del arrendador, salvo que concurrieran en el adquirente los requisitos del artículo 34 LH (art. 29 LAU). En cuanto al derecho de adquisición preferente (art. 31 LAU), a pesar de que el arrendatario de habitación no hubiese renunciado a él, nos parece que no podría ejercerlo por las razones que hemos visto que esgrime la sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 11 de abril de 2007. Y no se podría acudir a los artículos 32 y 33 LAU, pues en la habitación arrendada no se ejerce una actividad empresarial o profesional; ni al artículo 34 LAU, por no ejercerse una actividad comercial de venta al público.

Si el contrato se califica como arrendamiento para uso distinto del de vivienda, el arrendatario sí estaría obligado al pago de fianza en cantidad equivalente a dos mensualidades de renta (art. 36.1 LAU) y el arrendador debería proceder a su depósito (disp. adic. tercera LAU). Asimismo, las partes podrían compelerse recíprocamente a la formalización del contrato por escrito, haciéndose constar la identidad de los contratantes, la identificación de la finca en que se halla la habitación arrendada, así como la habitación sobre la que recae el contrato, la renta inicial y las demás cláusulas que las partes hubieran libremente acordado (art. 37 LAU).

Para fijar la duración del contrato, habrá que acudir en primer lugar a lo pactado por las partes. Ahora bien, la duración no siempre es fácil de probar pues estos contratos en muchos casos se celebran verbalmente. Para estos supuestos en que no pudiera conocerse el plazo pactado, habrá que acudir con carácter



supletorio al Código civil, concretamente al artículo 1581 CC, que declara celebrado el arrendamiento por años o meses, según se hubiera fijado un alquiler o renta anual o mensual, para lo que se aportarán generalmente como prueba los recibos del pago, que suelen ser mensuales. Y si al término del contrato permaneciera el arrendatario disfrutando quince días de la cosa arrendada, se entenderá producida la tácita reconducción, a menos que hubiese precedido requerimiento del arrendador (art. 1566 CC).

Las sentencias que conocemos en favor de esta posición se han dictado en procesos de desahucio por expiración del plazo de duración pactado a los efectos de excluir la aplicación del artículo 9 LAU, negando que procedan las prórrogas previstas para el arrendamiento de vivienda en dicho precepto y declarando su sometimiento al Código civil (SSAP de Madrid de 13 de diciembre de 2006<sup>39</sup> y Barcelona de 8 de mayo de 2008<sup>40</sup>). En ellas se mantiene que debe excluirse la calificación del contrato como de vivienda en concordancia con la constante y consolidada doctrina jurisprudencial relativa al concepto de habitabilidad que destaca como núcleo característico del arrendamiento el hecho de que “la edificación cedida sea adecuada a servir las necesidades de morada o residencia, donde la persona o la familia desarrollan la intimidad de su existencia, constituyendo su hogar o sede de la vida doméstica”, lo que no puede predicarse cuando el objeto arrendado es una dependencia o habitación ubicada dentro de una vivienda, carente de los servicios mínimos y esenciales que en la actualidad deben reputarse imprescindibles, y que solo resultan suplidos por la concesión del derecho a utilizar en forma compartida, no en exclusiva, otras dependencias de las que simultáneamente se sirven los restantes ocupantes de la vivienda, como son la cocina y el baño. En definitiva, la cesión de uso en exclusiva recae sobre una única dependencia, carente de las mínimas condiciones de habitabilidad<sup>41</sup>.

#### 4. ARRENDAMIENTO SOMETIDO AL CÓDIGO CIVIL

Una tercera posición mantiene que estos contratos quedan excluidos del ámbito de aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos y han de regirse por lo acordado por las partes, y supletoriamente por el régimen general del Código Civil.

La jurisprudencia menor ya venía excluyendo los arrendamientos de habitaciones del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de diciembre de 1964. La cuestión se planteó en relación con los celebrados con anterioridad a la entrada en vigor del Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica, que como es sabido, suprimió la prórroga forzosa para los contratos sometidos a su ámbito de aplicación. Conforme a esta

jurisprudencia, el régimen legal de los contratos de arrendamiento de habitación con uso compartido de las zonas comunes es el que disciplina el contrato de arrendamiento de cosas del Código civil, por lo que no quedaban sometidos al artículo 57 TRLAU 64 que regulaba dicha prórroga<sup>42</sup>. En esta misma línea se manifestaba ALBACAR al comentar dicho Texto Refundido, señalando que la doctrina entendía que, “dada la independencia que alcanza al concepto de domicilio familiar, no cabe asimilar al concepto de arrendamiento de vivienda el de una parte del piso, con el consiguiente derecho a la utilización de servicios comunes —baños, cocina, etc.—. Pues si bien todo arrendamiento de vivienda, cuando se trata de piso en régimen de propiedad horizontal, lleva consigo la utilización de servicios y elementos comunes, entendiendo por tales los que trascienden de la propiedad del piso individualizado, todos los que propiamente se hallan en el mismo deben arrendarse conjuntamente sin que quepa su división entre varios usuarios”<sup>43</sup>.

Esta posición se mantiene también en la mayoría de las sentencias de nuestras Audiencias al enjuiciar los contratos de arrendamiento de habitación regidos por la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994<sup>44</sup>.

Así, la sentencia de la Audiencia Provincial de Ciudad Real de 14 de septiembre de 2017<sup>45</sup> señala que debemos partir del artículo 2.1 LAU, a cuyos efectos es esencial la concreción del término de *habitabilidad* del objeto arrendado en el arrendamiento de habitación con uso compartido de otras estancias, para lo que recoge la consolidada doctrina jurisprudencial a que aluden las ya citadas sentencias de la Audiencia Provincial de Madrid de 13 de diciembre de 2006 y de Barcelona de 8 de mayo de 2008<sup>46</sup>. Por otra parte, estima que el hecho de que no se incluya el arrendamiento de habitación en el artículo 5 LAU, que recoge los arrendamientos excluidos del ámbito de aplicación de la ley arrendaticia urbana, no debe conducir a aplicar dicha normativa especial, pues la enumeración recogida en el citado precepto no es de *numerus clausus*, lo que es perfectamente compatible con la naturaleza de legislación excepcional o especial, en contraposición con la normativa general, aunque efectivamente menos aplicable, del Código Civil.

A estos argumentos, la sentencia de la Audiencia Provincial de Valladolid de 15 de diciembre de 2015<sup>47</sup> añade que procede en estos casos la aplicación de los principios establecidos en los artículos 3 y 4 del Código civil, de acuerdo con la doctrina del Tribunal Supremo declarada en las sentencias de 10 de febrero de 1986<sup>48</sup> y 24 de febrero de 2000<sup>49</sup>, al decir que “el carácter imperativo de la legislación especial no debe inducirnos a error concluyendo su inaplicabilidad sobre las normas del Derecho Común en supuestos en que existen dudas acerca de la normativa aplicable, cuando, precisamente por su carácter de normativa excepcional, la situación es la contraria y en cuanto a la aplicación de la ley civil

común o de la especial de arrendamientos urbanos, habrá que otorgar preferencia a aquella, por su carácter general y atrayente, y en caso de duda acerca de si la normativa aplicable a un contrato es la general del Código Civil o la especial, representada por la LAU, debe concluirse la aplicabilidad de la legislación general dictada para la mayoría de los casos en lugar de seguir el criterio de la especialidad<sup>50</sup>.

Por su parte, la sentencia de la Audiencia Provincial de Islas Baleares de 20 de mayo de 2010<sup>51</sup> argumenta a favor de esta tesis<sup>52</sup> que, dada la minuciosidad con que la Ley de Arrendamientos Urbanos aborda las distintas cuestiones jurídicas que se plantean acerca del arriendo de vivienda, si en el espíritu de la ley hubiera estado contemplar el arrendamiento parcial de la vivienda, algún artículo habría merecido el interés del legislador para regular estos extremos, dada la problemática que podría derivarse de situaciones tales como el fallecimiento del inquilino de habitación con derecho a cocina y servicios, la subrogación de terceros, las obligaciones en cuanto a obras y reparaciones, etc... cuando solo una parte de la vivienda es la afectada por el contrato de arrendamiento; todo lo cual conduce a estimar, por aplicación de los principios establecidos en los artículos 3 y 4 del Código Civil, que el arrendamiento de habitación con derecho al uso compartido de otras estancias no puede considerarse sometido a la normativa especial arrendaticia urbana, sino al régimen general del Código Civil, pues no aparece contemplado en la ley, ni el mismo es asimilable a otros que se regulan específicamente, y no se atisban razones de política de protección social que posibiliten una interpretación distinta.

Esta es la posición que implícitamente admite el propio legislador en el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, pues entre los requisitos que exige para acceder a las ayudas que prevé, requiere que el contrato se haya formalizado en los términos de la Ley de Arrendamientos Urbanos si se trata de un arrendamiento de vivienda, pero no exige tal formalidad cuando se trata de arrendamiento de habitación. En efecto, el artículo 6, al referirse a los requisitos que han de reunir las personas beneficiarias del “Bono Alquiler Joven”, exige ser titular o estar en condiciones de suscribir, en calidad de persona arrendataria, un contrato de arrendamiento de vivienda formalizado en los términos de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos o, en calidad de persona cesionaria, de un contrato de cesión de uso. Pero precisa que, *“en el caso de alquiler de habitación no es exigible que la formalización sea en los términos de la Ley 29/1994”* [art. 6.1.c)]<sup>53</sup>.

En este mismo sentido, en la regulación del “Programa de ayuda al alquiler de vivienda” y del “Programa de ayuda a las personas jóvenes y para contribuir al reto demográfico”, al determinar en los artículos 27.1 y 53.1 respectivamente

los requisitos de las personas beneficiarias, solo exige la necesidad de ser titular, en calidad de arrendatario, de un contrato de arrendamiento formalizado en los términos de la Ley de Arrendamientos Urbanos cuando se trata de un arrendamiento de vivienda, pero no cuando se trata de un alquiler de habitación, en que solo se requiere un contrato, sin que se exija su formalización de acuerdo con tal ley especial [27.1.a) y 53.1.c)]<sup>54</sup>.

A nuestro juicio, el arrendamiento de habitaciones con derecho a la utilización compartida de otras estancias no queda sometido a la legislación especial arrendaticia sino al Código civil<sup>55</sup>.

Nos parece que no puede considerarse comprendido dentro de la definición del arrendamiento de vivienda del artículo 2.1 LAU, pues el espacio que se arrienda y se cede en exclusiva es solo el de una habitación, y no concurre la nota de habitabilidad que se precisa en dicho precepto, vinculada con la idea de lugar de desarrollo de la vida doméstica del inquilino con la intimidad y servicios que hoy se consideran indispensables, de los que solo se dispone de forma compartida, pero que no sirven para suplir la ausencia de tal requisito en el único objeto de arriendo, que es la habitación, por recaer sobre ella un uso exclusivo.

En este sentido se manifiesta GUILARTE GUTIERREZ, al señalar que no concurre el requisito de la habitabilidad cuando el uso de esos otros espacios de la vivienda se hace a través de la atribución de un derecho de uso compartido con terceros, pues no puede servir individualizadamente para atender lo que en su acepción vulgar se entiende por satisfacción de la necesidad de morada o residencia dentro de un ámbito de exclusividad e intimidad propio de la familia<sup>56</sup>.

Por otra parte, la atribución del uso compartido de otras dependencias no constituye un arrendamiento parcial, y no se puede tener en cuenta a la hora de determinar la naturaleza jurídica del contrato, que, repito, recae solo sobre una habitación, único objeto del contrato. Como señala PARRA LUCÁN, distinto es el supuesto en que el arrendamiento recae sobre una parte de la vivienda que tiene entidad como finca independiente y con todos los requisitos propios de la habitabilidad, como si la vivienda tiene varias plantas y se alquila una de ellas con entrada independiente<sup>57</sup>. En estos supuestos estaríamos ante un arrendamiento parcial para uso de vivienda al que se aplicaría el Título II de la Ley de Arrendamientos Urbanos<sup>58</sup>.

Ciertamente, la normativa que regula el arrendamiento de vivienda se explica por el deseo de proteger a los inquilinos ante las dificultades de acceso a la vivienda. Y precisamente, quienes contratan el alquiler de una habitación para fijar en ella su vivienda permanente constituyen un colectivo especialmente vulnerable que no recibiría la protección propia del arrendatario de vivienda fundada del artículo 47 de la Constitución que proclama como principio rector de la política social y económica el derecho de todos los españoles a disfrutar de una

vivienda digna y adecuada. Sin embargo, no parece que esta razón sea suficiente para somerlo a su ámbito. Es más, creemos que el régimen previsto legalmente para el arrendamiento de vivienda se adapta mal a este supuesto<sup>59</sup>: duración del contrato, cesión, subrogación inter vivos y mortis causa, resolución del derecho del arrendador, enajenación de la vivienda arrendada, derechos de adquisición preferente, obligaciones y derechos en cuanto a obras y reparaciones, etc.

En relación con la duración del contrato, creemos que no resulta acorde con el arrendamiento de habitación la imposición del plazo mínimo que establece en el artículo 9 LAU. Debemos tener en cuenta que, dado que el arrendamiento de habitaciones generalmente da origen a la convivencia del propietario —y a veces también de su familia— con el arrendatario, resulta más adecuado no imponer una duración mínima, sino que el arrendador pueda poner fin a la duración del contrato una vez finalizado el plazo pactado, e incluso pactar que, si existen problemas que dificultan la convivencia, pueda resolverlo antes. El propio legislador, consciente de las dificultades que puede generar la convivencia, en el artículo 1792 del Código civil relativo al contrato de alimentos, prevé que si concurre cualquier circunstancia grave que impida la pacífica convivencia de las partes, cualquiera de los contratantes podrá pedir que la prestación de alimentos convenida se pague mediante una pensión actualizable. Creemos que para el contrato arrendamiento de habitación en que existiese convivencia con el arrendador sería conveniente una previsión legal en tal sentido.

En todo caso, y partiendo de la dudas que existen ante la calificación de estos contratos, debe realizarse una interpretación sistemática que tenga en cuenta la vis atractiva del Código Civil respecto de las leyes especiales conforme a la doctrina jurisprudencial de nuestro Tribunal Supremo expuesta en las sentencias de 10 de febrero de 1986, 24 de febrero de 2000 y 15 de junio de 2000, de modo que, en estos supuestos, el intérprete debe inclinarse por la legislación común en defecto de la especial.

Ahora bien, no compartimos la posición que expresa la sentencia de la Audiencia Provincial de Islas Baleares de 20 de mayo de 2010<sup>60</sup> al decir que la Ley de Arrendamientos Urbanos no contempla el arrendamiento parcial de la vivienda. Creemos que sí lo hace de forma implícita en el artículo 4.2 apartado 2 LAU cuando, al referirse al régimen aplicable a las viviendas suntuarias, las exceptúa de la normativa del arrendamiento de vivienda cuando tengan cierta extensión o la renta exceda cierta cuantía “y el arrendamiento corresponda a la totalidad de la vivienda”; y en el artículo 5 e) LAU al excluir del ámbito de aplicación de la ley la cesión temporal de uso turístico “de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato”, lo que indicaría, al menos teóricamente, como apunta ARROYO AMAYUELAS, que la cesión parcial no solo es posible, sino que además no produce esta exclusión. Asimismo, señala

esta autora, si el arrendatario, de acuerdo con el artículo 8.2 LAU puede, en calidad de arrendador hacer un arrendamiento parcial ¿cómo no podría hacer lo mismo el propietario y aún con mayor legitimación?<sup>61</sup>. Ahora bien, consideramos que no cabe identificar arrendamiento parcial y arrendamiento de habitaciones. A nuestro juicio, efectivamente caben dentro del ámbito de la Ley de Arrendamientos Urbanos los arrendamientos parciales; pero eso no supone que se incluya el arrendamiento de habitaciones. El arrendamiento de habitación es un tipo de arrendamiento parcial, que como hemos señalado, pensamos que no puede calificarse como arrendamiento de vivienda; calificación que sí ha de darse cuando el arrendamiento parcial recae sobre una parte de la vivienda que tiene entidad como finca independiente y con todos los requisitos propios de la habitabilidad.

Igualmente estimamos que ha de quedar descartada la calificación del contrato de arrendamiento de habitación como arrendamiento para uso distinto del de vivienda siempre que su finalidad sea satisfacer la necesidad de vivienda permanente del arrendatario —o familiares señalados en el artículo 7 LAU—, pues el artículo 3.1 LAU dispone que “*se considera arrendamiento para uso distinto del de vivienda aquel arrendamiento que, recayendo sobre una edificación, tenga como destino primordial uno distinto del establecido en el artículo anterior*”. Y ese destino primordial al que se refiere el artículo anterior es el de vivienda permanente. Por lo tanto, si el arrendamiento recae sobre una habitación que se destina a vivienda permanente, no se puede calificar como arrendamiento para uso distinto del de vivienda. Sería diferente el supuesto en que se celebre el alquiler de una habitación por temporada, en cuyo caso sí tendría la consideración de arrendamiento para uso distinto del de vivienda, pero cuando se destina a vivienda permanente, no puede recibir tal calificación. No obstante, a efectos prácticos, la consideración del arrendamiento de habitaciones como arrendamiento para uso distinto del de vivienda también conduce a una remisión al Código civil, salvo en las cuestiones que anteriormente hemos señalado<sup>62</sup>.

En consecuencia, nos parece que el arrendamiento de habitación con derecho al uso compartido de zonas comunes —y con más razón si no se atribuye tal uso—, queda sometido a lo pactado por las partes y a lo dispuesto en los artículos 1542 y siguientes del Código Civil. No se aplica por tanto el régimen de duración mínima del artículo 9 LAU, sino el plazo acordado en el contrato, teniendo en cuenta el artículo 1581 del Código civil en relación con el artículo 1566 del Código civil; y en caso de impago de la renta, el artículo 1569.2.º del Código civil permite acudir al juicio de desahucio<sup>63</sup>. También se podrá acudir a él ante la infracción por el arrendatario de cualquiera de las condiciones estipuladas en el contrato (art. 1569.3.º CC) o por no usar la cosa arrendada como un diligente padre de familia, destinando la habitación a usos o servicios no pactados (art. 1569.4.º en relación con el art. 1555.2.º CC). Y si se trata de una habitación

amueblada, se someterá al artículo 1582 CC, que además se refiere expresamente al alquiler “*de una casa, o de parte de ella*”.

En otro orden de cosas, salvo que en el contrato se prohíba expresamente, de acuerdo con el artículo 1550 del Código civil, el inquilino puede subarrendar total o parcialmente la habitación. Ahora bien, resulta cuestionable que, en los casos en que no exista consentimiento del arrendador, se le pueda imponer el subarriendo de la habitación por el arrendatario cuando tiene lugar la convivencia entre ambos contratantes, en la medida en que el subarriendo de la habitación supone introducir en la vivienda a un extraño (el subarrendatario), y obliga al arrendador —y a veces a su familia— a convivir con el subarrendatario, y además con el arrendatario —en caso de subarriendo parcial— o sin él —si se trata de subarriendo total—. Sería tanto como privar al arrendador del control de las personas con las que van a convivir él y su familia.

Asimismo, no se aplicará la tutela que los preceptos de la legislación arrendaticia de viviendas ofrecen como forma de protección de la vivienda familiar al cónyuge o a la pareja no casada del arrendatario en caso de desistimiento, abandono del hogar o fallecimiento; ni al cónyuge en caso de nulidad, separación judicial o divorcio. Al regirse el contrato por el Código civil, si el titular abandona la vivienda familiar, el cónyuge no titular —o pareja no casada, en los supuestos del artículo 12 LAU— no podrá subrogarse sin consentimiento del arrendador.

Ahora bien, aun considerando la no sujeción del arrendamiento de vivienda a las disposiciones de la Ley de Arrendamientos Urbanos, no existe inconveniente alguno para que las partes contratantes, por el principio de autonomía privada o de libertad de pacto contractual sancionado por el artículo 1255 del Código Civil, convengán la aplicabilidad al contrato de todas, o alguna, de las disposiciones de aquella normativa especial<sup>64</sup>.

Finalmente, nos parece que el alquiler de habitaciones constituye una realidad cada vez más frecuente en nuestras ciudades, propiciada por el actual contexto socio económico, que presenta una problemática particular a la que se debe dar respuesta para otorgar seguridad, tanto a los arrendadores como a los arrendatarios, especialmente cuando se destina a cubrir la necesidad de vivienda permanente del arrendatario.

Con independencia de la posición que se mantenga sobre el régimen jurídico aplicable a estos contratos, a nuestro juicio, las normas del arrendamiento de viviendas de la Ley de Arrendamientos Urbanos no resultan adecuadas para responder a las particularidades del arrendamiento de habitaciones con uso compartido de otras estancias, pero tampoco lo hace el Código civil. A esta falta de adecuación de la normativa aplicable, debemos sumar la inseguridad jurídica que origina una jurisprudencia menor que carece de un criterio uniforme.

Todo ello hace necesaria la elaboración de una normativa específica que dé respuesta a las muchas cuestiones que plantea este contrato y que otorgue a los

contratantes la debida estabilidad en la tenencia, unida a una cierta dosis de flexibilidad para poder atender a los problemas de convivencia que pueden surgir.

#### IV. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUBARRIENDO DE HABITACIÓN DESTINADO A VIVIENDA PERMANENTE

La Ley de Arrendamientos Urbanos, además del contrato de arrendamiento de fincas urbanas, contempla el subarriendo. Sin embargo, únicamente se refiere a él en los artículos 6, 8.2 y 32 LAU<sup>65</sup>.

Son muchas las dudas y cuestiones que suscitan estos preceptos, no solo por lo que disponen, sino fundamentalmente por sus omisiones, pero nosotros nos vamos a centrar en las que plantean en relación con el arrendamiento de habitación, distinguiendo el subarriendo celebrado por el arrendatario de vivienda del concertado por el arrendatario de una vivienda que ha sido alquilada para un uso distinto del de vivienda.

##### 1. EL SUBARRIENDO DE HABITACIÓN PARA VIVIENDA PERMANENTE CELEBRADO POR EL ARRENDATARIO DE VIVIENDA

Este tipo de subarriendo se contemplan en los artículos 6 y 8.2 LAU, dentro del Título II dedicado al arrendamiento de vivienda.

El artículo 6 LAU establece la nulidad de las estipulaciones que modifiquen en perjuicio del arrendatario o del subarrendatario las normas del Título II, salvo los casos en que la propia norma expresamente lo autorice. Y el artículo 8.2 LAU, tras disponer en el párrafo primero que la vivienda arrendada únicamente se podrá subarrendar de forma parcial y previo consentimiento escrito del arrendador, establece que *“el subarriendo se regirá por lo dispuesto en el presente título para el arrendamiento cuando la parte de la finca subarrendada se destine por el subarrendatario a la finalidad indicada en el artículo 2.1. De no darse esta condición, se regirá por lo pactado entre las partes”* (art. 8.2 pfo. 2 LAU). A continuación, dispone que el derecho del subarrendatario se extinguirá, en todo caso, cuando lo haga el del arrendatario que subarrendó (art. 8.2 pfo. 3 LAU) y que el precio del subarriendo no podrá exceder, en ningún caso, del que corresponda al arrendamiento (art. 8.2 pfo. 4 LAU).

##### *A. El subarriendo de alguna o algunas de las habitaciones de la vivienda*

Son muchos los casos en que una persona alquila un inmueble como vivienda, y luego subarrienda una o varias habitaciones a uno o varios subarrendatarios,



con los que convive, para poder obtener una ayuda económica que le permita hacer frente al pago de la renta. Para ello, como hemos apuntado anteriormente, el arrendatario necesita del previo consentimiento escrito del arrendador (art. 8.2 pfo. 1 LAU)<sup>66</sup>; la ausencia de consentimiento permitirá a este último resolver el contrato de arrendamiento [art. 27.2.c) LAU].

Además, el arrendatario de vivienda solo puede subarrendar de forma parcial (art. 8.2 pfo.2 LAU), ya que la razón que justifica la protección al arrendatario recogida en el Título II de la Ley de Arrendamientos Urbanos, radica en que tiene allí su residencia, y si la subarrienda totalmente y abandona la vivienda, no cumpliría la razón que motiva el régimen tuitivo. Por tanto, lo que no admite el artículo 8.2 párrafo primero LAU es el subarriendo total<sup>67</sup>, esto es, aquel arrendamiento en el que el arrendatario celebra un contrato de alquiler de toda la vivienda con un tercero. También estaríamos ante un arrendamiento total cuando el arrendatario subarrienda parcialmente la vivienda a varias personas distribuyendo entre ellas todas las habitaciones, de forma que la suma de los subarriendos parciales abarque la totalidad de la vivienda, sin que continúen habitando en ella el arrendatario ni las personas contempladas en el artículo 7 LAU<sup>68</sup>. En definitiva, el arrendatario siempre se debe reservar una parte de la finca arrendada para usarla como vivienda para sí o para tales personas. De ahí que el artículo 27.2 f) LAU consagre como causa de resolución de pleno derecho del contrato por el arrendador el hecho de que la vivienda deje de estar destinada de forma primordial a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario o de quien efectivamente la viniera ocupando de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 7 LAU. Por eso, si se ha permitido de forma escrita por el arrendador un subarriendo parcial, y una vez celebrado este, el arrendatario o las personas a que se refiere el artículo 7 LAU abandonan la vivienda, el arrendador estará legitimado para ejercitar la correspondiente acción resolutoria prevista en el artículo 27.2 f) LAU.

De acuerdo con el párrafo segundo del artículo 8.2 LAU, el subarriendo parcial de la vivienda arrendada se registrará por lo dispuesto en el Título II cuando la parte de la finca subarrendada se destine por el subarrendatario a la finalidad indicada en el artículo 2.1 LAU, esto es, a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del subarrendatario o de las personas señaladas en el artículo 7 LAU<sup>69</sup>.

En otro caso, esto es, cuando el arrendatario de vivienda subarrienda alguna habitación para un uso distinto al de vivienda permanente —por ejemplo, un arrendamiento de habitación durante la temporada de estudios, o como segunda vivienda durante algunos días a la semana por quien tiene la vivienda permanente en otro lugar o para utilizarlo como despacho profesional—, dispone el artículo 8.2 párrafo segundo *in fine* LAU que deberá estarse a lo pactado por las partes. En consecuencia, nos encontramos con que el arrendamiento se registrará por

las normas del arrendamiento de vivienda de la LAU (Título II) y el subarriendo por los pactos de las partes y supletoriamente por el Código civil<sup>70</sup>.

Sin embargo, la remisión a la regulación del Título II de la Ley de Arrendamientos Urbanos para el subarriendo de vivienda permanente presenta importantes problemas de aplicación, pues no todas sus reglas encajan en el ámbito de la relación subarrendaticia<sup>71</sup>. Así, la doctrina pone de manifiesto que estamos en presencia de dos personas —arrendatario y subarrendatario— a las que la ley especial protege, pues ambos satisfacen con la vivienda su necesidad de habitación. A pesar de ello, y dados los términos legales, parece que a estos efectos ha de estimarse prevalente la situación del subarrendatario respecto del cual hemos de considerar arrendador a quien realmente también es inquilino<sup>72</sup>. Además, las normas del Título II en muchas ocasiones entran en abierta contradicción con el carácter accesorio del subarriendo y con la norma del párrafo tercero del artículo 8.2 LAU, que establece la extinción del subcontrato “*en todo caso*” cuando se extinga el contrato principal.

Este límite hace que se presenten especiales dificultades de aplicación en relación con el régimen de duración del contrato, pues la duración del subarriendo se encuentra condicionada por la del contrato de arrendamiento. Así, el subarrendatario puede beneficiarse de lo establecido en la ley sobre el plazo mínimo de duración del contrato del artículo 9 LAU, siempre que subsista el contrato base, esto es, el contrato de arrendamiento. Por lo tanto, no cabe mantener la vigencia del subarriendo cualquiera que sea la razón de la extinción del contrato de arrendamiento, dados los términos categóricos del párrafo tercero del artículo 8.2 LAU, al margen de la facultad del subarrendatario de exigir el oportuno resarcimiento de daños y perjuicios si la extinción del arriendo se debe a una causa que obedezca a la pura voluntad del arrendatario, por ejemplo, por falta de pago de la renta, por no hacer uso de su derecho a las prórrogas que contempla el artículo 9.1 LAU, o por desistir unilateralmente del contrato en los términos habilitados por el artículo 11 LAU<sup>73</sup>.

Igualmente, las eventuales prórrogas a las que por aplicación del artículo 9.1 LAU tendría derecho el subarrendatario solo se podrán actuar mientras persista la relación arrendaticia de la que trae causa; y lo mismo para que procedan las prórrogas del subarriendo en virtud del artículo 10 LAU<sup>74</sup>.

Puesto que, de acuerdo con el párrafo segundo del artículo 8.2 LAU, el subarriendo parcial de la vivienda arrendada se regirá por lo dispuesto en el Título II cuando la parte de la finca subarrendada se destine por el subarrendatario a la finalidad indicada en el artículo 2.1 LAU, esto es, a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del subarrendatario o de las personas señaladas en el artículo 7 LAU, en principio, parece que el subarriendo de habitación o habitaciones con uso compartido de zonas comunes que se destinen a tal finalidad se

regirá por las normas del arrendamiento de vivienda de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Esta primera conclusión nos llevaría a una consecuencia ciertamente contradictoria con la posición que hemos mantenido anteriormente, pues nos encontraríamos con que el arrendamiento de habitaciones con destino a vivienda permanente concertado por el arrendador —normalmente el propietario—, se regiría por el Código civil, en defecto de pacto de las partes, mientras que el subarriendo de habitación con el mismo uso se regularía por el régimen tuitivo para el subarrendatario del Título II de la Ley de Arrendamientos Urbanos<sup>75</sup>.

Así, la sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 15 de junio de 2011<sup>76</sup> entiende aplicable al subarriendo de habitaciones, aunque con dudas, el régimen del arrendamiento de vivienda. Los hechos enjuiciados se refieren al subarriendo de una habitación por la arrendataria de una vivienda, que cede sus habitaciones a otras personas mediante un precio con el que sufraga el alquiler total. El subarriendo se concierta sin otra formalización que el acuerdo verbal en el que se pacta el precio y la duración, así como el pago de una fianza en cantidad equivalente a una mensualidad de renta. De acuerdo con lo pactado, el subarrendatario pagó la fianza y llegó a hacer efectiva la renta para los meses de julio, agosto y septiembre de 2008, sin llegar a ocupar la habitación durante este periodo; pero cuando la necesitó a mediados del mes de octubre, se le dijo que no podía ocuparla porque se había cedido a otra persona. Ante tal situación, el subarrendatario demanda a la subarrendadora exigiendo el reintegro de los alquileres pagados y el precio del alojamiento que tuvo necesidad de concertar hasta el día 5 de noviembre de 2008 en que encontró un acomodo permanente. Pues bien, la Audiencia Provincial califica el contrato como subarriendo de vivienda, sometido al artículo 8 en relación con 2.1. LAU, pero el propio texto de la resolución ya pone de manifiesto las dudas que le plantea esta solución al decir: “*en el mejor de los casos para el demandado*, la figura contractual que convino con la actora es la de un subarriendo de vivienda, sometido, por tanto, a lo dispuesto en el art. 8 en relación con el art. 2.1 de la LAU, y cuyo régimen jurídico, *en principio y para los efectos de este juicio*, es idéntico al que se establece para el arrendamiento de viviendas<sup>77</sup>”. Y estas dudas también afloran al señalar que “el demandado no respetó el plazo de duración del contrato a que estaba obligado por lo dispuesto en el artículo 9 de la LAU o, en su caso, en el artículo 1581 del Código civil, porque, si la renta se pagaba mensualmente, por lo menos debía mantener un mes el contrato, y sin embargo, ya en el mes de octubre había alquilado la habitación a otra persona”. Es decir, abre la puerta a que el régimen jurídico aplicable a la duración del contrato de subarriendo sea el propio del arrendamiento de vivienda (art. 9 LAU) o el del Código civil (art. 1581 CC).

La doctrina al analizar el subarriendo parcial de vivienda lo entiende referido implícitamente al subarriendo de habitaciones —o dependencias en general<sup>78</sup>—,

sin entrar a cuestionar si para que se aplique la remisión al Título II de la Ley de Arrendamientos Urbanos solamente se requiere que el destino primordial del subarriendo parcial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario, o además se exige el requisito de la habitabilidad; y si concurre todo ello en el subarriendo de habitación con uso compartido de zonas comunes. Porque el párrafo segundo del artículo 8.2 LAU lo que dice es que el subarriendo se regirá por el Título II de la Ley de Arrendamientos Urbanos, “*cuando la parte de la finca subarrendada se destine por el subarrendatario a la finalidad indicada en el artículo 2.1*”, y dicha finalidad es que el destino primordial del arrendamiento sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario. Desde esta interpretación, el requisito de que la edificación sea habitable solo se requeriría para el arrendamiento de vivienda, pero no para el subarriendo. Sin embargo, nos parece que hay que entender que la remisión del artículo 8.2 párrafo segundo LAU a la normativa del arrendamiento de vivienda para el subarriendo comprende la necesidad de que concurren todos los requisitos que se precisan para que estemos ante un arrendamiento de vivienda de acuerdo con el artículo 2.1 LAU, de forma que solo cuando la parte de la finca urbana sea habitable y se destine a satisfacer la necesidad de vivienda permanente del arrendatario se regirá por lo dispuesto en el Título II de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Y las mismas razones que hemos expuesto para entender que el arrendamiento de habitación no queda sometido a la legislación especial arrendaticia sino al Código civil<sup>79</sup>, creemos que cabe mantenerlas cuando quien alquila la habitación no es el propietario o titular del derecho que le permite dar la cosa en arriendo, sino que es el arrendatario-subarrendador. Tal postura lleva a excluir la aplicación a los subarriendos para vivienda del Título II de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que, tal como dispone el párrafo segundo *in fine* del artículo 8.2 LAU, se regiría por lo pactado entre las partes, a lo que habrá que añadir que, en defecto de pacto, deberá acudir al Código civil. Por el contrario, quedarían sometidos a la legislación especial protectora del arrendatario del Título II de la Ley de Arrendamientos Urbanos aquellos subarriendos en que la parte subarrendada tenga entidad como finca independiente y con todos los requisitos propios de habitabilidad, como si la finca arrendada tuviera plantas y se arrienda una de ellas con entrada independiente, como ya hemos señalado para los arrendamientos de habitaciones por el propietario.

En este sentido nos sumamos a la opinión de PARRA LUCÁN, quien se inclina por negar que el contrato de arrendamiento de habitación quede sometido a la legislación del arrendamiento de vivienda, cuyo régimen no está pensado en absoluto para el alquiler de piezas separadas de una vivienda cuando no tienen un acceso separado e independiente, tanto si el que arrienda es el propietario como si el que arrienda es el arrendatario<sup>80</sup>.

### *B. El subarriendo de toda la vivienda*

Si el arrendador, a pesar de lo dispuesto en el artículo 8 LAU, autoriza el subarriendo total de la vivienda arrendada, la mayoría de la doctrina considera que ese pacto, aunque es contrario a lo dispuesto en el artículo 8.2 LAU, no es nulo, pues tal sanción carecería de sentido ante el consentimiento del arrendador. Además, dicho pacto no choca con el artículo 6 LAU, pues este precepto solo sanciona la ineficacia de las cláusulas contrarias a las normas del Título II que modifiquen su régimen en perjuicio del arrendatario, y este pacto no supone un perjuicio para el inquilino, sino un beneficio, pues expresamente lo ha querido<sup>81</sup>.

En consecuencia, si se celebra un subarriendo total de la vivienda con consentimiento del arrendador, y de las dos partes implicadas en el contrato, arrendatario y subarrendatario, el subarriendo sería válido<sup>82</sup>.

En este sentido, RODRÍGUEZ MARTÍNEZ dice que, puesto que la ley solo tutela la necesidad de vivienda permanente del arrendatario, si este celebra un contrato de subarriendo total, no concurre en el arrendamiento dicha necesidad y tal contrato de arrendamiento habría de quedar sometido a los pactos de las partes y a las normas del Código Civil. En cuanto al régimen jurídico del subarriendo, puede parecer que si está destinado por el subarrendatario a cubrir esa necesidad primaria (art. 2.1 LAU), debe merecer la tutela que le brinda la ley especial, tal como se deduce del artículo 6 LAU, de manera que el subarriendo quedaría sometido a las normas del Título II de la ley especial. Pero esta solución tropieza con graves dificultades, contradicciones y problemas derivados de someter cada uno de los contratos a normativas diferentes. Por ejemplo, si la existencia del contrato originario condiciona la del subcontrato, de modo que la extinción del primero provoca la del segundo, no podrá el subarrendatario beneficiarse del régimen de prórrogas dispuesto en la ley especial si el contrato de arrendamiento se extingue, ya que para este último no regirían las mismas, sino el plazo de duración contractual más la posible tácita reconducción. Además, considera que no tiene mucho sentido, “mantener la aplicación de la ley especial al arrendamiento, y no al subarriendo, cuando es precisamente en este último contrato en el que concurre la necesidad que aquella trata de tutelar. Pero, a la vez, también parece absurdo que un arrendatario de vivienda que no disfruta del régimen tuitivo especial, porque la ley no lo considera acreedor del mismo, se vea sometido a él en cuanto subarrendador (por ejemplo, en orden a la actualización de la renta del subarriendo, que debería llevarse a cabo conforme al artículo 18, mientras que no ocurriría lo mismo en orden a la renta correspondiente al arrendamiento principal), cuando lo cierto es que el subarriendo tampoco cumple los requisitos legales. En suma, la Ley de arrendamientos urbanos requiere la convivencia del inquilino y subinquilino para que ambos puedan beneficiarse de la protección

que ofrece, por lo que, si no se da dicho presupuesto, deben quedar excluidos de la misma tanto el contrato principal como el subcontrato”. Por eso, parece oportuno entender, como señala esta autora, que, habida cuenta de la naturaleza accesoria del subarriendo, la solución pasa por remitir el régimen jurídico de ambos contratos, el principal y el subcontrato, a la autonomía privada y al régimen condicional como supletorio<sup>83</sup>.

No obstante, también cabe entender que en estos supuestos en que aparezca configurado un subarriendo total con desaparición del inicial inquilino de la vivienda arrendada existe cesión y no subarriendo<sup>84</sup>.

Como ya hemos señalado, una situación equivalente a la del subarriendo total tendrá lugar si el inquilino celebra una multiplicidad de subarriendos parciales, y no mantiene en el inmueble ni él, ni las personas recogidas en el artículo 7 LAU, su vivienda permanente. En este caso, aunque el arrendador haya autorizado los subarriendos parciales, podría resolver el contrato de arrendamiento en virtud del artículo 27.2.f) LAU. Y si, a pesar de conocer esta situación no ejercita la acción resolutoria, habría que entender que existe un consentimiento tácito al arrendamiento total.

En principio, el régimen jurídico sería el mismo que hemos señalado para el subarriendo total, y si el subarrendatario alquila simultáneamente todas las habitaciones de la vivienda subarrendada, y abandona la vivienda, se aplicará a los subarriendos la autonomía privada y con carácter supletorio, el régimen codicial.

Ahora bien, si se cede toda la finca mediante el subarriendo de cada una de las plantas o apartamentos que tienen entidad como finca independiente dentro de la vivienda arrendada a personas diferentes y no hay un único contrato de subarrendamiento total sino que los contratos se han ido celebrando de forma sucesiva, y finalmente la vivienda está subarrendada en su totalidad, la dificultad está en determinar el régimen aplicable a estos subarriendos parciales de vivienda que se han ido celebrando de forma sucesiva hasta que el arrendatario deja de convivir en ella, “pues —como destaca PARRA LUCÁN— mientras no haya subarriendo total los contratos deberían quedar sometidos a las normas del arrendamiento de vivienda, y no parece razonable entender que los contratos anteriores hayan estado sometidos a la legislación especial solo hasta que se ha celebrado el último contrato, quedando sometidos a partir de ese momento a lo pactado por las partes, de acuerdo con el Derecho común. Por esta razón, puede defenderse que ni el arrendador que haya dado su consentimiento ni el subarrendador podrían oponerse a la protección que ofrece al subarrendatario la normativa de arrendamientos de vivienda por haber celebrado ulteriores contratos de arrendamiento con terceros”<sup>85</sup>.

2. EL SUBARRIENDO DE HABITACIÓN PARA VIVIENDA PERMANENTE CELEBRADO POR EL ARRENDATARIO PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA

A veces se alquila una vivienda con la mera finalidad de destinarla al subarriendo de las habitaciones. El régimen aplicable a ese contrato de arrendamiento es el señalado en el artículo 4.3 LAU por tratarse de un arrendamiento para uso distinto del de vivienda.

El artículo 32 LAU, único que la ley especial dedica al subarriendo dentro del Título III, establece que cuando en la finca arrendada se ejerza una actividad empresarial o profesional el arrendatario podrá subarrendar la finca sin permiso del arrendador y el subarriendo deberá notificarse a este último en el plazo de un mes desde que se hubiera concertado. Por tanto, en tales casos, no se precisa el consentimiento del arrendador, ni el carácter parcial del subarriendo, y tampoco se establece límite alguno al precio de este. El arrendador tiene derecho a una elevación de renta del 10% de la renta en vigor en el caso de producirse un subarriendo parcial, y del 20% en el caso de producirse el subarriendo total de la finca arrendada.

Cuando la actividad que lleva a cabo el arrendatario es el subarriendo de habitaciones con prestación de servicios complementarios que pudiera calificarse de hospedaje, resulta ineludible que estamos ante una actividad profesional o empresarial. Igualmente, si únicamente se dedica al subarriendo de las habitaciones con uso compartido de zonas comunes sin prestación de servicios complementarios y con ánimo de lucro, nos parece que la actividad del arrendamiento base también constituye una actividad empresarial, y el subarriendo queda sometido al artículo 32 LAU. Por el contrario, si no existe ánimo de lucro, no se trata de una actividad empresarial o profesional<sup>86</sup>, y también sería posible el subarriendo, pero al amparo del Código civil, que en el artículo 1550 admite el subarriendo sin consentimiento del arrendador, salvo prohibición expresa en el contrato de arrendamiento, sin perjuicio de la responsabilidad del arrendatario al cumplimiento del contrato para con el arrendador. Las diferencias fundamentales entre el régimen codicial y el régimen de la ley especial residen en que en el primero no se reconoce un aumento de la renta al arrendador, ni se establece la obligación de notificación del subarriendo al mismo, mientras que en la Ley de Arrendamientos Urbanos se garantiza al propietario un mínimo control sobre la persona que usa del local y una mínima participación en la utilidad económica que el arrendatario puede obtener con la cesión de dicho uso<sup>87</sup>.

En cuanto al régimen jurídico aplicable al subarriendo, no existe una norma que lo regule cuando el contrato base es un contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda, a diferencia de lo que sucede para los arrendamientos de vivienda (art. 8.2 pfo. 2 LAU).

A falta de determinación de dicho régimen jurídico en la ley especial arrendaticia, nos parece que el subarriendo de habitaciones para vivienda permanente del subarrendatario celebrado por el arrendatario para uso distinto del de vivienda, queda fuera de la misma y sometido al pacto de las partes y supletoriamente al régimen codicial<sup>88</sup> por aplicación de la ya aludida doctrina del Tribunal Supremo declarada en las sentencias de 10 de febrero de 1986 y 24 de febrero y 15 de junio de 2000, en cuya virtud, cuando existen dudas en cuanto a la aplicación de la ley civil común o de la especial de arrendamientos urbanos, habrá que otorgar preferencia a aquella, por su carácter general y atrayente en lugar de seguir el criterio de la especialidad. Únicamente cuando el arrendamiento sea de vivienda, podrá el subarriendo que recaer sobre una pieza separada de una vivienda con acceso independiente regirse por el Título II de la Ley de Arrendamientos Urbanos, en virtud de la previsión del párrafo segundo del artículo 8.1 LAU; pero en otro caso, o si el arrendamiento es de uso distinto al de vivienda, el subarriendo se regirá por lo pactado por las partes, y supletoriamente por el régimen codicial.

Además, el contrato de arrendamiento representa el límite máximo de derechos que pueden corresponder al subarrendatario, ya que el arrendatario no puede transmitir más derechos que los que tiene<sup>89</sup>, y tratándose de un arrendamiento para uso distinto del de vivienda no puede el subarrendatario que destina el subarriendo a satisfacer su necesidad de vivienda permanente regirse por las normas del arrendamiento de vivienda. No sería lógico someter la relación subordinada, la subarrendaticia, a una normativa imperativa (o semiimperativa) si la relación principal se confía a la autonomía de la voluntad. El establecimiento de un régimen imperativo para la relación accesorio conduciría a coartar la libertad del contratante intermedio para configurar la relación arrendaticia, contra el designio legal, consistente en remitir a la autonomía privada la regulación de los arrendamientos para uso distinto.

## V. PROPUESTA DE REGULACIÓN DEL ARRENDAMIENTO DE HABITACIONES EN EL DERECHO CATALÁN

La Sección de Obligaciones y Contratos de la Comisión de Codificación de Derecho privado de Cataluña, ha redactado un texto en el que desarrolla la normativa de los contratos de arrendamiento de bienes, y que, de llegar a aprobarse, está llamado a formar parte del Libro sexto de Obligaciones y Contratos del Código civil catalán. Fue aprobado por dicha Sección a finales de julio de 2020, y está pendiente de aprobación por el Pleno de la Comisión de Codificación de Cataluña.



Tanto por su frecuencia en el tráfico, como por la relevancia de los intereses que se satisfacen por medio del disfrute de muchos tipos de bienes en régimen de alquiler, esta regulación, como se señala en su Exposición de Motivos, “tiene una trascendencia económica y social considerable y manifiesta la voluntad del legislador de desarrollar el derecho civil catalán incidiendo en materias que afectan de manera muy directa al aprovechamiento ordinario de los recursos económicos y al bienestar de las personas”. En este texto, el prelegislador, consciente de la necesidad de dar cobertura a realidades emergentes, regula el arrendamiento de habitaciones.

Consta de un artículo único que sustituye a todo el contenido actual del Capítulo III (Contratos sobre objeto ajeno) del Título II (Tipos contractuales) del Código civil de Cataluña, e incorpora un subcapítulo primero relativo a los contratos de arrendamiento de bienes dividido en seis secciones, la primera dedicada a las disposiciones generales del contrato (arts. 623-1 a 623-35), y las siguientes a los distintos tipos de arrendamiento por razón del objeto: arrendamiento de vivienda (arts. 623-36 a 623-90), arrendamiento de local (arts. 623-91 a 623-110), arrendamiento de fincas rústicas (arts. 623-111 a 623-145), arrendamiento de empresa (arts. 623-146 a 623-156) y renting (arts. 623-157 a 623-160).

A su vez, la sección segunda, dedicada al arrendamiento de vivienda, incluye cuatro subsecciones referidas, por este orden, a la tipología (arts. 623-36 a 623-38); al arrendamiento de vivienda para residencia habitual permanente (arts. 623-39 a 623-72); al arrendamiento de vivienda para otros usos (arts. 623-73 a 623-81)<sup>90</sup>; y al arrendamiento de habitaciones, al que dedica los artículos 623-82 a 623-90.

En la Exposición de motivos se justifica la introducción de este tipo contractual indicando que se trata de una modalidad de arrendamiento que se encuentra desprovista de normativa propia y que ha crecido sustancialmente en los últimos años, no solo para un uso temporal predeterminado, sino también, en algunos casos, para convertirse en lugar de residencia más permanente. Y precisa de forma certera que la ausencia de regulación ha generado mucha incertidumbre y desprotección, sobre todo en alquileres con vocación de estabilidad<sup>91</sup>.

El arrendamiento de habitación se define como aquel en virtud del cual la parte arrendadora se obliga a atribuir al arrendatario el uso exclusivo de una habitación y el derecho a utilizar otras estancias o espacios de la vivienda de uso común, como la cocina, las cámaras higiénicas o los espacios de paso, a cambio de un precio (art. 623-82.1).

Distingue el alquiler de habitación para uso temporal, que debe considerarse el tipo básico por defecto, y el alquiler para residencia habitual permanente (art. 623-82 apartado 2), que cuenta con estándares de protección más elevados para la parte arrendataria, particularmente en cuanto a su duración.

La duración, para todo arrendamiento de habitación, la fijan las partes, sin perjuicio de las limitaciones que establezca la normativa sectorial en materia de alojamientos turísticos. Si las partes no la han fijado, se entiende que es de un año (art. 623-85.1).

Si la habitación se alquila para ser utilizada como residencia habitual permanente del arrendatario y la duración pactada del contrato es inferior a tres años, llegado el vencimiento del contrato este debe prorrogarse necesariamente por plazos anuales hasta llegar a una duración mínima de tres años. Sin embargo, la parte arrendataria puede notificar a la arrendadora, con una antelación mínima de un mes, su voluntad de no continuar el arrendamiento a la fecha del vencimiento del plazo pactado o de cualquiera de las prórrogas (art. 623-85.2). Transcurridas estas prórrogas, si la parte arrendadora no ha notificado a la arrendataria, con una antelación mínima de dos meses, su voluntad de extinguir el contrato, y esta parte mantiene la posesión de la habitación y cumple sus obligaciones, el arrendamiento se prorroga sucesivamente por plazos semestrales. En este caso, cualquiera de las partes puede manifestar la voluntad de no continuar el arrendamiento si lo notifica a la otra parte, con una antelación mínima de dos meses en caso de la parte arrendadora y de un mes en caso de la arrendataria al vencimiento de cada prórroga (art. 623-85.3). Como apunta ARROYO AMAYUELAS, estas prórrogas semestrales y no por años dan idea de la poca confianza que merece al prelegislador esta fórmula habitacional. Ciertamente, la convivencia con el arrendador puede ser complicada y, en este caso, es necesario dar preferencia a su derecho a recuperar el inmueble gracias a la imposición de una vigencia del contrato más limitada en el tiempo. Visto así, continúa diciendo esta autora, incluso se diría que tres años es demasiado. De lo contrario, concluye, no se entiende por qué la duración debería ser inferior a la del arrendamiento de vivienda habitual y permanente, que es, de cinco años si el arrendador es persona física, y siete si es persona jurídica<sup>92</sup>, que es la duración mínima que prevé el artículo 623-42, en términos muy similares a la LAU.

Si el arrendamiento es para uso temporal, llegado el vencimiento del plazo pactado del contrato, se aplican las prórrogas semestrales del apartado 2 del artículo 623-85 (art. 623-85.3).

Tanto si el arrendamiento es para residencia habitual permanente de la parte arrendataria como si es para uso temporal, la parte arrendataria puede desistir del contrato, mediante preaviso de un mes, sin necesidad de alegar los motivos. Las partes pueden pactar en el contrato que, en caso de desistimiento, la arrendataria deba indemnizar a la arrendadora con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta por cada año que reste para llegar al vencimiento del plazo pactado o de la prórroga en curso, o la parte proporcional por los periodos inferiores a un año, hasta un máximo de tres mensualidades (art. 623-85.5).

Se obliga a formalizar el contrato en términos análogos a los demás contratos de arrendamiento de vivienda. Concretamente, el artículo 623-84 dispone que debe formalizarse por escrito y, además del contenido establecido en el artículo 623-39.1-relativo al arrendamiento de vivienda para residencia habitual permanente—, en lo que proceda, debe hacerse constar la descripción de la habitación, con la superficie útil expresada en metros cuadrados, y la de las estancias y espacios de uso común que pueden ser utilizados por el arrendatario; la indicación de si el arrendamiento incluye el uso de otras dependencias, espacios o servicios accesorios del inmueble, así como si incluye mobiliario y equipamiento; en la referencia al precio, de manera desglosada, ha de expresarse la parte que eventualmente asuma la parte arrendataria en los gastos de servicios y suministros comunes de la vivienda y, en su caso, del inmueble, y la forma de calcularla; también ha de señalarse el número máximo de personas que pueden ocupar la habitación, respetando lo establecido en la normativa sectorial en materia de vivienda; y finalmente, el prelegislador, consciente de la problemas específicos que se pueden dar en este tipo de arrendamiento que nacen de la convivencia entre las diferentes personas que comparten la vivienda, ya sea, el propio arrendatario—o también su familia— con el o los arrendatarios, y de estos entre sí, aunque no convivan con el arrendatario, obliga a que se hagan constar las reglas de convivencia que eventualmente tenga la vivienda para el uso adecuado de las estancias y espacios de uso común.

Además, el apartado 3 del artículo 623-84 dispone que se aplica al arrendamiento de habitación lo establecido en los apartados 2 a 5 del artículo 623-39, que prevén que, si la vivienda es arrendada con mobiliario y equipamiento, lo que constituye la regla general cuando se alquila una habitación, es necesario también adicionar al contrato un inventario de los bienes muebles y elementos de equipamiento que se incluyen, con indicación de su estado de conservación. Además, las partes contratantes pueden exigirse, en el momento de la conclusión del contrato, que el estado de la vivienda, su equipamiento y mobiliario y sus anexos sean objeto de grabación fotográfica o audiovisual y que las imágenes obtenidas se incorporen a un documento digital, a disposición de ambas partes, en un formato que preserve la integridad de su contenido. En otro orden de cosas, si el contrato no se ha hecho por escrito pero las partes han empezado a cumplirlo, ambas partes pueden compelerse a formalizarlo con el contenido a que nos hemos referido; y las partes contratantes pueden compelerse, en cualquier momento, a formalizar el contrato de arrendamiento con sus anexos en escritura pública, con los gastos a cargo de la parte que lo solicite.

Si la habitación se ha arrendado para constituir residencia habitual permanente del arrendatario, se aplica también lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 623-40 que establece que “son nulos los pactos que desplacen a la parte arrendatario”.

taria, en todo o en parte, el importe de retribuciones por servicios de intermediación contratados por la parte arrendadora o prestados efectivamente a la misma”.

La parte arrendadora puede arrendar la totalidad o una parte de las habitaciones existentes en la vivienda, y si reside en la vivienda, el arrendamiento se entiende hecho en modalidad de hogar compartido (art. 623-83), en cuyo caso el arrendamiento de habitación sigue la misma suerte del derecho de la parte arrendadora (art. 623-90.2).

Advierte de los (eventuales) límites de renta en el arrendamiento de habitación si está destinado a vivienda habitual en caso de que la vivienda esté situada en una zona tensa<sup>93</sup>, pero esta cuantía máxima proporcional al precio de la vivienda completa no rige en otro caso (art. 623-86.1).

Se prevé el incremento de la renta por razón de la realización de obras de mejora de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 623-62, siempre que la mejora aproveche en la habitación o en las estancias y espacios de uso común que pueden ser utilizados por la parte arrendataria. Ahora bien, si el importe invertido en la mejora no se puede individualizar en relación con la habitación arrendada, hay que repartirlo entre todos los espacios susceptibles de ocupación independiente que se beneficien de la mejora hecha, a proporción de su superficie (art. 623-86.2).

Si se hubiese pactado que la parte arrendataria ha de asumir el pago de gastos por razón de servicios y suministros comunes de la vivienda y no se ha especificado cómo deben repartirse, habrá que hacerlo entre los espacios susceptibles de ocupación independiente a proporción de su superficie. Y si la parte arrendataria también debe asumir por contrato gastos relativos al mantenimiento del inmueble, se aplica lo dispuesto en el artículo 623-63, que se refiere a los gastos a cargo de la parte arrendataria en el arrendamiento de vivienda para residencia habitual permanente (art. 623-86.3).

El artículo 623-87 dispone que la parte arrendataria no puede ceder el contrato ni subarrendar la habitación sin consentimiento de la arrendadora, lo que nos parece muy acertado, ya que el régimen del Código civil que permite el subarriendo sin tal consentimiento, no resulta adecuado para el arrendamiento de habitación, ya que supondría imponer al arrendador, cuando vive en la vivienda, la convivencia con un tercero, subarrendatario de la habitación.

El contrato de subarrendamiento de habitación se extingue en caso de extinción del arrendamiento por cualquier causa (art. 623-90.3).

La mayor protección al arrendatario en el alquiler de habitación para vivienda habitual también se manifiesta al establecer su derecho a continuar en el arrendamiento en los casos de transmisión voluntaria o forzosa de la vivienda o de extinción, resolución o ineficacia sobrevenida del derecho de la parte arrendadora durante la vigencia del arrendamiento en los mismos términos dis-

puestos para el arrendamiento de vivienda los artículos 623-50 y 623-51 (art. 623-88.1). Sin embargo, cabe destacar que no se contempla la continuación en el arrendamiento de habitación que constituye la vivienda familiar en favor del cónyuge o pareja estable de la parte arrendataria por razón de crisis matrimonial o extinción de la convivencia de la pareja no casada, lo que sí se establece para el arrendamiento de vivienda para residencia habitual permanente en el artículo 623-49.

Además, se reconoce el derecho de adquisición preferente del arrendatario de habitación para el caso de transmisión onerosa de la vivienda donde se encuentra la habitación arrendada, siempre que así se haya pactado en el contrato. Si no se ha establecido de otro modo, el derecho debe ejercerse de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 623-52 a 623-55 relativos al arrendamiento de vivienda. Si se hubieran otorgado derechos de adquisición preferente a varios arrendatarios, su prelación viene determinada por la antigüedad de los contratos (artículo 623-88.2).

Si el arrendamiento de habitación es para residencia habitual permanente, la parte arrendataria tiene la obligación de prestar fianza en importe equivalente a una mensualidad de renta. Y si es para otro uso, la fianza tendrá un importe equivalente a dos mensualidades de renta si el contrato tiene una duración de un año o superior. Si esta es inferior a un año, el importe de la fianza será proporcional a la duración pactada. Las partes también pueden convenir garantías adicionales en los términos correspondientes a la modalidad de arrendamiento de que se trate (art. 623-89).

Por otra parte, el artículo 623-90.1 prevé que el contrato de arrendamiento de habitación se extingue por las causas generales de extinción del contrato de arrendamiento de vivienda.

Finalmente, el artículo 623-45.1 y 2, relativo al arrendamiento de vivienda, dispone que la parte arrendataria puede subarrendar la vivienda en su totalidad, por causa justificada y por un periodo máximo de un año, sin que sea necesario el consentimiento de la arrendadora, y, si no ha sido excluido en el contrato, la parte arrendataria también puede subarrendar la vivienda parcialmente en modalidad de hogar compartido, debiendo sujetarse a las normas del arrendamiento de habitaciones.

## VI. CONCLUSIONES

I. La dificultad de acceso a una vivienda alquilada, provocada, fundamentalmente, por sus altos precios en relación con el nivel de ingresos de muchos ciudadanos, ha llevado al crecimiento sustancial en los últimos años del alquiler

de habitaciones como vivienda permanente del arrendatario, sobre todo entre colectivos vulnerables y entre jóvenes que encuentran en este modo colaborativo o participativo de convivencia una vía para independizarse, como se pone de manifiesto en el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, que contempla entre los beneficiarios de sus ayudas, no solo a los inquilinos de viviendas completas, sino también de habitaciones.

II. Cuando hablamos de alquiler de habitaciones nos referimos al arrendamiento que recae en exclusiva sobre una habitación, y en el que se concede además un derecho al uso compartido de las dependencias de las que se sirven simultáneamente los restantes ocupantes de la vivienda, como es el cuarto de baño y la cocina, debiendo el arrendatario abonar una renta y, generalmente también, el importe de los gastos por los servicios utilizados (agua, electricidad...).

III. No existe unanimidad en la doctrina ni en la jurisprudencia menor sobre el régimen jurídico aplicable a este tipo de alquileres cuando se destinan a vivienda permanente del arrendatario: el de la Ley de Arrendamientos Urbanos o el del Código Civil. Y en el primer caso, el del arrendamiento de vivienda, con su característico régimen tuitivo del arrendatario, o el propio del arrendamiento para uso distinto del de vivienda. Esta cuestión es particularmente importante a los efectos de determinar la duración del contrato ya que es la que ocasiona mayor litigiosidad.

IV. En nuestra opinión, y por las razones que se exponen en el texto, el arrendamiento de habitaciones destinado a vivienda permanente del arrendatario no queda sometido a la legislación especial arrendaticia sino al Código civil.

V. Igualmente se plantean serias dudas sobre el régimen jurídico aplicable al subarriendo de habitación destinado a vivienda permanente, tanto si quien arrienda es el arrendatario de vivienda, como si es el arrendatario para uso distinto del de vivienda.

VI. Con independencia de la posición que se mantenga sobre el régimen jurídico aplicable a estos contratos, nos parece que las normas del arrendamiento de viviendas de la Ley de Arrendamientos Urbanos no resultan adecuadas para responder a las particularidades del arrendamiento de habitaciones con uso compartido de otras estancias, pero tampoco lo hace el Código civil. A esta falta de adecuación de la normativa aplicable, debemos sumar la inseguridad jurídica que origina una jurisprudencia menor que carece de un criterio uniforme. Todo ello hace necesaria la elaboración de una normativa específica que dé respuesta a las muchas cuestiones que plantea este contrato, y que otorgue a los contratantes la debida estabilidad en la tenencia, unida a una cierta dosis de flexibilidad para poder atender a los posibles problemas de convivencia que pueden surgir entre el arrendador y el o los arrendatarios, o entre estos.

VII. Esta es la senda que ya ha iniciado la Sección de Obligaciones y Contratos de la Comisión de Codificación de Derecho privado de Cataluña, que ha redactado un texto en el que desarrolla la normativa de los contratos de arrendamiento de bienes, y que, de llegar a aprobarse, está llamado a formar parte del Libro sexto de Obligaciones y Contratos del Código civil catalán. Fue aprobado por la Sección a finales de julio de 2020, y está pendiente de aprobación por el Pleno de la Comisión de Codificación de Cataluña. En este texto, el prelegislador, consciente de la necesidad de dar cobertura a realidades emergentes, regula el arrendamiento de habitaciones.

## VII. ÍNDICE DE RESOLUCIONES CITADAS

- Sentencias del Tribunal Supremo

STS, Sala de lo Civil, de 17 de mayo de 1954.  
STS, Sala de lo Civil, de 10 de febrero de 1986.  
STS, Sala de lo Civil, de 16 de enero de 1987.  
STS, Sala de lo Civil, de 20 de junio de 1995.  
STS, Sala de lo Civil, de 24 de febrero de 2000.  
STS, Sala de lo Civil, de 15 de junio de 2000.  
STS, Sala de lo Civil, de 26 de julio de 2001.

- Sentencias de Audiencias Provinciales

SAP de Santa Cruz de Tenerife, secc. 4.<sup>a</sup>, de 19 de abril de 2004.  
SAP de Madrid, secc. 21.<sup>a</sup>, de 30 de noviembre de 2004.  
SAP de Cádiz, secc. 2.<sup>a</sup>, de 18 de julio de 2006.  
SAP de Vizcaya, secc. 5.<sup>a</sup>, de 21 de julio de 2006.  
SAP de Zaragoza, secc. 5.<sup>a</sup>, de 26 de octubre de 2006.  
SAP de Madrid, secc. 14.<sup>a</sup>, de 13 de diciembre de 2006.  
SAP de Madrid, secc. 11.<sup>a</sup>, de 11 de abril de 2007.  
SAP de Madrid, secc. 14.<sup>a</sup>, de 10 de julio de 2007.  
SAP de Barcelona, secc. 4.<sup>a</sup>, de 8 de mayo de 2008.  
SAP de Barcelona, secc. 4.<sup>a</sup>, de 1 de febrero de 2010.  
SAP de Islas Baleares, secc. 3.<sup>a</sup>, de 20 de mayo de 2010.  
SAP de Madrid, secc. 20.<sup>a</sup>, de 15 junio de 2011.  
SAP de Barcelona, secc. 13.<sup>a</sup>, de 20 de diciembre de 2011.  
SAP de Burgos, secc. 2.<sup>a</sup>, de 20 de diciembre de 2011.  
SAP de Madrid, secc. 14.<sup>a</sup>, de 27 de marzo de 2012.  
SAP de Barcelona, secc. 4.<sup>a</sup>, de 7 de junio de 2012.

- SAP de Madrid, secc. 25.<sup>a</sup>, de 14 de abril de 2014.
- SAP de Cádiz, secc. 8.<sup>a</sup>, de 30 de noviembre de 2015.
- SAP de Valladolid, secc. 3.<sup>a</sup>, de 15 de diciembre de 2015.
- SAP de Ciudad Real, secc. 1.<sup>a</sup>, de 14 de septiembre de 2017.
- SAP de Madrid, secc. 11.<sup>a</sup>, de 26 de septiembre de 2017.
- SAP de Madrid, secc. 25.<sup>a</sup>, de 20 de febrero de 2018.
- SAP de Madrid, secc. 9.<sup>a</sup>, de 28 marzo de 2019.
- SAP de Islas Baleares, secc. 3.<sup>a</sup>, de 3 abril de 2020.
- SAP de Madrid, secc. 14.<sup>a</sup>, de 5 de mayo de 2020.
- SAP de Madrid, secc. 25.<sup>a</sup>, de 16 de junio de 2021.

## VIII. BIBLIOGRAFÍA

- ALBACAR LÓPEZ, J. L. (1989). *La Ley de Arrendamientos Urbanos*, T. I.. Granada: Comares.
- Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento de Madrid (2014). *Guía práctica para el alquiler de vivienda*, disponible en: <https://www.madrid.es/UnidadesDescentralizadas/UrbanismoyVivienda/Vivienda/Oficina%20Informacion%20Vivienda/Gu%C3%ADas%20pr%C3%A1cticas/GAlqVivweb.pdf>
- ARROYO AMAYUELAS, E. (2021). L'arrendament d'habitatge per a usos distints de la residència habitual. En Institut de Dret privat europeu i comparat Universitat de Girona (coord.). *Compra-venda, arrendaments i noves modalitats d'ús temporal de béns*. Gerona: Documenta Universitaria (pp. 503-555), disponible en: [https://dugi-doc.udg.edu/bitstream/handle/10256/21072/DretCivil2021-11-Arroyo\\_Amayuelas.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://dugi-doc.udg.edu/bitstream/handle/10256/21072/DretCivil2021-11-Arroyo_Amayuelas.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- BOTELLO HERMOSA, J. M. (2016). El contrato de arrendamiento de habitación: la problemática de su regulación. ¿Ley de Arrendamientos Urbanos o Código Civil? *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 754 (pp. 1000–1038).
- CLEMENTE MEORO, M. (1994). En R. Valpuesta Fernández (coord.). *Comentarios a la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*. Valencia: Tirant lo Blanch.
- FUENTES-LOJO RIUS, A. y FUENTES-LOJO LASTRES, A. (2019). *Nueva suma de arrendamientos urbanos*. Cizur Menor (Navarra): Thomson Reuters Aranzadi.
- FUENTES-LOJO LASTRES, A. y FUENTES-LOJO, J. V. (2007). *Novísima suma de arrendamientos urbanos*, T. I, Parte Primera I. Barcelona: Bosch.
- FUENTES-LOJO RIUS, A. (2018). Medidas legales para una reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos. *Actualidad Civil*, núm. 4.
- (2018) *Normativa aplicable al contrato de arrendamiento de habitaciones*, disponible en: <https://elderecho.com/normativa-aplicable-al-contrato-de-arrendamiento-de-habitaciones>
- (2021) Qüestions pràctiques entorn a l'arrendament de l'habitatge permanente, *Compra-venda, arrendaments i noves modalitats d'ús temporal de béns*. En Institut de Dret privat europeu i comparat Universitat de Girona (coord.). *Compra-ven-*



- da, arrendaments i noves modalitats d'ús temporal de béns. Girona: Documenta Universitari (pp. 481-502), disponible en: [https://dugi-doc.udg.edu/bitstream/handle/10256/21071/DretCivil2021-10-Fuentes-Lojo\\_Rius.pdf?sequence=1](https://dugi-doc.udg.edu/bitstream/handle/10256/21071/DretCivil2021-10-Fuentes-Lojo_Rius.pdf?sequence=1)
- FUENTES-LOJO RIUS, A. (coord.) (2004). ¿Qué calificación tiene el arrendamiento de habitaciones dentro de una vivienda sin servicios complementarios, es decir, un arrendamiento parcial? ¿Se aplica la LAU u otra normativa? *Sepín*.
- GIL RODRÍGUEZ, J. (1996). En *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos. Ley 29/1994, de 24 de noviembre*. Madrid: Tecnos.
- GUILARTE GUTIERREZ, V. (2014). En F. Crespo Allué y V. Guilarte Gutierrez, (dirs.). *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. Valladolid: Lex Nova Thomson Reuters.
- MARTENS JIMÉNEZ, I. L. (2021). Propuesta de introducción de nuevos tipos de arrendamientos de vivienda en el Código Civil. *Revista de Estudios Jurídicos y Criminológicos*, núm. 4 (pp. 49-101), disponible en: <https://revistas.uca.es/index.php/rejucrim/article/view/8117/8596>
- MARTÍN CONTRERAS, L. (2019). *Ley de Arrendamientos Urbanos: actualizado al Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler*. Barcelona: Bosch.
- MORENO-TORRES HERRERA, M. L. (2001). Cesión de contrato y subarriendo de vivienda, *Revista de Derecho Patrimonial*, núm. 7 (pp. 21-35).
- PARRA LUCÁN, M. A. (2014). El contrato de arrendamiento urbano. En M. Yzquierdo Tolsada (dir.). *Contratos civiles, mercantiles, públicos, laborales e internacionales, con sus implicaciones tributarias* T. III. Cizur Menor (Navarra): Thomson Reuters Aranzadi.
- REGLERO CAMPOS, F. y COSTAS RONDAL, L. (2020). En R. Bercovitz Rodríguez-Cano, R. (Coord.). *Comentarios a la Ley de Arrendamiento Urbanos*. Cizur Menor (Navarra): Thomson Reuters Aranzadi.
- RODRÍGUEZ MARTÍNEZ, M. E. (2005). *El subarriendo en la Ley de Arrendamientos Urbanos*. Valencia: Tirant lo Blanch.
- ROJO AJURIA, L. (1995). En F. Pantaleón Prieto (dir.). *Comentario a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. Madrid: Civitas.
- SIMÓN MORENO, H. (2018). El lloguer d'habitacions. En S. Nasarre Aznar, H. Simón Moreno y E. Molina Roig (dirs.). *Un nou dret d'arrendaments urbans per afavorir l'accés a l'habitatge*. Barcelona: Atelier (pp. 320-341).
- VALLADARES RASCÓN, E. y ORDÁS ALONSO, M. (2020). En R. Bercovitz Rodríguez-Cano (coord.). *Comentarios a la Ley de Arrendamiento Urbanos*. Cizur Menor (Navarra): Thomson Reuters Aranzadi.
- VALPUESTA FERNÁNDEZ, M. R. (1994). En M. R. Valpuesta Fernández (coord.). *Comentarios a la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*. Valencia: Tirant lo Blanch.

## NOTAS

<sup>1</sup> Trabajo realizado en el marco del Proyecto de investigación “La protección jurídica de la vivienda habitual. Un enfoque global y multidisciplinar” PID 2021-124953NBI00, financiado por el Ministerio de Ciencia e Innovación, y dirigido por Matilde Cuenca Casas. El trabajo se enmarca en las actividades realizadas como miembro del Instituto de Derecho Europeo e Integración Territorial (IDEIR). Universidad Complutense de Madrid.

<sup>2</sup> Según el Preámbulo del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, los últimos datos de Eurostat revelan que en España el 35,9 % de la población que reside en una vivienda en alquiler a precios de mercado destina más del 40 % de sus ingresos al pago del alquiler, lo que representa una cifra que está situada más de diez puntos porcentuales por encima del porcentaje medio de sobrecarga al pago del alquiler a precios de mercado del conjunto de la Unión Europea, que se encuentra en el 25,2 %.

<sup>3</sup> BOE núm. 16, de 19 de enero de 2022.

<sup>4</sup> El “Programa de ayuda a las personas jóvenes y para contribuir al reto demográfico” admite otra opción que consiste en la ayuda para la adquisición de vivienda habitual y permanente localizada en un municipio o núcleo de población de pequeño tamaño (art. 52).

<sup>5</sup> En todos los casos, la condición de vivienda o habitación habitual y permanente deberá acreditarse mediante certificado o volante de empadronamiento en el que consten, a fecha de la solicitud, las personas que tienen su domicilio habitual y permanente en la vivienda objeto de arrendamiento o cesión o en la que se ubique la habitación objeto de arrendamiento o cesión; y en el caso de personas beneficiarias que estén en condiciones de acceder a un arrendamiento o cesión de vivienda o habitación, el citado certificado o volante deberá aportarse en el plazo de dos o tres meses —según la ayuda de que se trate— desde la notificación de la resolución de concesión de la ayuda, que quedará condicionada a su aportación [arts. 7, 27.1.b) y 53.1.c)].

<sup>6</sup> *Vid. ut infra* IV.1.

<sup>7</sup> MARTENS JIMÉNEZ, I. L. (2021). Propuesta de introducción de nuevos tipos de arrendamientos de vivienda en el Código Civil. *Revista de Estudios Jurídicos y Criminológicos*, núm. 4, p. 68, disponible en: <https://revistas.uca.es/index.php/rejucrim/article/view/8117/8596>.

<sup>8</sup> Artículo recientemente modificado por la disposición final 1.1 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

<sup>9</sup> El artículo 32.1 LAU se aplica únicamente cuando en la finca arrendada se ejerza una actividad empresarial o profesional en cuyo caso el arrendatario podrá subarrendar la finca sin necesidad de contar con el consentimiento del arrendador. Este precepto no es aplicable al arrendamiento de habitación que estamos estudiando puesto que se destina a vivienda permanente. En este caso hay que acudir al Código Civil.

<sup>10</sup> PARRA LUCÁN, M. A. (2014). El contrato de arrendamiento urbano. En M. Yzquierdo Tolsada (dir.). *Contratos civiles, mercantiles, públicos, laborales e internacionales, con sus implicaciones tributarias* T. III. Cizur Menor (Navarra): Thomson Reuters Aranzadi, p. 56; y CLEMENTE MEORO, M. (1994). En R. Valpuesta Fernández (coord.). *Comentarios a la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*. Valencia: Tirant lo Blanch, p. 90.

<sup>11</sup> GIL RODRÍGUEZ, J. (1996). En *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos. Ley 29/1994, de 24 de noviembre*. Madrid: Tecnos, p. 175.

<sup>12</sup> Ante el silencio de la LAU sobre el contrato de hospedaje, considera ROJO AJURIA, L. (1995). En F. Pantaleón Prieto. *Comentario a la Ley de Arrendamientos Urbanos* Madrid: Civitas, p. 136, que, “mientras se cumpla el requisito del artículo 2.1, que el destino primordial

del arrendamiento sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario, no está excluido que el arrendatario pueda realizar actividades accesorias. El límite estaría entonces en que la industria doméstica del hospedaje no se convirtiese en el destino primordial del arrendamiento. Limitadas seriamente las posibilidades del subarriendo, queda abierta para el arrendatario la salida del hospedaje”.

<sup>13</sup> SAP de Santa Cruz de Tenerife de 19 de abril de 2004 (JUR 2004, 151956). En el mismo sentido, dice la SAP de Madrid de 30 noviembre de 2004 (JUR 2005, 35373): “La nota diferenciadora entre el subarriendo parcial y el hospedaje está en que en el primero el inquilino o arrendatario cede el uso y disfrute de alguna de las habitaciones de la vivienda alquilada, y en el hospedaje además de ceder ese uso y disfrute presta al inquilino algún servicio más, como son los de limpieza y arreglo de la habitación, lavado y planchado de ropa, manutención total o solo desayuno, etc. (STS de 8 de enero de 1960, 29 de octubre de 1962, 20 de junio de 1995, etc.). Además, otras notas diferenciadoras son en el hospedaje que las personas a quienes se le cede ese uso son indiscriminadas, y por tiempo también indeterminado, es decir, el público no suele estar seleccionado por ninguna cualidad específica, y la relación con él es poco estable, justo el tiempo que la persona que acude a la pensión, quiere, sin que esté obligado a permanecer un tiempo concreto”.

<sup>14</sup> RJ 1995, 4932.

<sup>15</sup> CLEMENTE MEORO, M. (1994). En *Comentarios a la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*. ob. cit., p. 90 y GIL RODRÍGUEZ, J. (1996). En *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos. Ley 29/1994, de 24 de noviembre*, ob. cit., p. 175.

<sup>16</sup> FUENTES-LOJO LASTRES, A. y FUENTES-LOJO, J. V. (2007). *Novísima suma de arrendamientos urbanos*, T. I, Parte Primera I. Barcelona: Bosch, p. 54 estiman que, aunque el artículo 5 LAU no lo dice, han de estar excluidos los arrendamientos complejos que una jurisprudencia reiterada de la Sala 1.<sup>a</sup> del Tribunal Supremo vino excluyendo del ámbito de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964. Igualmente, GUILARTE GUTIERREZ, V. (2014). En F. Crespo Allué y V. Guilarte Gutierrez, (dirs.). *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. Valladolid: Lex Nova Thomson Reuters, p. 25, señala que cabe sancionar como principio general el de que, al no tener el arrendamiento complejo como objeto únicamente una edificación, debe quedar al margen de la categoría contractual contemplada en la norma especial.

<sup>17</sup> JUR 2021, 299936.

<sup>18</sup> En sentido similar, la SAP de Madrid de 20 de febrero de 2018 (JUR 2018, 126045) confirma la sentencia recurrida que había desestimado la demanda interpuesta por la Comunidad de propietarios, que carecía de estatutos, ejercitando acción de cesación de actividad desarrollada por el demandado en la vivienda de su propiedad por ser contraria al artículo 7.2 LPH, al considerar que el destino dado a la vivienda por el demandado no es una actividad de hostedería y sí de arrendamiento temporal de habitaciones; utilización que no contradice el destino de la vivienda conforme a la descripción de la misma en el título de propiedad.

<sup>19</sup> JUR 2012, 167610.

<sup>20</sup> BOE núm. 28, de 2 de febrero de 2021.

<sup>21</sup> Artículo 2.1 que añade una nueva letra p en el artículo 3 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda de Cataluña.

<sup>22</sup> Artículo 2.3 que añade un nuevo artículo 18 bis a la Ley del derecho a la vivienda de Cataluña. En su apartado 3 dispone: “*Cuando los alojamientos con espacios comunes complementarios ocupan la totalidad de un edificio, este edificio no se puede dividir en propiedad horizontal. En caso de que ocupen una parte de un edificio en propiedad horizontal, esta parte tiene que configurarse como un solo elemento privativo diferenciado de los otros elementos*”.

que se integran en el mismo régimen de propiedad horizontal, como viviendas, locales o aparcamientos”.

<sup>23</sup> Artículo 2.1 que añade una nueva letra q en el artículo 3 de la Ley de derecho a la vivienda de Cataluña.

<sup>24</sup> Exposición de Motivos 1.9 del Decreto-ley 50/2020, de 9 de diciembre, de medidas urgentes para estimular la promoción de vivienda con protección oficial y de nuevas modalidades de alojamiento en régimen de alquiler de la Generalitat de Cataluña.

<sup>25</sup> ARROYO AMAYUELAS, E. (2021). L'arrendament d'habitatge per a usos distints de la residència habitual, En Institut de Dret privat europeu i comparat Universitat de Girona (coord.). *Compra-venda, arrendaments i noves modalitats d'ús temporal de béns*. Girona: Documenta Universitaria, p. 543 nota 107, disponible en: [https://dugi-doc.udg.edu/bitstream/handle/10256/21072/DretCivil2021-11-Arroyo\\_Amayuelas.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://dugi-doc.udg.edu/bitstream/handle/10256/21072/DretCivil2021-11-Arroyo_Amayuelas.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

<sup>26</sup> Aun no existe ninguna sentencia del Tribunal Supremo sobre esta cuestión.

<sup>27</sup> VALLADARES RASCÓN, E. y ORDÁS ALONSO, M. (2020). En R. Bercovitz Rodríguez-Cano (coord.). *Comentarios a la Ley de Arrendamiento Urbanos*. Cizur Menor (Navarra): Thomson Reuters, p. 83.

<sup>28</sup> VALPUESTA FERNÁNDEZ, M. R. (1994). En M. R. Valpuesta Fernández (coord.). *Comentarios a la nueva ley de arrendamientos urbanos*. Valencia: Tirant lo Blanch, p. 49.

<sup>29</sup> GUILARTE GUTIERREZ, V. (2014), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, *ob. cit.*, p. 36.

<sup>30</sup> GUILARTE GUTIERREZ, V., (2014), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, *ob. cit.*, p. 41; y VALLADARES RASCÓN, E. y ORDÁS ALONSO, M. (2020). *Comentarios a la Ley de Arrendamiento Urbanos*, *ob. cit.*, p. 102.

<sup>31</sup> FUENTES-LOJO RIUS, A. (2018). Medidas legales para una reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos. *Actualidad Civil*, núm. 4.; (2018) *Normativa aplicable al contrato de arrendamiento de habitaciones*, disponible en: <https://elderecho.com/normativa-aplicable-al-contrato-de-arrendamiento-de-habitaciones>; (2021) *Qüestions pràctiques entorn a l'arrendament de l'habitatge permanent, Compra-venda, arrendaments i noves modalitats d'ús temporal de béns*. En Institut de Dret privat europeu i comparat Universitat de Girona (coord.). *Compra-venda, arrendaments i noves modalitats d'ús temporal de béns*. Girona: Documenta Universitari, p. 482, disponible en: [https://dugi-doc.udg.edu/bitstream/handle/10256/21071/DretCivil2021-10-Fuentes-Lojo\\_Rius.pdf?sequence=1](https://dugi-doc.udg.edu/bitstream/handle/10256/21071/DretCivil2021-10-Fuentes-Lojo_Rius.pdf?sequence=1) En el mismo sentido, FUENTES-LOJO LASTRES, A. y FUENTES-LOJO, J. V. (2007). *Novísima suma de arrendamientos urbanos*, *ob. cit.*, p. 73.

En una encuesta jurídica que aparece en la revista *Sepin* de diciembre de 2004, CREMADES MORANT, J., ILLESCAS RUS, A.V., BARCALA FERNÁNDEZ DE PALENCIA, A., FERRER GUTIERREZ, A., FÍNEZ RATÓN, J. M., ALCALÁ NAVARRO, A. consideran aplicable la Ley de Arrendamientos Urbanos; GARCÍA-CHAMÓN CERVERA, E. sin embargo, estima que el arrendamiento de habitación está sometido al Código civil. Para ÁLVAREZ SÁNCHEZ, J. I., se trata de un arrendamiento para uso distinto del de vivienda [FUENTES-LOJO RIUS, A. (coord.) (2004). *¿Qué calificación tiene el arrendamiento de habitaciones dentro de una vivienda sin servicios complementarios, es decir, un arrendamiento parcial? ¿Se aplica la LAU u otra normativa? Sepin*]. *Vid.* el comentario que hace a cada una de las opiniones vertidas en esta encuesta BOTELLO HERMOSA, J. M. (2016). El contrato de arrendamiento de habitación: la problemática de su regulación. *¿Ley de Arrendamientos Urbanos o Código Civil? Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 754, pp. 1018-1025.

<sup>32</sup> ARROYO AMAYUELAS, E. (2021). L'arrendament d'habitatge per a usos distints de la residència habitual, ob. cit., pp. 544, 545 y 547.

<sup>33</sup> JUR 2006, 285424.

<sup>34</sup> JUR 2007, 63427.

<sup>35</sup> La sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de 20 de diciembre de 2011 (JUR 2012, 97266), en relación con la resolución por impago de rentas de un arrendamiento de habitación, admite que estamos ante un arrendamiento urbano, pero sin llegar a calificarlo como de vivienda o no, y acude al artículo 27.2.a) LAU para estimar que concurre la causa resolutoria alegada por el demandante; artículo aplicable al arrendamiento de vivienda, pero también al arrendamiento para uso distinto del de vivienda por la remisión que a él hace el artículo 35 LAU.

<sup>36</sup> JUR 2007, 63427.

<sup>37</sup> A estos argumentos se suma que el propio contrato objeto de litigio denomina al objeto arrendado como “apartamento” y que en una anterior demanda de desahucio por falta de pago se habla de “apartamento de huéspedes” o más generalmente de “apartamento”.

<sup>38</sup> JUR 2007, 212580.

<sup>39</sup> JUR 2007, 116895.

<sup>40</sup> JUR 2008, 196063.

<sup>41</sup> Cabe destacar el caso que se presenta en la sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de 1 de febrero de 2010 (JUR 2010, 148490). En este supuesto se estima la demanda de desahucio por precario que interpone el propietario de la vivienda en la que se encuentra la habitación inicialmente alquilada. El arrendatario había suscrito un contrato de arrendamiento de habitación y cuarto de baño con una duración de un año, pactándose una renta mensual. Transcurrido ese periodo de tiempo, el contrato no se renovó ni consta recibo alguno posterior a la fecha de su finalización. Pues bien, en este caso entiende el tribunal que se trata de un contrato de arrendamiento de temporada que se extinguió por finalización del plazo, sin que constase que el arrendatario hubiese pagado ninguna renta con posterioridad a pesar de que continuó en la posesión de la habitación durante cinco años más, surgiendo una situación jurídica nueva consolidada a lo largo del tiempo en virtud de la cual la ocupación de la habitación había tenido lugar por mera liberalidad del propietario y sin contraprestación alguna por parte del ocupante.

<sup>42</sup> Por ejemplo, en la sentencia de la Audiencia Provincial de Vizcaya de 21 de julio de 2006 (JUR 2007, 95912) y en la de la Audiencia Provincial de Madrid de 14 de abril de 2014 (JUR 2014, 163881).

<sup>43</sup> ALBACAR LÓPEZ, J. L. (1989). *La Ley de arrendamientos urbanos*, T. I. Granada: Comares, p. 25.

<sup>44</sup> Sentencias de la Audiencia Provincial de Madrid de 13 de diciembre de 2006 (JUR 2007, 116895), 10 de julio de 2007 (JUR 2007, 307742), 28 de marzo de 2019 (JUR 2019, 133992) y 5 de mayo de 2020 (JUR 2020, 239639); sentencias de la Audiencia Provincial de Barcelona de 8 de mayo de 2008 (JUR 2008, 196063) y 7 de junio de 2012 (JUR 2012, 282178); sentencias de la Audiencia Provincial de Islas Baleares de 20 de mayo de 2010 (JUR 2010, 238545) y 3 de abril de 2020 (JUR 2020, 154896); sentencia de la Audiencia Provincial de Burgos de 20 de diciembre de 2011 (JUR 2012, 3108); sentencia de la Audiencia Provincial de Cádiz de 30 de noviembre de 2015 (JUR 2016, 91927); sentencia de la Audiencia Provincial de Valladolid de 15 de diciembre de 2015 (JUR 2016, 35422); y sentencia de la Audiencia Provincial de Ciudad Real de 14 de septiembre de 2017 (JUR 2017, 253797).

<sup>45</sup> JUR 2017, 253797.

<sup>46</sup> *Vid. ut supra* III.3.

<sup>47</sup> JUR 2016, 35422.

<sup>48</sup> RJ 1986, 517.

<sup>49</sup> RJ 2000, 115. En el mismo sentido, entre otras, la sentencia del Tribunal Supremo de 15 de junio de 2000 (RJ 2000, 5287).

<sup>50</sup> Ya se habían pronunciado en esta línea, entre otras, las sentencias del Tribunal Supremo de 17 de mayo de 1954 y 16 de enero de 1987 (RJ 1987, 302).

<sup>51</sup> JUR 2010, 238545.

<sup>52</sup> En los mismos términos que ya hizo la sentencia de la Audiencia Provincial de Vizcaya de 21 de julio de 2006 (JUR 2007, 95912) en relación con el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964.

<sup>53</sup> Art. 6.1c): “*Ser titular o estar en condiciones de suscribir, en calidad de persona arrendataria, un contrato de arrendamiento de vivienda formalizado en los términos de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos o, en calidad de persona cesionaria, de un contrato de cesión de uso. En el caso de alquiler de habitación no es exigible que la formalización sea en los términos de la Ley 29/1994*”.

<sup>54</sup> Art. 27.1.a): “*Ser titular, en calidad de arrendatario, de un contrato de arrendamiento de vivienda formalizado en los términos de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos o de un contrato de cesión de uso o de arrendamiento o cesión de uso de una habitación*”.

Art. 53.1.c): “*Ser titular o estar en condiciones de suscribir un contrato de arrendamiento de vivienda formalizado en los términos de la Ley 29/1994, en calidad de arrendatario, de un contrato de cesión en uso en calidad de cesionario o de alquiler o cesión de uso de habitación en calidad de arrendatario o cesionario*”.

<sup>55</sup> Esta es también la opinión que mantienen PARRA LUCÁN, M. A. (2014). El contrato de arrendamiento urbano, ob. cit., p. 57; GUILARTE GUTIERREZ, V. (2014). En *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, ob. cit., p. 35; SIMÓN MORENO, H. (2018). El lloguer d'habitacions. En S. Nasarre Aznar, H. Simón Moreno y E. Molina Roig (dirs.). *Un nou dret d'arrendaments urbans per afavorir l'accés a l'habitatge*. Barcelona: Atelier, p.327-330; y BOTELLO HERMOSA, J. M. (2016). El contrato de arrendamiento de habitación: la problemática de su regulación. ¿Ley de Arrendamientos Urbanos o Código Civil?, ob. cit., p. 1024. VALLADARES RASCÓN, E. y ORDÁS ALONSO, M. (2020). En *Comentarios a la Ley de Arrendamiento Urbanos*, ob. cit., p. 108, tras estudiar la jurisprudencia sobre el tema, consideran que el arrendamiento de habitaciones debe quedar excluido del arrendamiento para uso de vivienda, y ello a pesar de que existan zonas comunes. Sin embargo, no señalan si su régimen jurídico es el del arrendamiento urbano para uso distinto del de vivienda o el del Código Civil.

También se sostiene esta postura en la Guía práctica sobre alquiler de viviendas del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento de Madrid, al decir en la p. 61: “Hoy en día muchas personas optan por alquilar una o más habitaciones de una vivienda, en lugar de arrendar la vivienda completa. Este alquiler de habitación no se considera alquiler de vivienda a los efectos prevenidos en la Ley de Arrendamientos Urbanos pues sólo se está arrendando una parte de la misma, y por lo tanto, no está sometido a dicho régimen, ni está amparado por el sistema de garantías que establece la regulación de arrendamientos urbanos tanto para el arrendador como para el arrendatario. Estos contratos se han de regular por las disposiciones generales del Código Civil en materia de arrendamiento (artículos 1.542 a 1.582), o bien podrían asimilarse, en algunos casos, al denominado derecho de “uso o habitación” que también está regulado genéricamente por el Código Civil (artículos 523 a 529, y reglas del usufructo)”. Disponible en: <https://www.madrid.es/UnidadesDescentralizadas/UrbanismoyVivienda/>

Vivienda/Oficina%20Informacion%20Vivienda/Gu%C3%ADas%20pr%C3%A1cticas/GAlq-Vivweb.pdf

<sup>56</sup> GUILARTE GUTIERREZ, V. (2014). En *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, *ob. cit.*, p. 35. En este sentido, SIMÓN MORENO, H. (2018). El lloguer d'habitacions, *ob. cit.*, pp.327-330; y BOTELLO HERMOSA, J. M. (2016). El contrato de arrendamiento de habitación: la problemática de su regulación. ¿Ley de Arrendamientos Urbanos o Código Civil?, *ob. cit.*, p. 1024.

<sup>57</sup> PARRA LUCÁN, M. A. (2014). El contrato de arrendamiento urbano, *ob. cit.*, pp. 124 y 126.

<sup>58</sup> Así sucede en el supuesto enjuiciado en la sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de 18 de mayo de 2005 (JUR 2005, 169610).

<sup>59</sup> Como apunta PARRA LUCÁN, M. A., (2014). El contrato de arrendamiento urbano, *ob. cit.*, p. 57.

<sup>60</sup> JUR 2010, 238545.

<sup>61</sup> ARROYO AMAYUELAS, E. (2021). L'arrendament d'habitatge per a usos distints de la residència habitual, *ob. cit.*, pp. 544 y 545.

<sup>62</sup> *Vid. ut supra* III.3.

<sup>63</sup> Si el arrendatario de la habitación deja de abonar el pago de la renta o expirase el plazo del contrato, el arrendador puede acudir al juicio de desahucio previsto en el artículo 250.1.1.º LEC, que indica que se sustanciará por los cauces del juicio verbal las demandas que tengan su fundamento en el impago de la renta o cantidades debidas por el arrendatario, o en la expiración del plazo fijado contractual o legalmente, con las particularidades expresadas en la propia ley procesal, ya que este procedimiento no está previsto solamente para los arrendamientos sometidos a la legislación arrendaticia especial.

<sup>64</sup> Como apunta la sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 16 de junio de 2021 (JUR 2021, 299936).

<sup>65</sup> En el Texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 se regulaba en los artículos 10-21 el subarriendo de vivienda y en el artículo 22 el subarriendo de locales de negocio.

El artículo 10 exigía siempre la autorización expresa y escrita del arrendador y la entrega al subarrendatario del mobiliario adecuado y suficiente para casa-habitación, salvo que concudiesen las circunstancias del artículo 18, es decir, cuando no excediera de dos el número de subarrendatarios que con el cónyuge y los hijos sometidos a su potestad fuesen a ocupar su vivienda, no se alterase el destino de esta y, en el término de 30 días naturales siguientes a la fecha de celebración del respectivo contrato de subarriendo, el inquilino se lo notificase de modo fehaciente al arrendador, con expresión del nombre del subarrendatario; el artículo 11 establecía la posibilidad de subarrendar las viviendas total o parcialmente, presumiéndose el subarriendo parcial; el artículo 12 disponía limitaciones en el precio del subarriendo; el artículo 13 regulaba una acción revisora del precio y del mobiliario; el artículo 14 admitía la participación del arrendador en el precio del subarriendo; el artículo 15 regulaba la posibilidad de que en los subarriendos totales o parciales, el arrendador exigiese del subarrendatario el abono directo de la renta y de su participación en el precio del subarriendo; en el artículo 16, se preveía la acción directa del arrendador contra el subarrendatario para exigir la reparación de los deterioros causados dolosa o negligentemente en la vivienda; en el artículo 17, se recogía la prohibición impuesta al arrendatario de no subarrendar más de una vivienda en la misma población; el artículo 19 prohibía que el subarriendo supusiese la transformación de la vivienda en local de negocio y el artículo 20 que el subarrendatario a su vez subarrendase; y finalmente, el artículo 21 excluía de este régimen el contrato de hospedaje.

Para el subarrendamiento de locales de negocio, el artículo 22 exigía siempre la autorización expresa y escrita del arrendador; disponía que el precio sería libremente pactado y la aplicación a esta clase de subarriendos de lo dispuesto en los artículos 15, 16 y 20 para el de viviendas.

<sup>66</sup> El régimen del artículo 1550 del Código civil es más permisivo, pues permite el subarriendo total o parcial de la cosa arrendada siempre que en el contrato de arrendamiento no se prohíba expresamente.

<sup>67</sup> Con esta regulación se modifica el criterio mantenido por el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 que admitía el subarriendo total, al disponer en el artículo 11: “1. Las viviendas podrán subarrendarse total o parcialmente. El subarriendo total recaerá sobre todas las habitaciones, con inclusión de las destinadas a los servicios, y habrá de celebrarse con una sola persona. El subarriendo parcial podrá serlo de una o más habitaciones y con distintas personas. 2. Se presumirá, sin admitirse prueba en contrario, que es parcial el subarriendo cuando el inquilino siga habitando la vivienda y que es total cuando no permanezca en ella”.

<sup>68</sup> Aunque tal posibilidad no se encuentra prohibida de forma expresa, lo cierto es que la pluralidad de arrendamientos que recaen sobre la totalidad de la vivienda equivale a un subarriendo total (art. 7 LAU a contrario) (CLEMENTE MEORO, M. (1994). *Comentarios a la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*, ob. cit., pp. 91 y 92).

<sup>69</sup> RODRÍGUEZ MARTÍNEZ, M. E. (2005). *El subarriendo en la Ley de Arrendamientos Urbanos*. Valencia: Tirant lo Blanch, p. 131, matiza que de la lectura conjunta de los artículos 4.2 y 6, al subarriendo de vivienda se aplicarán, por este orden, los pactos de las partes favorables para el subarrendatario, las normas del Título II, los pactos praeter legem de las partes, y, supletoriamente, el Código Civil.

<sup>70</sup> REGLERO CAMPOS, F. y COSTAS RONDAL, L. (2020). En R. Bercovitz Rodríguez-Cano, R. (Coord.), *Comentarios a la Ley de Arrendamiento Urbanos*. Cizur Menor (Navarra): Thomson Reuters, p. 272. En cambio, GUILARTE GUTIÉRREZ, V. (2014). En *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, ob. cit., p. 195; RODRÍGUEZ MARTÍNEZ, M. E., (2005). *El subarriendo en la Ley de Arrendamientos Urbanos*, ob. cit., pp. 132 y 133; MORENO-TORRES HERRERA, M. L. (2001). Cesión de contrato y subarriendo de vivienda, *Revista de Derecho Patrimonial*, núm. 7, p. 32; y FUENTES-LOJO RIUS, A. y FUENTES-LOJO LASTRES, A. (2019). *Nueva suma de arrendamientos urbanos*. Cizur Menor (Navarra): Thomson Reuters Aranzadi, p. 95, consideran, frente a la opinión de la doctrina que sitúa el régimen codicial como primera fuente supletoria de la autonomía privada, que es más adecuada la remisión al Título III de la ley; en consecuencia, las posibles deficiencias del programa contractual deberán integrarse acudiendo al sistema de fuentes que diseña el artículo 4.3 LAU: voluntad de las partes, en su defecto, Título III LAU, y, finalmente, el Código civil.

<sup>71</sup> Como señala RODRÍGUEZ MARTÍNEZ, M. E. (2005). *El subarriendo en la Ley de Arrendamientos Urbanos*, p. 18, el escueto y simplista contenido del artículo 8 LAU “sume al lector en una gran perplejidad, pues del mismo no se extrae hasta donde es posible la aplicación del Título II, o lo que es igual, en qué medida se extiende al subarrendatario el carácter tuitivo de la normativa sobre arrendamiento de vivienda”.

<sup>72</sup> GUILARTE GUTIERREZ, V. (2014). En *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, ob. cit., p. 194.

<sup>73</sup> GUILARTE GUTIERREZ, V. (2014). En *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, ob. cit., p. 197.



<sup>74</sup> Vid. el detenido estudio de la extinción del contrato de subarriendo que realiza RODRÍGUEZ MARTÍNEZ, M. E. (2005). *El subarriendo en la Ley de Arrendamientos Urbanos*, ob. cit., pp. 168 y ss.

<sup>75</sup> La misma duda la expresa PARRA LUCÁN, M. A. (2014). El contrato de arrendamiento urbano, ob. cit., p. 124.

<sup>76</sup> JUR 2011, 290303.

<sup>77</sup> La cursiva es nuestra.

<sup>78</sup> Así, GUILARTE GUTIERREZ, V. (2014). En *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, ob. cit., en la p. 35 excluye que constituya un arrendamiento de vivienda el arrendamiento de habitación, “es decir de aquellas dependencias que, a los efectos de satisfacer en su integridad la necesidad de morada, tiene elementos comunes a otras habitaciones o dependencias”, por no concurrir el requisito de la habitabilidad, pero en las pp. 193 y 199, al referirse al subarriendo de vivienda y la aplicación al mismo del Título II de la ley, lo entiende referido al arrendamiento de habitación o de dependencias de la vivienda, sin más matización. Sin embargo, FUENTES-LOJO RIUS, A. y FUENTES-LOJO LASTRES, A. (2019). *Nueva suma de arrendamientos urbanos*, ob. cit., p. 95, sí dicen de forma expresa que el subarriendo parcial es lo que popularmente se conoce como subarriendo por habitaciones o de vivienda compartida.

<sup>79</sup> Vid. ut supra III.4.

<sup>80</sup> PARRA LUCÁN, M. A. (2014). El contrato de arrendamiento urbano, ob. cit., pp. 124 y 126.

<sup>81</sup> REGLERO CAMPOS, F. y COSTAS RONDAL, L. (2020). En *Comentarios a la Ley de Arrendamiento Urbanos*, ob. cit., p. 268; GUILARTE GUTIERREZ, V. (2014). En *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, ob. cit., p. 189; PARRA LUCÁN, M. A. (2014). El contrato de arrendamiento urbano, ob. cit., p. 126. En contra CLEMENTE MEORO, M. (1994). En *Comentarios a la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*, ob. cit., p. 91, que entiende que es nulo por ser tal pacto contrario a una norma imperativa, salvo que de la interpretación de la voluntad de las partes se concluyera que su voluntad fue la de ceder el contrato, subrogándose el tercero en la posición del arrendatario y abandonando este la relación arrendaticia. En tal caso se trataría de una cesión y sería aplicable lo dispuesto en el artículo 8.1 LAU.

<sup>82</sup> Esta es la opinión que mantienen, entre otros, REGLERO CAMPOS, F. y COSTAS RONDAL, L. (2020). En *Comentarios a la Ley de Arrendamiento Urbanos*, ob. cit., p. 268; RODRÍGUEZ MARTÍNEZ, M. E. (2005). *El subarriendo en la Ley de Arrendamientos Urbanos*, ob. cit., pp. 94 y 95; PARRA LUCÁN, M. A. (2014). *El contrato de arrendamiento urbano*, ob. cit., p. 126; y MARTÍN CONTRERAS, L. (2019). *Ley de arrendamientos urbanos: actualizado al Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler*. Barcelona: Bosch, p. 146.

<sup>83</sup> RODRÍGUEZ MARTÍNEZ, M. E. (2005). *El subarriendo en la Ley de Arrendamientos Urbanos*, ob. cit., pp. 94 y 95.

<sup>84</sup> CLEMENTE MEORO, M. (1994). En *Comentarios a la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*, ob. cit., p. 87, así lo entiende para los supuestos en que se deduzca de la intención de las partes contratantes; GUILARTE GUTIERREZ, V. (2014). En *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, p. 190, lo entiende extensible a todos los supuestos en que objetivamente el inquilino abandone el uso de la vivienda arrendada y el subarrendatario lo colme. PARRA LUCÁN, M. A. (2014). El contrato de arrendamiento urbano ob. cit., p. 126, considera que, si la intención de las partes es sustituir en el contrato de arrendamiento al arrendatario y que este desaparezca de la relación arrendaticia, será cesión de contrato con independencia de cómo lo hayan denominado las partes.

<sup>85</sup> PARRA LUCÁN, M. A. (2014). El contrato de arrendamiento urbano, *ob. cit.*, p. 127.

<sup>86</sup> Por ejemplo, una ONG alquila una vivienda para subarrendarla a cambio de un precio económico a los familiares de enfermos que están sometidos a tratamiento médico en una localidad distinta de aquella en la que tienen su residencia permanente.

<sup>87</sup> RODRÍGUEZ MARTÍNEZ, M. E. (2005). *El subarriendo en la Ley de Arrendamientos Urbanos*, *ob. cit.*, p. 106.

<sup>88</sup> Así lo entiende CLEMENTE MEORO, M. (1994). En *Comentarios a la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*, p. 92, al señalar que solo cuando el arrendamiento sea de vivienda podrá ser el subarriendo de vivienda y si el arrendamiento es de uso distinto al de vivienda, el subarriendo se regirá por lo pactado entre las partes. Sin embargo, RODRÍGUEZ MARTÍNEZ, M. E. (2005). *El subarriendo en la Ley de Arrendamientos Urbanos*, *ob. cit.*, pp. 133-138, considera que el subarriendo de habitaciones para vivienda permanente por el arrendatario para uso distinto del de vivienda sí se somete a la legislación especial, pero a las normas del arrendamiento para uso distinto del de vivienda. En su opinión, la regla del artículo 8.2 párrafo 2.º LAU, según la que el subarriendo para uso distinto del de vivienda se regulará por los pactos de las partes, coincide con la que establece el artículo 4.3, que dispone, tras establecer la autonomía de la voluntad como primera fuente normativa, la aplicación supletoria del Título III, y finalmente como supletoria de segundo grado, la del Código Civil. A su juicio, en el ámbito del arrendamiento para uso distinto del de vivienda, sea o no el subarriendo de vivienda, debe aplicarse lo pactado por las partes, el Título III de la LAU y cómo supletoria de segundo grado, la regulación del Código Civil.

<sup>89</sup> CLEMENTE MEORO, M. (1994). En *Comentarios a la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*, *ob. cit.*, p. 92.

<sup>90</sup> Por lo tanto, prescinde de la tradicional distinción entre arrendamientos urbanos y rústicos y distingue, dentro de los arrendamientos de bienes, diferentes tipos sin atender a tal criterio: arrendamientos de vivienda, de local, de fincas rústicas, de empresa y renting. A su vez, dentro de los arrendamientos de vivienda, distingue entre el arrendamiento de vivienda habitual permanente —lo que en la LAU es el arrendamiento de vivienda— y el arrendamiento de vivienda para otros usos, que es aquel que está destinado a residencia secundaria o a satisfacer necesidades de vivienda ocasionales o limitadas en el tiempo de la parte arrendataria, por razones personales, laborales, de estudios, vacacionales o de una índole parecida (art. 623-36.3), que en la LAU tienen el carácter de arrendamiento para uso distinto del de vivienda (art. 3 LAU), con las salvedad de los arrendamientos vacacionales previstos en el art. 5.e) LAU, que quedan excluidos de su ámbito de aplicación.

<sup>91</sup> Exposición de Motivos III b) párrafo 12.

<sup>92</sup> ARROYO AMAYUELAS, E. (2021). L'arrendament d'habitatge per a usos distints de la residència habitual, *ob. cit.*, p. 552.

<sup>93</sup> Art. 6.5 Ley 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas de Cataluña y de modificación de la Ley 18/2007, de la Ley 24/2015 y de la Ley 4/2016, relativas a la protección del derecho a la vivienda: “*En el supuesto de que una vivienda sujeta al régimen de contención de rentas regulada por esta ley sea objeto de varios contratos de arrendamiento de vigencia simultánea que afecten a partes concretas distintas, la suma de las rentas acordadas en los diversos contratos no podrá rebasar la renta máxima aplicable al arrendamiento unitario de la vivienda, determinada de acuerdo con el presente artículo*”.

*Trabajo recibido el 7 de febrero de 2023 y aceptado  
para su publicación el 10 de julio de 2023*