



Universidad Internacional de La Rioja
Facultad de Derecho

Máster Universitario en el Ejercicio de la Abogacía

El desistimiento anticipado del contrato de alquiler por el arrendatario (art. 11 LAU)

Trabajo fin de estudio presentado por:	María Dolores Calero Calderón
Tipo de trabajo:	TFM teórico
Área jurídica:	Derecho civil
Director/a:	Xaime Manuel Requeixo Souto
Fecha:	20/01/2022

Resumen

El contrato de arrendamiento por su propia naturaleza no puede estar configurado de manera indefinida o perpetua, pues lo que se pretende es satisfacer una necesidad temporal de vivienda. En este contexto, la propia Ley de Arrendamientos Urbanos permite al arrendatario desistir anticipadamente del contrato, configurándolo como un derecho inoponible. No obstante, el arrendador puede verse perjudicado y exigir la correspondiente indemnización por los perjuicios causados. En el presente trabajo se aborda la problemática del desistimiento anticipado del arrendatario y las consecuencias económicas que pueden estar aparejadas a este supuesto. El artículo 11 de la Ley marca ya determinados parámetros que no siempre coinciden con las estipulaciones del contrato. En sentido contrario, el artículo 9.3 del mismo texto legal, permite desistir al arrendador del contrato firmado en determinadas circunstancias, aunque es incuestionable, que el legislador se inclina por tutelar los derechos del arrendatario por considerarse la parte más débil del contrato.

Palabras clave: desistimiento, arrendatario, contrato de arrendamiento, pago de indemnización, arrendamientos urbanos.

Abstract

The lease contract by its very nature cannot be configured in an indefinite or perpetual manner, as it is intended to satisfy a temporary housing need. In this context, the Law itself allows the lessee to withdraw from the contract in advance, configuring it as an unenforceable right; however, the lessor may be harmed and demand the corresponding compensation for the damages caused. This paper deals with the problem of the tenant's early termination and the economic consequences that may be associated with it. Article 11 of leasing law already sets certain parameters that do not always coincide with the stipulations of the contract. On the contrary, article 9.3 of the same legal text allows the lessor to withdraw from the signed contract in certain circumstances, although it is unquestionable that the legislator is inclined to protect the rights of the lessee as the weaker party to the contract.

Keywords: *withdrawal, lessee, lease contract, compensation payment, urban lease.*

Índice de contenidos

1. Introducción.....	6
1.1. Justificación del tema elegido	6
1.2. Problema y finalidad del trabajo	7
1.3. Objetivos	8
2. Marco teórico y desarrollo.....	10
2.1. Breve <i>excursus</i> : el contrato de arrendamiento para uso de vivienda	10
2.2. El desistimiento anticipado del contrato.....	14
2.2.1. El desistimiento unilateral del contrato como derecho	14
2.2.2. El desistimiento en la Ley de Arrendamientos Urbanos.....	17
2.2.2.1. Antecedente legislativo y regulación actual	17
2.2.2.2. Plazos para desistir anticipadamente el arrendatario según la fecha de formalización del contrato de alquiler	23
2.2.2.3. El desistimiento anticipado, unilateral y libre del arrendatario.....	27
2.3. El art. 11 LAU: consecuencias y problemas controvertidos del desistimiento anticipado del arrendatario en el contrato de alquiler	31
2.3.1. La indemnización por causa del desistimiento anticipado	31
2.3.2. Restricciones a la movilidad del arrendatario	36
2.3.2.1. El desistimiento del arrendatario antes de los seis primeros meses de contrato de alquiler.....	36
2.3.2.2. La indemnización más allá del primer año de contrato. ¿Es aplicable la indemnización a los periodos de prórroga obligatoria y voluntaria operada en la actual LAU?.....	38
2.3.3. El criterio de moderación en la indemnización	40
2.3.4. El equilibrio de las partes en el desistimiento anticipado del contrato: arts. 9.3 y 11 LAU.....	43

3. Conclusiones	46
Referencias bibliográficas	54
Listado de abreviaturas	69

1. Introducción

1.1. Justificación del tema elegido

En la sociedad actual es sabido las dificultades que entrañan adquirir una vivienda en propiedad y, por consiguiente, el arrendamiento para uso de vivienda se convierte en muchas ocasiones en la única alternativa de disfrutar y satisfacer la necesidad de una vivienda. No obstante, el arrendamiento para uso de vivienda necesita de la intervención del legislador y de un título donde quedan plasmadas las estipulaciones de las partes siempre que no vulnere la norma legal. Partiendo del presupuesto de que los arrendamientos no son situaciones perpetuas, es posible afirmar que existe un derecho de desistimiento, lo que acarrea en el día a día un sinnúmero de controversias que deben ser analizadas en su profundidad. Es de vital importancia, valorar las expectativas de las partes del contrato, porque mientras que para el arrendador representa una inversión que se ve traducida en las rentas que va a obtener fruto del arrendamiento, para el arrendatario, el contrato de alquiler representa su vivienda donde coexiste un proyecto de vida habiendo otorgado al contrato una mayor o menor duración.

Dicho esto, se observa lo largo del presente estudio, que existen dos tipos de arrendatarios: de un lado, aquellos que prevalecen la libertad de movimientos y, de otro lado, existe otro grupo claramente diferenciado que son aquellos arrendatarios que apuestan por una permanencia en la vivienda a la que consideran su hogar. En uno y otro caso, no cabe duda, que la parte que desista anticipadamente del arriendo, esta ocasionando un perjuicio a la otra parte.

El contrato de arrendamiento de vivienda regulado en la ley precisa de una intervención estatal, porque no siempre las partes pueden regular en el contrato el comportamiento del inquilino y del arrendador ni prever las vicisitudes durante la vigencia del arriendo. Es por este motivo, por lo que, parece de suma importancia analizar hasta que punto la ley puede moderar los acuerdos o disposiciones existentes en el contrato o anticiparse a los posibles problemas que se suscitan cuando el arrendador o el arrendatario decide poner fin al contrato de manera anticipada.

1.2. Problema y finalidad del trabajo

El problema se centra en que por más libertad que tenga el arrendatario de desistir anticipadamente del contrato, no se puede negar que el arrendador puede resultar perjudicado en sus intereses y ello, porque si bien es cierto que para el inquilino es su vivienda, no lo es menos, que el arrendador ha puesto a disposición del arrendatario la posesión o el uso de la vivienda a cambio de obtener determinados beneficios que se pueden ver frustrados. En este escenario, desde la vigencia del contrato, el desistimiento unilateral del arrendatario da lugar a un perjuicio económico para el arrendador que debe ser compensado tras ver fallidas sus expectativas de obtener el beneficio derivado de las rentas de la vivienda, en contraprestación de haber cedido el uso y goce pacífico del inmueble al inquilino. Así las cosas, puede ocurrir que tras pocos meses desde la celebración del contrato, el arrendatario decida poner fin a lo acordado, por este motivo, el art. 11 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante, LAU 29/1994) y anteriores regulaciones en esta materia, han pretendido mantener un equilibrio entre el derecho a cambiar de vivienda que asiste al arrendatario y el saneamiento que le es legalmente exigible al arrendador.

En este supuesto cuando el arrendatario no cumple con la estancia mínima legal o la acordada en el contrato, la solución del legislador pasa por establecer un mínimo de permanencia obligatoria para el arrendatario y una indemnización que debe ser pactada en el contrato. La propia norma establece unos límites del *quantum* indemnizatorio que en muchos supuestos es superado en las estipulaciones del contrato y este exceso se encuentra limitado en la norma jurídica que, en caso de duda o por darse un supuesto de enriquecimiento injusto por parte del arrendador, en estos supuestos, la autoridad judicial podrá intervenir para moderar y evitar que la indemnización no sea desproporcionada para el arrendatario.

Habida cuenta del objeto de la controversia, es decir, el derecho a la movilidad del arrendatario y el legítimo derecho del arrendador de no sufrir perjuicios económicos, las partes se ven envueltas en una contienda que en muchas ocasiones no van a culminar en un acuerdo de finalización de contrato de mutuo disenso, sino que puede desembocar en un procedimiento judicial en el que deberán asumir los correspondientes costes judiciales y la situación traumática que conlleva toda esta problemática. Los firmantes se atrincheran en sus

respectivas posiciones donde el arrendador va a reclamar tanto el daño emergente como el lucro cesante y el arrendatario va a actuar bajo el convencimiento de su libre derecho a cambiar de vivienda, con la certeza de que ha cumplido con su parte del contrato hasta el momento de su partida.

1.3. Objetivos

El presente trabajo tiene por objeto analizar la duración del contrato que ha de ser libremente pactada entre los contratantes, el derecho al desistimiento unilateral del arrendatario y la legítima expectativa del arrendador a obtener los beneficios previstos en el negocio jurídico. Para abordar las posibles soluciones a los problemas descritos, se analiza el marco normativo, las distintas posiciones mantenidas por nuestros tribunales en su interpretación y los criterios de la doctrina más especializada.

Así las cosas, parece imprescindible un análisis objetivo del significado del desistimiento anticipado a luz de la regulación vigente, el margen de libertad que se otorga al arrendatario y el derecho a la indemnización como facultad del arrendador ante el desistimiento del arrendatario. Sería deseable, establecer una estipulación en el contrato bien especificada con la finalidad de que tanto el inquilino como el arrendador tuvieran un conocimiento veraz y conmutativo, de las consecuencias derivadas de la finalización anticipada del acuerdo. De otro lado, evitar el enriquecimiento injusto por parte del arrendador, en los supuestos en los que conste que la propiedad ya dispone de un nuevo inquilino, pues, que duda cabe, que no debe admitirse la pretensión de reclamar por un lado la indemnización correspondiente a las mensualidades que el arrendatario ha dejado de cumplir con su desistimiento y, al mismo tiempo, estar obteniendo rentas de un inquilino posterior. De admitirse así, la situación conduciría a un enriquecimiento injusto del arrendador que está obteniendo un doble beneficio por el mismo espacio de tiempo y por el mismo bien, porque estaría cobrando las rentas del nuevo arrendatario y, al mismo tiempo, por el mismo concepto la indemnización del inquilino que ha entregado las llaves. El ordenamiento jurídico español prohíbe que una persona se enriquezca a costa de otra y, en consecuencia, si el arrendador está percibiendo las rentas de su arrendatario durante las mensualidades que correspondan, es contrario a

Derecho durante ese mismo periodo de tiempo estar percibiendo las rentas del inquilino que desistió anticipadamente.

Nuestros tribunales son cada vez más proclives a aplicar la facultad moderadora que permite la ley, siempre que se den los presupuestos objetivos. No sería necesario acudir a esta facultad que la ley otorga al juzgador, si las partes consiguieran llegar a un acuerdo en el desistimiento anticipado dentro de los márgenes legales que sustentan el equilibrio entre las partes.

Tras varias reformas de la Ley de Arrendamientos Urbanos y sin perjuicio de apelar al buen criterio del legislador, no se ha llegado a establecer con claridad el derecho de desistimiento antes del vencimiento de la duración del contrato. En el presente trabajo, se cuestiona que si los contratos son para cumplirse y el periodo mínimo obligatorio de contrato para el arrendatario es de seis meses, no se entiende que ante un verdadero incumplimiento del contrato existan dos franjas temporales: el periodo legal obligatorio y un segundo periodo restante hasta la anualidad, que queda atenuado en el *quantum* de la indemnización a favor del arrendatario. La Ley dispone de un límite máximo en la cuantía indemnizatoria que no puede superar la cantidad equivalente a una mensualidad de renta por años de contrato que quede por cumplir.

Se analizan los objetivos del legislador y se cuestiona si existe un verdadero equilibrio entre las partes, pues si la Ley no consigue equiparar los derechos y obligaciones del arrendador y del arrendatario, difícilmente tales obligaciones y derechos van a quedar plasmados en un contrato que no puede contemplar todas las vicisitudes que pueden ocurrir durante la vigencia del acuerdo. Sería deseable que el legislador hubiese detallado la indemnización por desistimiento anticipado, de forma que los contratos pudiesen reflejar soluciones más claras con respecto al desistimiento y la correlativa indemnización que lleva aparejada, lo que evitaría no pocos conflictos y ayudaría a fomentar el mercado de alquiler de viviendas.

2. Marco teórico y desarrollo

2.1. Breve *excursus*: el contrato de arrendamiento para uso de vivienda

El Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil (en adelante, CC) muestra una fisonomía del contrato de arrendamiento y un concepto unitario de este tipo de contratos que ya fue recogida en su proyecto del Código Civil de 1851 y en el anteproyecto que va hasta el año 1888¹. El Código Civil hace una delimitación externa del contrato de arrendamiento diferenciándolo de otros con los que puede presentar similitudes². Respecto a la delimitación interna del contrato de arrendamiento, en su proceso de codificación se encuentran las bases en las que quedó fijado el modelo de contrato que contiene el Código Civil, este modelo distingue en cuanto a su forma tres clases de arrendamientos: de cosas, de obras y de servicios (art. 1542 CC).

En efecto, el contrato de arrendamiento esta regulado en el Código Civil, en su libro IV, título VI, capítulo II, bajo la rúbrica «De los arrendamientos de fincas rústicas y urbanas», si bien es cierto que al existir distintas modalidades de arrendamiento cada una de estas formas tiene sus propios elementos característicos y también similitudes con otros contratos, todo ello, sin perjuicio de las normas especiales que completan aspectos donde el Código Civil no llega a regular (SOLÉ 1996, p. 64). De esta forma, el art. 1543 CC da una definición del arrendamiento de cosas, diferenciando que una de las partes da el goce o uso de una cosa por tiempo determinado a cambio de un precio³; las partes que forman el contrato quedan identificadas en el art. 1546 CC denominando que el arrendador es quien cede el uso de la cosa y el arrendatario quien adquiere la cosa y queda obligado al pago. El contrato de arrendamiento es un acto de administración y, en consecuencia, el arrendador puede ser persona distinta del propietario de la cosa, precisamente por no tratarse de un acto de disposición. Cuando el arrendamiento haya de ser de considerado un acto de disposición habrá que atender a los requisitos exigidos por ley, por lo que, es perfectamente admisible que el usufructuario o

¹ El contrato de alquiler contenido en el Código Civil conserva la misma concepción unitaria previsto en los antecedentes del arrendamiento (SEVERIN, pp. 222-223).

² Los contratos de depósito o el contrato de mandato. El Código Civil busca diferenciar tales contratos de acuerdo con su objeto y el contenido de su prestación, aunque, no sigue siendo sencillo, por la variedad de las definiciones que para estos contratos otorga el referenciado cuerpo legal.

³ En el mismo sentido, LASARTE (2007, p. 261) señala que son elementos esenciales del contrato: ceder el uso o goce de la cosa, establecer un precio cierto y una duración determinada.

quien tenga la titularidad de un derecho de uso y disfrute pueda arrendar, de otro lado, el arrendatario es suficiente que goce de capacidad para contratar.

El objeto del contrato de arrendamiento de cosas puede ser susceptible: los bienes muebles o inmuebles. De otro lado, el precio que debe abonar el arrendatario siempre debe ser en dinero, salvo excepciones que permitan el pago en especie (SILVA 2008, p. 188). En todo caso, sería materia que en este tipo de contratos lo bienes cumplan con los siguientes requisitos: que el arrendatario pueda utilizar o gozar la cosa de manera distinta al propietario; que este dentro del comercio de humanos; que sean posibles, determinados o determinables y no consumibles con el uso. De otro lado, el art. 1543 CC expone que el arrendamiento de cosas ha de tener una duración determinada, por lo que, no caben arrendamientos perpetuos⁴. Por el contrario, es preciso poner en relación los arts. 1577 y 1581 CC, cuando no hubieran acordado un plazo determinado del contrato, de estos preceptos se puede deducir que, si las partes no han acordado un plazo en el contrato se entenderá que es anual cuando se haya fijado una renta anual, «por meses cuando sea mensual, y por días si es diario». La prescripción de las acciones para exigir el pago de la renta tiene un plazo de cinco años, en virtud de la nueva redacción del art. 1966. 2ª CC.

En cuanto a las obligaciones de las partes, siguiendo la tradición romana de la *locatio-conductio* (DÍEZ-PICAZO y GULLON 2012, pp. 97-100), el arrendador debe entregar al arrendatario la cosa objeto del contrato en perfectas condiciones de servir al uso a que se destina en el lugar y en la fecha acordada. Además, está obligado a asumir las reparaciones que fueran necesarias para la buena conservación de la cosa, con la especial importancia de mantener al arrendatario en el goce pacífico de la cosa arrendada durante toda la vigencia del contrato, impidiendo cualquier tipo de perturbación en la posesión de la cosa. Por otra parte, el arrendatario tiene la obligación principal de pagar el precio en el lugar y fecha convenida, puesto que, sin precio no es posible hablar de arrendamiento; ahora bien, a falta de pacto en cuanto al tiempo, hay que atender a lo dispuesto en el art. 1171 CC, este precepto termina indicando que el lugar del pago deberá realizarse donde designe la obligación o en su defecto,

⁴ De ser así, desnaturalizaría la propia esencia de estos contratos. Hoy en día, en algunos contratos de renta antigua se puede observar que contienen una cláusula de duración de plazo indefinido y, en consecuencia, estos contratos desvirtúan la propia esencia de este tipo de contratos, no siendo admitido por la jurisprudencia.

en el domicilio del deudor. Queda también obligado a usar la cosa arrendada con la diligencia de un padre de familia, como ya expresaba el Derecho romano permaneciendo la cosa destinada al uso pactado o al destino de su propia naturaleza (DÍEZ-PICAZO y GULLON 2012, pp. 100-101). En cualquier caso, es obligación principal del arrendatario restituir el bien en el mismo estado que lo recibió, excepto el deterioro normal del uso del tiempo o la pérdida inevitable. Sin embargo, el inquilino no responderá de los deterioros derivados del desgaste natural por el uso cotidiano del bien. El término de deber devolver la cosa como la recibió no impide las mejoras que pueda realizar el arrendatario, siempre y cuando no altere la forma o sustancia del bien, así lo dispone el art. 1573 CC, bien entendido que a la finalización del contrato, el arrendatario no tiene derecho a indemnización, pero si a la posibilidad de retirar las mejoras realizadas, siempre que no altere o deteriore el bien arrendado, salvo que otra cosa se hubiese pactado en el contrato.

En relación ya a los contratos de arrendamientos de fincas urbanas, a raíz de la Guerra Civil Española (1936 a 1939), resultó necesario reforzar las normas especiales relativas a los arrendamientos urbanos y ello, debido a la escasez de viviendas y locales. En este sentido, de acuerdo con la dicción literal del art. 47 de la Constitución Española (en adelante, CE) proclama que todos los españoles tenemos derechos a una «vivienda digna y adecuada»⁵ y, en el ámbito internacional, el art. 25 de la Declaración Universal de Derechos Humanos de Naciones Unidas, enmarca la vivienda como objeto de un derecho fundamental de las personas, tan necesario y elemental como el alimento o la asistencia médica. Por consiguiente, fue necesario una intervención del legislador partiendo de la oferta y la demanda, de modo que, el libre albedrío de las partes hubiera dado lugar a un aumento desproporcionado de las rentas y, en efecto, de desahucios en masa por la imposibilidad del pago de las rentas por los inquilinos. De esta forma, el legislador entendió que la parte más débil del contrato era el arrendatario, por lo que, habría que congelar las rentas por causa del contexto histórico mencionado. La ley especial contenía en su articulado normas imperativas que limitaban la autonomía de la voluntad de las partes, en concreto, la primitiva Ley de 31 de diciembre de 1946 sobre arrendamientos urbanos y la Ley de 22 de diciembre de 1955 por la que se reforma la legislación de arrendamientos urbanos. Posteriormente, la Ley 40/1964, de 11 de junio, de

⁵ En cumplimiento del art. 47 CE, los poderes públicos deberán fomentar las medidas necesarias y crear normas para el cumplimiento de este derecho, regulando el uso del suelo en aras de evitar la especulación.

Reforma de la de Arrendamientos Urbanos (en adelante, LAU 40/1964)⁶ se inclina de nuevo a favor de la autonomía de la voluntad y más aún el Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica (en adelante, RD-L 2/1985), conocido popularmente como *Decreto Boyer* que marcó un cambio importantísimo en el mercado de alquiler. El *Decreto Boyer* desterró la naturaleza imperativa de la prórroga legal forzosa, esto supuso una alteración del régimen de duración de los contratos de viviendas y de locales de negocio formalizados a partir de su vigencia (art. 9 RDL 2/1985)⁷. Por tanto, dio lugar, a que los contratos de alquiler tuvieran la duración que las partes hubieran pactado.

Más adelante, con la recuperación de la oferta de viviendas, la LAU 29/1994 incluye en su clausurado normas dispositivas que permiten a las partes acordar el precio de la renta y la duración del contrato. Posteriormente, la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas (en adelante, LAU 4/2013) continúa en esta misma línea, sin abandonar el signo proteccionista al arrendatario, tal y como ha venido sucediendo desde 1946.

Siguiendo el análisis, la LAU 4/2013 conserva la distinción tradicional de la LAU 29/1994 respecto a los arrendamientos de vivienda y los arrendamientos para uso distinto de vivienda, manteniendo la redacción de los arts. 1 y 2, donde se define el arrendamiento de vivienda como aquel que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial viene a satisfacer la necesidad de vivienda habitual del inquilino. Además, es contenido del arrendamiento de vivienda el mobiliario, los trasteros, las plazas de garaje y cualesquiera otros espacios arrendados como accesorios a la finca principal. De otro lado, queda excluido las viviendas que usan los porteros, conserjes, funcionarios y asalariados, que utilicen el inmueble por razón de su cargo (DÍEZ-PICAZO y GULLON 2012, p. 112).

A continuación, la LAU 4/2013 fue reformada en algunos aspectos, por el nuevo Real Decreto-Ley 7/2019, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler (en adelante, LAU 7/2019), plenamente hoy vigente, orientada a la flexibilización y al fomento del alquiler, que conserva

⁶ La LAU 40/1964, aprobada por el Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre.

⁷ El *Decreto Boyer* suprimió la prórroga forzosa obligatoria para el arrendador y a voluntad del inquilino, contenido en el anterior al art. 57 de la LAU 40/1964.

el mismo contenido respecto a estos preceptos. No obstante, a pesar de las consecutivas reformas en esta materia, algunos autores como LOSCERTALES manifiestan que el contenido de la vigente LAU 7/2019, continua sin lograr conseguir una verdadera igualdad de derechos y obligaciones entre las partes del contrato de arriendo.

2.2. El desistimiento anticipado del contrato

2.2.1. El desistimiento unilateral del contrato como derecho

El desistimiento contractual es el ejercicio de un derecho del que gozan las partes del contrato para terminar unilateralmente el acuerdo. Algunos autores consideran que el contrato que tiene por objeto poner fin a una relación obligatoria preexistente se denomina «mutuo disenso» (LASARTE 2001)⁸.

Ahora bien, la cuestión controvertida vendría del desistimiento unilateral y ello, porque existe un compromiso asumido por los contratantes que les vincula y, por tanto, les es jurídicamente exigible el cumplimiento del contrato siempre que exista una cláusula que enmarque la duración. De esta forma, el art. 1256 CC dispone con razón «que la validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes». En esta misma línea, ALBALADEJO (1993, p. 316) afirma que, si bien el art. 1256 CC no prohíbe de manera general el desistimiento unilateral, tampoco es admisible afirmar que se permita; por lo tanto, aunque el desistimiento se de libremente, lo propio es analizarlo en cada caso concreto. En el mismo sentido, se manifiesta el Tribunal Supremo (en adelante, TS), en su sentencia de 15 de junio de 2016 (FJ 3.º), donde expresa, la frase del propio GARCÍA GOYENA «quedar y no quedar obligado, son cosas incompatibles» manifestando, además, en la resolución de referencia que «(...) con seguridad no puede darse al artículo 1256 CC un significado distinto del que naturalmente se desprende del artículo 1091 del mismo Código (...), salvo que otra cosa se haya pactado válidamente (...) en el contrato mismo de que se trate». Ambas reflexiones, no

⁸ En la STS de 16 de febrero de 2015 (FJ 2.º) se indica que el mutuo disenso es diferente a la facultad resolutoria del contrato porque no se trata ya de admitir la ineficacia por incumplimiento sino de un verdadero acuerdo entre las partes y, en consecuencia, un nuevo negocio jurídico que deja sin efecto las obligaciones preexistentes del contrato original. Como negocio jurídico conserva su propia existencia y sus propios presupuestos de validez y eficacia, de acuerdo con la doctrina de los actos propios, sin que directamente se pueda interpretar nada con respecto al contrato principal.

son del todo idénticas, pues mientras que el Tribunal Supremo, parece dar prioridad a los pactos realizados entre las partes sin otorgar una prohibición absoluta del desistimiento unilateral, posicionándose a favor del Código Civil; de otro lado, ALBALADEJO, considera que ni el art. 1256 CC ni el pacto al que han llegado las partes, debe tener carácter absoluto.

Respecto a los contratos en los que no se ha estipulado su plazo duración, cabe desistir notificando el aviso correspondiente con la posibilidad de extinguir unilateralmente el acuerdo, aunque, eso sí, normalmente con la obligación de indemnizar. El Código Civil no facilita una definición de desistimiento, pero tampoco le es ajeno, en virtud de los arts. 1597, 1700.4º, 1732, entre otros preceptos concordantes, donde tras haber celebrado un pacto se autoriza a que una o varias partes pongan fin a la relación, amparándose en la voluntad de los interesados, sin que suponga una infracción del art. 1256 CC. Este precepto prohíbe dejar al arbitrio de unos de los contratantes la validez y cumplimiento de las obligaciones, así lo deduce, la sentencia del Tribunal Supremo (en adelante, STS) de 11 de abril de 1996 (FJ 1.º).

El desistimiento unilateral de una de las partes del contrato puede generar perjuicios a quien tenía previsto permanecer en el acuerdo, ahora bien, este perjuicio no es tan grave como un verdadero incumplimiento y tal desistimiento es fruto de una reflexión contractual tendente a evitar un conflicto mayor, para el caso de que no se pueda hacer frente a las obligaciones del contrato (SALVATIERRA, 2017, p. 3). En este sentido, sirva de ejemplo, el arrendatario que ve más conveniente devolver la posesión y entregar las llaves de la vivienda, porque le han disminuido su salario, y, por tanto, prefiere desistir del contrato antes de perjudicar al arrendador con un verdadero incumplimiento, esto es, dejar de cumplir con el pago de las rentas y cantidades asimiladas.

Como es sabido, existen varias leyes en nuestro ordenamiento jurídico que reconocen expresamente el derecho de desistimiento unilateral, como por ejemplo, la Ley 7/1996, de 15 de enero, de Ordenación del Comercio Minorista, el art. 68 de Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias (en adelante, Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios) y, en particular, el art. 11 de la LAU 29/1994,

modificado por la LAU 4/2013⁹, objeto de este trabajo. Es frecuente que el desistimiento tenga origen en un acuerdo entre las partes, en base al art. 1255 CC, donde los contratantes, bien prefieran desistir del contrato, o bien admitir uno de ellos el desistimiento del otro porque de esta forma les crearía menos perjuicios.

Parte de la doctrina identifica la figura del desistimiento como un modo de extinguir las obligaciones, lo que sería de acuerdo con SALVATIERRA (2017, p. 2), una excepción a los principios *contractus lex* y *pacta sunt servanda*¹⁰. Siempre que el periodo de duración este claramente pactado en el contrato y el desistimiento unilateral concorra en una fecha anterior a lo pactado. En este sentido, la sentencia de la Audiencia Provincial (en adelante, SAP) de Zaragoza de 3 de octubre 2016 (FJ 4.º) declara que el desistimiento unilateral «es un derecho potestativo que permite a una o ambas partes extinguir la relación contractual por su propia voluntad». Se ampara la sentencia, en el derecho general de los contratos, donde la perfección del acuerdo ha de tener lugar por la coincidencia de la oferta y la aceptación, sin perjuicio de que en algunos contratos la ley, la jurisprudencia o la voluntad de las partes permitan de manera general el desistimiento de las partes, en concreto, los contratos de tracto sucesivo suelen ser los más proclives al libre desistimiento. Así las cosas, LASARTE (2001, p. 201), de acuerdo con lo comentado por DÍEZ-PICAZO, establece como presupuestos necesarios para que concorra el libre desistimiento, que la relación desarrolle su eficacia en un periodo de tiempo de mayor o menor duración.

La meritada sentencia y parte de la doctrina como SALVATIERRA (2017, p. 3) confirman que identifican el desistimiento como un modo extintivo de las obligaciones y también como una reflexión contractual. Además, manifiestan que en algunos casos también sirve como mecanismo de defensa al consumidor, aunque, expone el Tribunal de referencia que la

⁹ Art. 11 LAU 1994 fue modificado por primera vez, por la LAU 4/2013. En la actualidad, su contenido se conserva vigente al no ser modificado por la entrada en vigor de la reforma operada por la vigente LAU 7/2019.

¹⁰ *Pacta sunt servanda*: «los contratos están para cumplirse», en este sentido, SCHMITT (2019) sostuvo que «La expresión *pacta sunt servanda* podía referirse en su origen histórico a la fórmula del pretor romano que declaraba, respecto de ciertos pactos, que habría de considerarlos válidos en el ejercicio de su cargo». En su definición original debe ir seguido del principio *rebus sic stantibus* o «estando así las cosas». Se trata de una construcción jurisprudencial y doctrinal, que no se encuentra recogido en nuestro ordenamiento jurídico. Indica que el vínculo que nace del contrato deberá atender y atenerse a las circunstancias del momento de su celebración y, en consecuencia, si devienen circunstancias que alteren sustancialmente las iniciales, también puede variar o alterarse el resultado del contrato.

verdadera justificación nos invita a analizar el instituto del desistimiento como un conjunto de todas las posiciones indicadas. Tanto la doctrina como la jurisprudencia se fundamenta en la situación de inferioridad del arrendatario, que permite establecer disposiciones más favorables comparándose a veces con un consumidor y, en este sentido, es posible otorgar al arrendatario un periodo de reflexión para evitar que asuma obligaciones económicas para las que no está preparado (HERNÁNDEZ 2005, p. 450). Como es sabido, no es pacífico que el arrendatario ocupe de forma análoga la misma posición que el consumidor *stricto sensu*, si bien es cierto que el art. 3 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios establece que un arrendatario de vivienda puede ser considerado consumidor o usuario, siempre que el contrato sea ajeno a una actividad profesional. Por lo que, se puede observar que el propio legislador es quien viene desde antaño otorgando una mayor protección al inquilino, que en ocasiones reflexiona hasta que punto puede esta parte continuar haciendo frente a sus obligaciones.

Para cerrar el presente apartado, el desistimiento de una o ambas partes del contrato es un derecho reconocido en la ley y en la jurisprudencia que, en muchas ocasiones, lleva aparejado determinadas consecuencias indemnizatorias y ello, porque implica una ruptura de la relación contractual que puede causar, qué duda cabe, perjuicios en la otra parte del contrato.

2.2.2. El desistimiento en la Ley de Arrendamientos Urbanos

2.2.2.1. Antecedente legislativo y regulación actual

La regulación en materia de arrendamientos urbanos presenta una coexistencia de regímenes legales dispares atendiendo a la fecha de las distintas modificaciones, motivo por el que una gran parte de la doctrina, como ACHÓN (2014, p. 1) asegura que la duración de los contratos de vivienda es un problema de mera política legislativa.

Tal y como se ha indicado, el sistema de libertad de pactos regulado en el art. 1255 CC, sigue vigente en sede de duración del contrato, pero de igual forma, el legislador sigue protegiendo al inquilino. Esta observación se basa en los límites que contempla la Ley de Arrendamientos Urbanos estableciendo una prórroga legal imperativa para el arrendador y potestativa para el

arrendatario, sin perjuicio de otros pasajes donde queda patente la tónica de protección que otorga el legislador al inquilino como la parte más débil del contrato.

Una vez admitido que la duración del contrato será la libremente pactada entre las partes, es perfectamente válido, que se incluya en el contrato una estipulación que permita a uno o ambos contratantes tener un derecho de desistimiento, claro esta, que cuando sea de aplicación, tendrá que entrar en juego la normativa de protección a los consumidores y usuarios, por lo que esa autonomía de la voluntad de las partes tendrá unos límites. Además, de los límites establecidos para toda relación contractual, la Ley de Arrendamientos Urbanos contempla una limitación específica regulada en su art. 6. Este precepto establece que se tendrán por no puestas todas aquellas estipulaciones o cláusulas que sean contrarias o modifiquen el contenido del título II de la Ley y, en consecuencia, supongan un perjuicio para el arrendatario o subarrendatario, salvo en los supuestos que la norma expresamente lo permita.

En lo que aquí interesa, la facultad de que el arrendatario desista anticipadamente del contrato de alquiler ya venía contemplada en la LAU 40/1964, en su art. 56, que no indicaba el momento a partir del cual el inquilino podía ejercer el desistimiento, por lo que, parece ser que la norma permitía el desistimiento del arrendatario en cualquier momento de la relación arrendaticia (PÉREZ 1995, pp. 56-57). Sin embargo, de conformidad con la literalidad del precepto enunciado, la propia norma exigía la obligación del arrendatario, sea de vivienda o de local de negocio, de notificar fehacientemente al arrendador o subarrendador su intención de desistir del contrato en un plazo de treinta días de antelación «por lo menos». Además, el inquilino debía abonar al arrendador la cantidad que corresponda en concepto de indemnización. Esta indemnización, sería equivalente a las rentas que queden por cumplir hasta el plazo de duración estipulado en el contrato.

Posteriormente, la LAU 29/1994 no contiene un precepto semejante al art. 56 de la LAU 40/1964, de modo que, modifica algunos requisitos necesarios para que opere el desistimiento anticipado regulado en su art. 11 y aplicable únicamente a los contratos de

arrendamiento destinados a uso de vivienda¹¹. El legislador en esta Ley pretendía buscar un equilibrio, para que la unidad familiar pueda acceder al arrendamiento de vivienda como alternativa a la compraventa y utiliza con este fin un mandato imperativo (art. 6 LAU), que impide pactar en el contrato estipulaciones que perjudiquen al arrendatario o subarrendatario, excepto cuando una norma expresamente lo permita. Tal mandato, limita el *quantum* indemnizatorio, es decir, impide pactar indemnizaciones superiores a las indicadas. A su vez, la propia norma tampoco permite que esta facultad de resolución del contrato legamente reconocida que ostenta el inquilino pueda ser excluida por acuerdo de las partes, es decir, la Ley no contempla que el arrendatario pueda renunciar a su derecho de desistir del contrato anticipadamente (CABALLERO 1995, p. 129)¹². Siguiendo el análisis, la cláusula penal contenida en el art. 11 de la LAU 29/1994, ya en su momento, fue motivo de discusión, alzándose voces a favor y en contra sobre el límite que tenía el arrendador, respecto a la indemnización que podía exigir al inquilino, de un lado, autores como ALBÁCAR (1996, p. 271) han sostenido, en el caso de no estar pactada la indemnización prevista por la Ley, el arrendatario quedaba exonerado de esta obligación¹³. Por el contrario, autores como GUILARTE (1994, p. 132) han considerado que aún a falta de pacto y aun siendo una norma legal imperativa, se debería tener en cuenta ese límite máximo de indemnización contemplado en el art. 11, aún cuando el contrato guardara silencio al respecto. Por tanto, aunque las partes no hayan previsto nada en el contrato sobre la indemnización a reclamar al arrendatario en caso de desistimiento, el arrendador tendría el derecho a exigir al inquilino hasta el límite máximo establecido en la norma.

Analizadas ambas posiciones y de acuerdo con la literalidad del art. 11 de la LAU 29/1994, las partes «podrán pactar» y, en consecuencia, si nada se pacta habrá que interpretar que no es exigible la indemnización en beneficio del arrendador. A la misma conclusión podemos llegar, al amparo del art. 1255 CC ya citado, que en este caso tendría perfecta concordancia con el

¹¹ No obstante, estaba permitido pactar cláusulas similares en los contratos de alquiler para uso distinto al de vivienda, es decir, un local de negocio. Por tanto, estos supuestos se regirán por lo convenido por las partes suscritas al contrato (art. 1255 CC), por lo que no procede la aplicación analógica del art. 11 LAU. El arrendador podrá exigir en virtud del art. 1124 CC, el cumplimiento del contrato junto al pago de las rentas y las que resten por vencer o en caso contrario, la resolución del contrato junto a la indemnización de daños y perjuicios (SEVILLA 2020).

¹² En el mismo sentido: CARRASCO (2013, p. 238), GUILARTE (1994, p. 131) y ALBÁCAR (1996, p. 271).

¹³ En igual postura, lo considera ESTRUCH (2010, p. 992).

art. 11 LAU, pues si la partes pueden establecer en el contrato las cláusulas o condiciones que consideren por conveniente, que de no pactarse no serán exigibles, siempre respetando el mandato imperativo del reiterado art. 6 LAU. De esta forma, será perfectamente admisible que el arrendatario pueda desistir del contrato en cualquier momento, aunque la realidad demuestra que no existe un verdadero equilibrio entre las fórmulas de desistimiento que amparan al arrendador y al arrendatario. Por tanto, el derecho de desistimiento era aceptado, siempre y cuando hubiera transcurrido un periodo superior a cinco años de duración del contrato, con la obligación de preavisar al arrendador en un plazo mínimo de dos meses y en documento escrito. También, queda limitado el importe de la cláusula penal a un mes de renta por año de contrato que quede por cumplir, o en su caso, la parte proporcional, siempre que se tratase de periodos inferiores a un año. En este sentido, GONZÁLEZ (2013, pp. 176-177) considera que la penalización del art. 11, «se trata de una multa penitencial por un importe máximo, que no puede ser aumentada por contrato» y, por tanto, ante la falta de pacto, sostiene que el arrendatario no tendría la obligación de abonar ninguna indemnización al arrendador, aún cuando el arrendador pruebe que el desistimiento le causó daños.

Asimismo, de conformidad con la jurisprudencia analizada, si la duración del contrato era inferior a cinco años, habría que acudir a lo dispuesto en el Código Civil, en estos casos, el arrendatario se vería abocado a soportar el derecho de opción que asiste al arrendador, es decir, bien a exigir el cumplimiento del contrato o la resolución, en ambos casos, el inquilino ostenta la obligación de abonar la correspondiente indemnización de los daños y perjuicios causados, salvo que otra cosa se hubiera acordado en el contrato¹⁴. Atendido lo anterior, el arrendatario quedaría exonerado de la obligación de indemnizar por desistir unilateralmente si concurren las siguientes circunstancias: siempre que hubieran transcurrido los cinco años de duración del contrato; o bien si el contrato tiene una duración menor a cinco años, el arrendatario tendría que cumplir con la duración pactada y, de este modo, evitaría el abono de la indemnización por este concepto.

¹⁴ Sirva de ejemplo, la SAP de Tarragona de 9 de noviembre de 2010 (FJ 1.º) que dispone, que a falta de pacto, se debe recurrir al régimen común, por lo que, nos encontraríamos ante un incumplimiento contractual por parte del arrendatario y, por ende, el arrendador ostenta la facultad de exigir al inquilino, bien el cumplimiento del contrato, o bien a promover la resolución del contrato (derecho de opción), con la debida indemnización de daños y perjuicios, siempre y cuando, las partes no hubiesen pactado en el contrato la facultad de desistimiento en caso de no cumplir los cinco años de duración firmado por las partes.

Posteriormente, con la LAU 4/2013, el art. 11 fue modificado por primera vez, con el objetivo de flexibilizar las medidas y fomento del mercado de alquiler de vivienda para lograr la necesaria dinamización del mercado. En este escenario, el precepto adopta una fisonomía distinta, concediendo al arrendatario la facultad de desistir del contrato que «podrá», una vez que hayan concurrido al menos los seis primeros meses desde la fecha del alquiler y así se lo comunique al arrendador con una antelación mínima de treinta días. De esta forma, se mantiene la posibilidad de que las partes del contrato de arriendo puedan pactar la misma indemnización que ya contemplaba la LAU 29/1994.

Así las cosas, autores como SALVATIERRA (2017, p. 1) indican que la reforma de la LAU 4/2013 tiene la finalidad de facilitar muy notablemente el desistimiento por parte del inquilino, al poder ejercer su derecho de desistimiento con total independencia de la duración del contrato arrendaticio y si este se encuentra en un periodo de prórroga o no, sin olvidar, en todo caso, el plazo obligatorio de los seis primeros meses del contrato.

De nuevo con esta reforma, el legislador parece favorecer al arrendatario, aunque también ha suscitado diferencias de opiniones entre los distintos autores, que consideran que no favorece ni al propietario ni al inquilino. Siguiendo a CARRASCO (2013, p. 396), este autor considera que la Ley al establecer un derecho de desistimiento irrenunciable para el arrendatario, se entiende que no beneficia a ninguna de las partes y ello, porque la duración del contrato no puede ser utilizada por el arrendatario como una herramienta de negociación, exigiendo una disminución del precio del alquiler a cambio de superar el periodo mínimo obligatorio que establece la Ley¹⁵. Este autor recuerda que ambas partes conocen el periodo mínimo obligatorio de los seis meses, en el mismo contexto, GARCÍA (2014, p. 50) señala que para el inquilino estos seis meses parecen claramente «irrisorios», pero, hay que tener en cuenta que, en el momento actual, el arrendador no es el terrateniente descrito en el Código Civil de 1888, sino que como explica la autora «ya no responde en los tiempos actuales a la figura de un gran capitalista, sino a la de un ahorrador que busca un complemento a sus ingresos». En efecto, esta reforma que obliga al arrendatario a permanecer seis meses en el contrato, si parece que fomenta el mercado de alquiler proporcionando al inquilino más movilidad, aunque es

¹⁵ En la misma postura, BLANCO (2014, p. 107).

incuestionable que al arrendador si le puede perjudicar en determinadas ocasiones, pues como bien dice GARCÍA, el arrendador se convierte en un pequeño ahorrador y, por tanto, ha de admitir un ir y venir de los sucesivos arrendatarios.

La diferencia troncal consiste en que siempre que hayan pasado los seis primeros meses de alquiler y, sin perjuicio de que se haya agotado la duración del contrato ni la prórroga en curso, el arrendatario ostenta la facultad de desistir, sin que sea menester, que concurra ningún motivo para el desistimiento y por supuesto, sin que tenga que acreditarlo. En este sentido, se da una clara desventaja al arrendador, porque el derecho de desistimiento lo puede ejercitar el arrendatario aún no estando al corriente de sus obligaciones de pago. De acuerdo con QUICIOS (2012, p.31-74), la introducción de la cláusula obligatoria de los seis meses en la Ley conllevaba la promesa de encarecer la renta del alquiler, claramente, a favor de los arrendadores, que al concurrir la crisis económica impidió que realizaran tales previsiones. Por lo que, es el arrendador quien claramente se ha visto afectado por ese periodo ante la duración tan corta del contrato de arriendo.

En cuanto a las formalidades exigidas, la jurisprudencia permite el desistimiento siempre que se manifieste la voluntad del arrendatario de forma expresa y no de forma simbólica y es que, la mera entrega de llaves no equivale a la finalización del contrato, así lo ha entendido, el TS en su sentencia de 20 de julio de 2011 (FJ 2.º) «Tampoco cabe considerar que exista un consentimiento tácito por parte del arrendador a la resolución del contrato por el mero hecho de que aceptara la entrega de llaves sin hacer ninguna reserva al respecto». Del caso resuelto el Alto Tribunal deduce que la aceptación de las llaves por el arrendador no tiene porque ser equivalente a admitir la finalización del contrato y ello, porque en caso de una reclamación posterior del propietario es responsabilidad del inquilino acreditar que procedió a la oportuna comunicación. Por lo que, una ulterior y eventual demanda de reclamación de indemnización del arrendador habría de ser considerada una vulneración de la doctrina de los actos propios y mala fe procesal. Es doctrina reiterada y constante del Tribunal Supremo, que se permita el acuerdo de desistimiento y la consiguiente finalización del contrato, pero para ello, tiene que

quedar expresado de forma inequívoca la renuncia del derecho del arrendador a exigir el cumplimiento del contrato, así se deduce de la STS de 27 de septiembre de 2013 (FJ. 3º)¹⁶.

Por último, la reforma operada en la LAU 7/2019 ha conservado la concepción del art. 11 contenido en la LAU 4/2013, por lo que, su contenido en la actualidad se encuentra vigente. En efecto, habrá que estar a la fecha en la que se formaliza el contrato arrendaticio, para saber a qué ley se debe atender y que contenido debe ser de aplicación. Por tanto, debemos observar si el contrato ha sido celebrado con anterioridad al 5 de junio de 2013 o con fecha posterior.

2.2.2.2. Plazos para desistir anticipadamente el arrendatario según la fecha de formalización del contrato de alquiler

Para que el arrendatario pueda desistir *ad nutum* o por su voluntad anticipadamente del contrato hay que estar a la fecha de su otorgamiento, pues este dato es muy importante porque va a definir cual va a hacer la normativa aplicable y las consecuencias jurídicas que se deriven. De esta forma a meros efectos expositivos, es de aplicación lo siguiente:

A) Los contratos anteriores al 1 de enero de 1995, bien sean para uso de vivienda o de local de negocio, será de aplicación el art. 56 de la LAU 40/1964. La norma indica que el arrendatario podrá solicitar el desistimiento «durante el plazo estipulado», podrá desistir en cualquier momento de la relación contractual, notificando su propósito de desistir, al arrendador o subarrendador con un preaviso que ha de hacerse por escrito con al menos treinta días de antelación. De otro lado, la indemnización consistirá en la renta que corresponda al plazo de duración del contrato que quede sin cumplir. Por tanto, el derecho de desistimiento existe, sin perjuicio de las rentas a las que venga obligado abonar el arrendatario por el tiempo que falte hasta el vencimiento del contrato. Esta legislación es claramente perjudicial para el arrendatario, que se veía abocado a pagar la totalidad de las rentas del plazo pactado.

¹⁶ En esta sentencia, el TS declara que la aceptación de llaves, no quiere decir que se renuncia a las consecuencias del incumplimiento. En esta línea jurisprudencial se admite el mutuo disenso para resolver el contrato siempre y cuando, consten actos que aseguren inequívocamente la renuncia a los derechos que pudiera ostentar la propiedad a exigir el íntegro cumplimiento del contrato.

Hay que destacar, que los arrendamientos anteriores al 9 de mayo de 1985 sometidos a la prórroga forzosa del art. 57 de la LAU 40/1964, no contemplan indemnización por desistimiento, porque hay que considerar que la vivienda o local ha sido recuperada.

B) Los contratos posteriores al 1 de enero de 1995 y anteriores al 6 de junio de 2013, será de aplicación el antiguo art. 11, en cuya virtud, el arrendatario puede desistir una vez que hayan transcurrido cinco años o con duración superior a este periodo. El arrendatario debe preavisar con al menos dos meses acudiendo a una notificación recepticia a través de burofax, notario o telegrama con acuse de recibo, así lo confirma la STS de 4 de marzo de 2009 (FJ 2.º), que lo considera un incumplimiento contractual, salvo que el arrendador no se oponga al desistimiento, en este caso, el acuerdo no entraría en contravención con el art. 1256 CC. En cuanto a la indemnización es posible pactar en el contrato un mes de renta por cada año en vigor que reste por cumplir y la parte proporcional de la indemnización para los periodos inferiores de tiempo; si tal estipulación no estuviese pactada en el contrato, en principio, no se podría exigir indemnización, aunque lo contrario ha sido admitido por la jurisprudencia.

Ahora bien, si estos contratos tuvieran una duración inferior a cinco años, para estos casos, la Ley no regulaba la posibilidad de finalizar unilateralmente el contrato por parte del inquilino y, en consecuencia, hay que entender que existe la obligación de permanecer durante el plazo pactado, siendo de aplicación las normas del Código Civil (COSTAS 2013)¹⁷. Por tanto, si la duración del contrato fuera inferior o igual a cinco años, el arrendatario, podrá resolver el contrato al final de cada anualidad, preavisando con treinta días su voluntad de no continuar con el arriendo. Es un contrato prorrogado necesaria y obligatoriamente y, por tanto, en este supuesto, no cabe desistimiento durante la prórroga¹⁸.

¹⁷ En esta versión de la LAU 29/1994, si hay que considerar incumplimiento el abandono del arrendatario antes de los cinco años y ello, porque la duración del contrato una vez pactada es de obligado cumplimiento, así se desprende de los arts. 1101, 1124, 1256, 1556 CC (COSTA DE VICENTE 2013).

¹⁸ Atendiendo a la Ley 29/1994, no es posible desistir en los contratos de duración inferior a cinco años, lo que si puede hacer el arrendatario es no renovar el contrato al amparo del art. 9.1 de la misma norma con el correspondiente preaviso. En cualquier caso, se estaría ante un desistimiento unilateral y un incumplimiento de contrato donde nacería el derecho del arrendador de exigir las acciones contempladas en el 27.1 de esta Ley, en concordancia con el 1224 CC, aplicando los daños y perjuicios, no obstante, en ambos casos, estas cantidades pueden ser moderadas por la autoridad judicial (DE LA HERRÁN 2000, p. 523).

Siguiendo el análisis, se cuestiona, que sucede si el arrendatario abandona la vivienda invocando un derecho de desistimiento unilateral antes del final de cada prórroga. A la vista del compendio de sentencias que reúne REBOLLEDO (2010, pp. 5-7), parece ser, que ante esta cuestión la jurisprudencia es contradictoria y recoge cuatro posturas: *i)* en aplicación del art. 1256 CC, el contrato no puede dejarse al arbitrio de una de las partes, excepto que haya un común acuerdo en el desistimiento que, en este caso, si cabe indemnización del periodo restante por cumplir o hasta que el inmueble sea nuevamente arrendado, así lo ilustra la jurisprudencia menor, en la SAP de Albacete de 25 de mayo de 2007 (FJ 2.º), la SAP de Alicante de 17 de mayo de 2006 (FJ 2.º); *ii)* existe un sector doctrinal que aplica la analogía del art. 11 LAU en sede de indemnización, siempre que los contratos tengan duración superior a cinco años, en esta misma línea, la SAP de Ávila de 16 de febrero de 1998; *iii)* de otro lado, se considera que es de aplicación el art. 1124 CC, porque al incumplirse el contrato, la indemnización no es automática, sino que habrá que calcular los daños y perjuicios desplazando la carga de la prueba al arrendador, en esta línea doctrinal se observa, por ejemplo, la SAP de Valencia de 18 de abril de 2006 (FJ 1.º), la SAP de Jaén de 29 de enero de 1999 (FJ 1.º)¹⁹; *iv)* otra parte la doctrina, considera que el arrendatario puede desistir del contrato sin obligación de indemnizar, así lo muestra, la SAP de Badajoz de 22 de marzo de 1999 (FJ 4.º)²⁰.

En cuanto a la primera posición, acudir a la libertad de pactos del Código Civil, siempre será una solución plausible para ambas partes, por lo que, no hay nada que objetar a los pronunciamientos en este sentido. En esta misma línea, parece coherente que el periodo indemnizable llegué hasta que el arrendador vuelva alquilar nuevamente el inmueble. Respecto a la segunda postura, la aplicación analógica del art. 11 LAU podría producir desequilibrio en la relación contractual en todos aquellos contratos de duración superior a

¹⁹ De la SAP de Jaén se ha de concluir que, el arrendador esta aceptando el desistimiento del inquilino, esto es así, porque toma la posesión de la vivienda, cambia las cerraduras, pone anuncios de alquiler y realiza actos inequívocos y conscientes de que el arrendamiento ha sido resuelto por voluntad del arrendatario y, por ende, existe entre las partes un acuerdo que deja fuera la infracción prevista en el art. 1256CC, porque, ahora el acuerdo ha sido aceptado de manera bilateral.

²⁰ Así se desprende con absoluta nitidez, de la sentencia de referencia, donde ha desaparecido la obligación de indemnizar que existía en el art. 56 de la LAU 40/1964, mientras que, en la LAU 29/1994 en su art. 11 conserva la obligación de preavisar, pero no la obligación de indemnizar, excepto que, la duración pactada del contrato sea superior a cinco años, bien entendido que se trata de una obligación convencional y no por ministerio *legis* como ocurría en la citada LAU 40/1964.

cinco años. Por tanto, el derecho de desistimiento del arrendatario resultaría gravoso y cabe entender que recaería sobre el inquilino la carga de la prueba de los motivos para desistir. Además, esta parte de la doctrina no aclara una solución justa en caso de que la duración del contrato sea inferior a cinco años.

De otro lado, la tercera posición considera más que un derecho de desistimiento lo trata como un incumplimiento de contrato, no se explica sino porque acudir al art. 1124 CC, la solución es perjudicial para ambas partes. De una parte, el arrendador tiene que justificar la aplicación del art. 1124 CC y una vez admitido reclamar la indemnización correspondiente amparada en el perjuicio causado. Tampoco parece beneficiar al arrendatario, pues no se trata ya de un derecho a desistir sino de un arrendatario incumplidor. Lo que subyace en aplicación de esta posición doctrinal es que el arrendatario no quiere o no puede cumplir, por lo que, el arrendador tendrá una facultad resolutoria siempre que demuestre que ha cumplido con su parte de la obligación y que es el inquilino quien está incumpliendo sus obligaciones. Por tanto, la indemnización se fundamenta en el incumplimiento del inquilino y en el perjuicio que haya causado por su desistimiento anticipado, recayendo la carga de la prueba de estos perjuicios en la parte arrendadora. Por último, la cuarta postura deduce que el arrendatario amparado en la obligación de preavisar no tendría responsabilidad de indemnizar, siempre que la duración pactada del contrato sea inferior a cinco años, salvo que en el contrato las partes hubieran estipulado otra cosa.

Llegados a este punto, parece razonable recurrir a la postura del común acuerdo y de los pactos que alcancen ambas partes del contrato, habida cuenta, de que no siempre el desistimiento anticipado tiene porque causar un perjuicio a la otra parte.

C) Los contratos posteriores al 6 de junio de 2013, será de aplicación la nueva redacción del art. 11 contenido en la Ley 4/2013. El inquilino podrá desistir transcurridos los seis primeros meses del contrato de alquiler, con independencia de que el contrato tenga una duración superior o no a los tres años de prórroga legal que establece el art. 9 de esta Ley. En cuanto al preaviso, el plazo mínimo de comunicación será de treinta días y la indemnización de un mes de renta por cada año en vigor que reste por cumplir del contrato, con una indemnización proporcional para periodos inferiores. No cabe en estos supuestos, pactar una indemnización

superior a la prevista en la Ley, que abocaría a la nulidad de la cláusula (art. 6 LAU). En efecto, será posible pactar un *quantum* indemnizatorio, siempre que no supere los límites imperativos contenidos en la Ley.

Ténganse en cuenta que, si el arrendatario no responde a la indemnización nace un crédito a favor del arrendador, pero no se expresa en la norma en el momento en que debe efectuarse el abono de la indemnización y ello, porque las rentas continuarían venciendo hasta la definitiva finalización del contrato (SERRANO 1995, p.130).

Ahora bien, tanto los contratos celebrados con anterioridad al 6 de junio de 2013 o posteriores a la fecha, en el supuesto de que el arrendatario no cumpla con el plazo mínimo de preaviso al arrendador, en ningún caso, debe suponer la imposibilidad de desistir del contrato. En efecto, incumplir con el preaviso, bien de un mes o de dos meses, solo dará lugar a incumplir con la fecha de comunicación del preaviso, o bien a indemnizar al arrendador con el importe de la renta prorrateada en referencia al preaviso incumplido (RAMOS 2019, p. 16).

2.2.2.3. El desistimiento anticipado, unilateral y libre del arrendatario

La legislación vigente permite al arrendatario desistir anticipadamente del contrato de alquiler, siempre que cumpla con los requisitos específicos. El arrendador podrá tener a su favor una compensación por las expectativas que han resultado frustradas del contrato. En todo caso, habrá que estar a la fecha de celebración del contrato respecto a los requisitos y límites para que se produzca el desistimiento (MEDINA y RODÍGUEZ-RICO 2014, p. 33).

El desistimiento del arrendatario así configurado favorece la libre circulación de las personas como principio esencial del ordenamiento jurídico y, en consecuencia, la limitación de ese derecho sería restringir el derecho a la libertad, teniendo en cuenta que, ningún derecho es absoluto y, por tanto, el arrendador podrá exigir su propio resarcimiento. Siguiendo a CARRASCO (2013, p. 413), el derecho de desistimiento ha de ser interpretado como una declaración unilateral de voluntad en base a un derecho potestativo que no requiere justificación para su ejercicio independientemente de la causa que se alegue, de conformidad con lo dispuesto en la propia Ley. En este sentido, el art. 11 contenido en la LAU 4/2013, como

ya se ha indicado, expone la limitación de que hayan concurrido los primeros seis meses de duración obligatorios que indica la Ley para el arrendatario y, además, que realice el correspondiente preaviso con una antelación mínima de treinta días, sin necesidad de alegar o acreditar justa causa, circunstancias sobrevenidas bien por motivos personales o razones externas como la crisis económica.

Interesaría recordar que, de conformidad con la Ley, las partes «podrán pactar» que en el caso de que la parte arrendataria ejerza su derecho de desistir del contrato, tenga la obligación de indemnizar al arrendador «con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir», en el entendido de que los periodos de tiempo inferiores al año se concreten con la parte proporcional de la indemnización. De acuerdo con la literalidad del precepto enunciado, nos encontramos con dos supuestos temporales: de una parte, los primeros seis meses de arrendamiento y obligado cumplimiento para el arrendatario, y, de otro lado, la posibilidad de pactar una indemnización a favor del arrendador, en todo caso, con el límite del *quantum* permitido por la Ley. Es decir, una mensualidad de renta por años de contrato que quede por cumplir, prorrateándose la parte proporcional de la indemnización en los periodos inferiores al año.

Del párrafo transcrito, respecto a este derecho de desistimiento, se pueden adelantar las siguientes conclusiones: En primer lugar, no existe opción para el arrendatario de extinguir el contrato si no han transcurrido los seis meses desde su otorgamiento y ello, porque la Ley considera que este plazo temporal es de obligado cumplimiento. El comportamiento del inquilino que pretende abandonar la vivienda antes de cumplir el plazo mínimo legal se debe considerar un verdadero incumplimiento. Ahora bien, resulta cuestionable, si el arrendatario esta obligado a abonar la correspondiente indemnización en los supuestos en los que el arrendador haya alquilado la vivienda tras el desistimiento, aunque no haya transcurrido el plazo obligatorio de los seis meses. En segundo lugar, el arrendatario que manifiesta su voluntad de extinguir el contrato y siempre que hayan pasado los seis meses, deberá comunicar su decisión mediante un preaviso de al menos treinta días a la fecha en la que haya decidido finalizar el arriendo. Si el arrendador cuestiona que el preaviso no ha sido notificado conforme a derecho, la posibilidad del arrendatario sería, o bien permanecer un mes más en la vivienda, o bien abonar la renta correspondiente; esta última opción tendría lugar cuando

el inquilino ha preavisado porque ya tiene una nueva vivienda (MARTÍN 2013, p.197)²¹. Si el arrendatario, no ha cumplido con el preaviso de los treinta días ordenados por la Ley, deberá proceder al pago de la renta del tiempo que no haya cumplido en preavisar. Este supuesto se da en aquellos casos en los que el inquilino ya tiene una nueva vivienda y, en consecuencia, tendrá que abonar tanto las rentas correspondientes al nuevo contrato, más la parte de la renta del contrato del que desiste por el tiempo que reste hasta el cumplimiento del preaviso. Más controvertido es el problema de las indemnizaciones pactadas en el contrato que son, o bien una mensualidad de renta por cada año que quede por cumplir, o bien la parte proporcional para periodos inferiores al año. La cuestión es pacífica, en cuanto a que si la indemnización no consta pactada en el contrato el arrendador no podrá exigirla.

El arrendador tiene otra posibilidad de exigir los daños o perjuicios causados ante un desistimiento anticipado, así lo establece el art. 1152 CC que permite incluir una cláusula penal en sustitución de la indemnización de daños prevista en la LAU. Si la cláusula penal no se ha pactado, el desistimiento será tratado como un incumplimiento recayendo sobre el arrendador la carga de probar el perjuicio y, toda vez que este supuesto de hecho acontezca pasado los seis primeros meses de obligado de cumplimiento. Esto es así, porque si el desistimiento concurre antes de los seis meses, en este caso si cabe una indemnización integral del daño y el arrendador exigiría la indemnización tan solo probando que el desistimiento ha sucedido antes de los seis meses. Por tanto, esta prueba es mucho más sencilla para el arrendador que demostrar un perjuicio real.

El preaviso del inquilino manifestando la intención de finalizar el contrato requiere la aceptación del arrendador, pues en caso contrario, daría lugar a la continuidad del arriendo y al vencimiento de las rentas. Si en este contexto se admite la tesis de que el arrendatario tiene la facultad de desvincularse unilateralmente del contrato, una vez vencidos los primeros seis meses, cabría admitir que, si el inquilino procede a ofrecer la devolución de la vivienda y la consiguiente entrega de llaves y el arrendador no responde, habría que interpretarlo como un consentimiento tácito, que quedaría patente si el arrendador vuelve a arrendar la vivienda a

²¹ Este autor manifiesta que, en el supuesto de que el inquilino no hubiese comunicado al arrendador el desistimiento con el preaviso de los treinta días de antelación «el contrato deberá prolongarse un mes más, o bien abonar la renta correspondiente (...)».

otros inquilinos. Por tanto, podría interpretarse como una aceptación tácita de lo solicitado por el arrendatario, así se deduce de la STS de 9 de junio de 2004 (FJ 2.º), que admite que la actuación del inquilino poniendo en conocimiento del arrendador su voluntad de cesar en la posesión de la vivienda y al mismo tiempo, procediendo a la entrega de llaves es una manifestación de voluntad que requiere de suyo una respuesta del arrendador, por lo que, la manifestación del inquilino exige en aras de la buena fe una respuesta del arrendador, pues es sabido que «si el que debe y puede hablar, calla, ha de reputarse que concrete, en aras de buena fe»²². Este consentimiento tácito, una vez comunicado el preaviso al arrendador hay que entenderlo así, siempre que no haya una reclamación posterior. Más controvertido sería que, si tras el ofrecimiento de llaves el arrendador no responde, en este caso, el arrendatario debería consignar las llaves al amparo de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria (en adelante, LJV). Por tanto, la jurisprudencia no es contradictoria en relación con el consentimiento tácito, sino que habrá que ser interpretada atendiendo a cada caso concreto.

De acuerdo con la doctrina, el art. 11 LAU obliga al arrendatario a que preavise su intención de desistir, sin embargo, no aclara que tipo de comunicación es la idónea para manifestar su voluntad. Si el arrendador se opone alegando la ausencia formal de la comunicación, de un parte, esta admitida la comunicación por *email*, siendo siempre deseable que este dato figure en el contrato, aunque el burofax parece ser el medio más adecuado, para este tipo de comunicaciones. Esta comunicación, con certificación de texto y acuse de recibo, es la prueba documental más segura y admitida en Derecho (HITA 2017, p. 233).

Otra modalidad de desistimiento anticipado del arrendatario se sostiene al amparo del art. 12 LAU, en los casos de matrimonio o convivencia con el inquilino, donde la Ley otorga una tutela al cónyuge del arrendatario que pretende desistir del contrato, dando la posibilidad al cónyuge que manifieste su voluntad de continuar en la vivienda arrendada y permitiendo su subrogación. Indica el propio precepto que, si el arrendatario muestra su voluntad de no continuar con el arriendo o desistir sin el consentimiento del cónyuge que conviva con él podrá continuar el alquiler en beneficio del cónyuge. En este escenario, el arrendador ha de requerir

²² En el caso de autos, no procede la reclamación judicial de la indemnización por parte del arrendador por ser manifiestamente contraria a la doctrina de los actos propios.

al cónyuge del arrendatario para que formalice su voluntad, de no hacerlo se extinguirá el contrato, en el entendido de que el cónyuge no responda en un plazo de 15 días a partir del requerimiento del arrendador. En estos casos, tratándose de una subrogación, el cónyuge que decida permanecer en la vivienda deberá hacerse cargo de la renta, sin perjuicio de los demás requisitos contenidos en el precepto analizado. La misma regla se aplica en el caso de separación, divorcio o nulidad del matrimonio, en virtud del art. 15 LAU.

Por todo lo expuesto, es posible obtener una conclusión anticipada y es que no existe en nuestra LAU para la parte arrendataria un precepto similar al art. 9.3 LAU, que ampara al arrendador en caso de que necesite para sí la vivienda, en este sentido, debería existir en el propio art. 11 LAU, una cláusula de exoneración a la obligación de indemnizar el inquilino si justifica una causa excepcional (QUICIOS 2012, p. 31-74).

2.3. El art. 11 LAU: consecuencias y problemas controvertidos del desistimiento anticipado del arrendatario en el contrato de alquiler

2.3.1. La indemnización por causa del desistimiento anticipado

El Código Civil permite a través de la inclusión de cláusulas penales pactadas libremente en el contrato, concretar el perjuicio causado por el incumplimiento del arrendatario. El perjuicio concreto al que se refiere el art. 1152 CC de desarrollo jurisprudencial restrictivo, en conexión con el art. 1154 CC que permite al juez moderar estas cláusulas penales, siempre que el deudor haya cumplido la obligación principal en parte o de forma irregular. Estos preceptos exigen que se demuestre un nexo causal entre el incumplimiento y el daño efectivamente causado, siendo la carga de la prueba a cargo del perjudicado. En este contexto, la norma especial pretende fijar las disposiciones específicas para resolver los problemas concretos en los contratos de arrendamientos, en virtud del art. 11 LAU, que permite pactar en el contrato una indemnización a favor del arrendador por desistimiento anticipado del arrendatario.

No existe controversia alguna en que los primeros seis meses son obligatorios y en este caso, el arrendador sí está facultado para exigir las rentas íntegras de las mensualidades que falten hasta cumplir dicho periodo de tiempo. Por el contrario, si es cuestionable la indemnización posterior a los seis meses, al amparo del art. 11, el legislador otorga la opción de que las partes

«podrán pactar», y, en consecuencia, ha de entenderse que de no estar pactado en el contrato de arrendamiento, el arrendador no tendrá derecho a ser indemnizado en concepto de desistimiento anticipado. En este hilo conductor, FERNÁNDEZ (2016) manifiesta que en aplicación del art. 11 LAU, el arrendador podrá reclamar la indemnización sin necesidad de acreditar la prueba efectiva del perjuicio, siempre que previamente lo hubieran pactado en el contrato. Lo que parece incuestionable que la penalización, solo es de aplicación cuando expresamente este incluida en el contrato, de no estar pactado, el arrendador tendrá que acudir a las normas generales del Derecho civil, para solicitar la indemnización de daños y perjuicios, siempre que los pueda acreditar.

Atendido lo anterior, se puede resumir en que dicho pacto indemnizatorio, se puede realizar de dos formas distintas, bien con expresión directa en el contrato, bien con una indicación a lo previsto en la LAU. De una u otra forma, la indemnización pactada por las partes en ningún caso, por prohibición expresa, podrá ser superior a un mes de renta por año que quede por cumplir. Tal y como se ha indicado, habrá que estar a lo establecido en reiterado art. 6 LAU, en este sentido, se pronuncia GONZÁLEZ (2013, p. 176) que considera, que el precepto es práctico a la hora de tutelar la seguridad del arrendatario para que la indemnización no exceda de lo previsto en la norma y sea cual fuere el momento del desistimiento no se podrá exigir una indemnización prohibida por la Ley.

Así las cosas, GONZÁLEZ (2013, pp. 176-177) manifiesta, que sería contrario al objetivo de la Ley, de cara a la dinamización del mercado de alquileres, una norma que permita eludir al arrendador el derecho de resolución anticipada que ostenta el arrendatario y ello, porque el art. 11 lleva implícito el carácter irrenunciable por quedar determinada la máxima indemnización posible²³. Así se ha pronunciado la SAP de Barcelona de 9 de enero de 2018 (FJ 2.º) que considera, que la penalización pretendida por el arrendador, consistente en todas las rentas que queden por cumplir hasta la anualidad coincida con el plazo del contrato, que es

²³ Tal y como indica, esta autora, el arrendador no podrá eludir el derecho de desistimiento anticipado que ostenta el arrendatario. Este derecho irrenunciable va tácito en la delimitación máxima de la indemnización posible. Y en el hipotético caso, la renuncia de este derecho por parte del arrendatario no puede suponer una negociación con el arrendador con el fin de obtener una rebaja en la renta del alquiler. Por tanto, desde la perspectiva del arrendador, no supone ningún efecto positivo, al tratarse de una norma que no puede eludir, e incluso, podría decirse, que va en contra de la propia finalidad de la Ley, en cuanto a fomentar y flexibilizar las medidas de los alquileres para conseguir dinamizar este mercado.

anual. Si la indemnización es superior a lo previsto en la LAU, se tendrán por no puestas. En consecuencia, es preciso limitar la parte proporcional de las mensualidades que quedan por cumplir en previsión a lo ordenado por la Ley. Como indica COSTAL (2013, p. 35), los arts. 6 y 4.4 son de naturaleza imperativa, donde el legislador otorga protección al arrendatario estableciendo unos mínimos inderogables por la voluntad de las partes, solo sería posible por debajo de estos mínimos y en beneficio del arrendatario. Siguiendo a esta autora es indubitado, que por mor de lo dispuesto en el marco del título II, las partes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones, de acuerdo con el principio de autonomía de la voluntad, siempre y cuando, no sean contrarios a normas que tengan carácter imperativo, siendo nulas y teniéndose por no puestas las estipulaciones que pacten las partes en perjuicio del arrendatario y en consecuencia queda bien definido el límite a la voluntad de las partes (PÉREZ CONESA 2013). A modo ejemplificativo, si se puede considerar que la duración del contrato es anual y la renta pactada es de 600€ mensuales y el arrendatario desiste del contrato a los 9 meses, aún le faltarían 3 meses por cumplir. Tal y como prevé el art. 11 LAU, la indemnización habrá que calcularla de la siguiente forma:

$$I \text{ (indemnización)} = R \text{ (renta mensual)} \times T \text{ (meses que restan sin cumplir)} / 12 \text{ (meses el año)}$$
$$I = (R \times T) / 12 = 600€ \times 3 \text{ meses} = 1800€ / 12 \text{ meses el año} = 150€$$

Sea como fuere, el desistimiento unilateral del inquilino tiene como contrapartida un incumplimiento contractual de cara a la posición del arrendador que siente vulnerada su legítima expectativa ante la duración pactada en el contrato. En consecuencia, el arrendador tendrá derecho a exigir el perjuicio que ha provocado el desistimiento anticipado del inquilino. Por tanto, no se niega el derecho a desistir de un contrato de tracto sucesivo, lo que tampoco implica que, si el ejercicio de este derecho provoca un daño a la otra parte nazca la obligación de indemnizar.

De otra parte, el arrendador deberá probar el daño emergente y, en consecuencia, las rentas que correspondan al plazo contractual que quede por cumplir, entendido como el menoscabo sufrido en el patrimonio del propietario contra su voluntad, siempre que demuestre el daño efectivamente causado y el nexo causal entre este perjuicio y el incumplimiento del arrendatario. Ahora bien, en el supuesto de que el inquilino desista del arriendo antes de los

seis primeros meses, por ejemplo, al mes de la celebración del contrato, el arrendador podrá exigir la indemnización las 5 mensualidades que restan para completar los 6 meses obligatorios, a excepción de que este mismo propietario hubiera arrendado de nuevo el inmueble al mes siguiente de la salida del inquilino incumplidor, en ese caso, solamente podría reclamar el mes de renta que estuvo la vivienda vacía. Esta situación arrojaría que el arrendador esta obteniendo un doble ingreso por la explotación del mismo inmueble y, con ello, un enriquecimiento injusto por parte del propietario. Dicho esto, no se oculta que aquí siempre habrán dos posiciones: *i)* quienes pretendan aplicar estrictamente que los contratos son para cumplirse y, por tanto, el inquilino ha de abonar la totalidad de las rentas arrendaticias que queden por cumplir; *ii)* quienes consideran que ante un desistimiento unilateral del inquilino, si esté abona la indemnización que corresponda y simultáneamente el arrendador alquila de nuevo el inmueble, se sitúa en un enriquecimiento injusto por mor de estar produciendo un doble ingreso generado por el mismo bien. En este caso, el arrendador no puede demostrar un lucro cesante, pudiendo acudir el inquilino a la aplicación de la facultad moderadora del juez, por considerar que nos encontramos ante una obligación principal y regularmente cumplida por el locatario, en virtud de los arts. 1103 y 1154 CC.

El lucro cesante, aplicado en el contexto del art. 11 LAU hay que entenderlo como esas ganancias frustradas que esperaba obtener el arrendador y que perdió como consecuencia del desistimiento anticipado del inquilino. En esta misma línea, NASARRE (2021, p. 205-249) entiende que queda sin resolver, que sucedería, si el arrendador no sufre un daño efectivo que se pueda atribuir al desistimiento anticipado y ello, en el caso de que el propietario alquile de nuevo la vivienda a otro inquilino inmediatamente después de la entrega de la posesión del primero. Este autor estima que en este caso no debería ser compensado, precisamente porque no existe perjuicio alguno imputable al arrendatario, por lo que, el legislador debería haberlo previsto en la Ley.

En el entendido de que no se han producido daños indemnizables, la SAP de Santa Cruz de Tenerife de 1 de febrero de 2002 (FJ 2.º) expone los siguientes hechos: tras el desistimiento del arrendatario, el arrendador volvió arrendar la vivienda a un inquilino distinto, por lo que, el inmueble estuvo desocupado menos de un mes y, además, este nuevo alquiler fue arrendado con una renta superior a la demandada, de tal forma que, en este *ínterin*, en el que

el inmueble estuvo vacío quedó cubierto por la fianza. En consecuencia, deduce esta Sala que no queda acreditado que se haya irrogado perjuicios o daños por el incumplimiento del contrato. Por tanto, estimar la pretensión del arrendador supondría un enriquecimiento injusto contrario a lo previsto por la ley e incompatible con la indemnización requerida al inquilino, más aún, estando la fianza en posesión del arrendador y teniendo éste la efectiva disponibilidad de la vivienda desde el momento de la entrega de llaves. En este sentido, ROCA (1996, p. 151) ha puesto de relieve que la indemnización del art. 11 no deriva directamente de un daño indemnizable, sino que nace del derecho del desistimiento del inquilino y que, por tanto, lo que se ejercita es una facultad legal. Frente a estos casos, el art. 1106 CC, faculta al arrendador, de manera general para reclamar los daños y perjuicios sufridos como consecuencia del desistimiento anticipado, en sus dos versiones, tanto para el lucro cesante como para el daño emergente. La obligación de indemnizar al arrendador es la consecuencia de un incumplimiento del arrendatario al pretender extinguir el contrato de forma anticipada y, por tanto, el supuesto tendría encaje en los arts. 1124 y 1101 CC.

Habida cuenta, de que el desistimiento unilateral del contrato sin ser admitido por el arrendador es un incumplimiento, que facultaría al arrendador de resolver el contrato al amparo del art. 1124 CC, o bien a exigir su cumplimiento, en ambos casos, con la correspondiente indemnización de daños y perjuicios. El contrato de alquiler, como contrato bilateral, despliega obligaciones para ambas partes y, en consecuencia, la parte cumplidora podrá instar las acciones contenidas en el art. 1124 CC, para el caso de que el otro obligado no cumpliera lo que incumbe. Esta facultad se entiende implícita en todas las obligaciones recíprocas y el perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, siempre y cuando resulte imposible el cumplimiento. De otro lado, el art. 1256 CC, sería de aplicación, porque el cumplimiento de las obligaciones no puede ser dejadas «al arbitrio de uno de los contratantes». Todos estos supuestos son de aplicación cuando el desistimiento por el arrendatario no es admitido por el arrendador, porque si esto fuera así, lo adecuado sería llegar a un acuerdo en el que se fijará formalmente la extinción del contrato y su debida liquidación, donde habría que incluir que el arrendador renuncia a exigir cualquier tipo de indemnización en concepto de desistimiento anticipado del inquilino.

En definitiva, el criterio más generalizado, respecto a la indemnización que debe abonar el arrendatario, es que la indemnización sea equivalente a las rentas que el inquilino ha dejado de abonar a consecuencia del desistimiento. De otro lado, parece ser más adecuado, una correcta aplicación del art. 11 LAU, que permite a las partes llegar a un pacto indemnizatorio equivalente a una mensualidad de renta por cada año que reste por cumplir²⁴. Por último, en atención al art. 1124 y concordantes del Código Civil, podría solicitarse del juzgado que determine los daños y perjuicios de acuerdo con las circunstancias de cada caso concreto.

2.3.2. Restricciones a la movilidad del arrendatario

2.3.2.1. El desistimiento del arrendatario antes de los seis primeros meses de contrato de alquiler

Tras la entrada en vigor de la Ley 4/2013, el legislador pretende facilitar la movilidad del inquilino y, de esta forma, es posible el desistimiento anticipado, en virtud del art. 11 LAU, que hoy en día sigue vigente con la reforma operada por la Ley 7/2019. Esta facultad que ostenta el inquilino de resolución legalmente reconocida no puede ser excluida de ningún modo por voluntad de las partes. Así las cosas, el art. 11 LAU, permite al arrendatario desistir *ad nutum*, durante el plazo obligatorio de los seis primeros meses del contrato, con el abono de la correspondiente indemnización y sin necesidad de alegar causa alguna.

A mayor abundamiento, el arrendatario, en el supuesto de desalojar la vivienda antes de cumplir el periodo de los seis primeros meses del contrato, deberá abonar al arrendador el valor íntegro de las rentas hasta alcanzar el periodo de seis meses, esto es así, por no encontrarse legalmente autorizado el desistimiento en el art. 11 hasta que hayan transcurrido los seis primeros meses del contrato que es el periodo de terminación legal. Atendido lo anterior, si el inquilino desea desalojar la vivienda y el arrendador no lo acepta, por más que el arrendatario entregue las llaves, el propietario tendrá acción para exigir el pago de la indemnización amparado en un incumplimiento del contrato, lo que ocurre es que el arrendador tendrá que demostrar el efectivo daño causado, pues en el momento en el que el

²⁴ La SAP de Tarragona de 14 de octubre de 2014 (FJ 3.º) cuestiona que, el *quantum* indemnizatorio por la resolución anticipada de un contrato de alquiler durante el primer año de duración. El Tribunal deduce que, no es posible reclamar indemnización equivalente a una mensualidad por no haber transcurrido el primer año completo, sino que habrá de prorrogarse durante el tiempo efectivamente que haya dejado de cumplir.

arrendador vuelva arrendar la vivienda en esos meses, no podrá acreditar ya el perjuicio y en consecuencia, no podrá exigir esa parte de indemnización, así lo expone la SAP de Madrid de 13 de junio de 2017 (FJ 4.º)²⁵, la SAP de Barcelona de 8 de junio de 2016 (FJ 2.º)²⁶.

Una vez analizado el art. 11 LAU, BLANCO (2014, p. 110) cuestiona la posibilidad del pacto que posibilita el segundo inciso del precepto «las partes podrán pactar» y siempre que hayan pasado los seis primeros meses del contrato. Se cuestiona que, si la norma establece un requisito imperativo que son los seis primeros meses de cumplimiento, no se comprende, siguiendo a esta autora, que la norma solo prevea pactar, una indemnización respecto a la parte del contrato que queda por cumplir. Siguiendo esta reflexión, si la norma impone un requisito obligatorio respecto a los seis primeros meses, no se entiende que no se prevean las mismas consecuencias cuando aún después de los seis primeros meses continúa el incumplimiento del contrato. De esta forma, podemos considerar, que el incumplimiento de acuerdo con lo pretendido con la norma queda fraccionado en dos franjas temporales, de un lado, los seis primeros meses obligatorios con una indemnización cifrada en un mes de renta por cada mes que quede por cumplir hasta los seis meses, y, de otra parte, siempre que se haya pactado en el contrato, se suaviza el tenor del *quantum* indemnizatorio de un mes de renta por años que resten por cumplir. Sea como fuere, el incumplimiento del contrato es evidente y existe con independencia del momento en que el inquilino desiste, puesto que, el arrendatario sigue sin llegar a cumplir la duración del contrato pactada.

Por todo lo expuesto, el legislador pretende guardar un equilibrio asegurando un mínimo del contrato cumplido en beneficio del arrendador y al mismo tiempo, otorga más libertad de movimiento al arrendatario, de ahí el fraccionamiento cuestionado en del *quantum* indemnizatorio del art. 11 LAU. De otro lado, autores como ACHÓN (2014, p. 9) cuestionan

²⁵ En esta SAP de Madrid se resuelve un caso, donde el arrendatario da por finalizado el contrato de duración de un año de forma unilateral, habiendo cumplido los cuatro meses de contrato y restando dos meses para cumplir con el plazo legalmente obligatorio de los seis primeros meses del contrato previstos en la Ley.

²⁶ En esta SAP de Barcelona se incumple el plazo obligatorio de los seis meses y antes de la duración pactada en el contrato que era de duración anual. En el caso de autos, no consta un arrendamiento posterior al desistimiento anticipado del inquilino ni ninguna otra razón para fundamentar la moderación de la indemnización. Los arrendadores alegan, el lucro cesante por la extinción anticipada del contrato y, por tanto, en este supuesto si procede la indemnización por así quedar pactada en el contrato. Por lo que, en este caso, el inquilino debe abonar las mensualidades íntegras transcurridas desde el desistimiento hasta los seis primeros meses por no estar legalmente autorizado el desistimiento antes de los seis meses, y también el 50% de la cantidad equivalente a una renta desde los seis primeros meses hasta la anualidad pactada en el contrato que ha sido incumplido.

que el art. 11 debería haber previsto de forma expresa en su contenido, la exoneración de la obligación del inquilino de pagar la indemnización, en los casos de que el desistimiento se produzca por una causa justificada y excepcional. En opinión de algunos autores, nada se opondría a estipular en el contrato un plazo inferior al a los seis meses legales, para que el arrendatario pudiese ejercer su derecho de desistir. No obstante, es incuestionable que un pacto de tal naturaleza rompería la estabilidad exigible en un arrendamiento de uso de vivienda, que se podría tornar en un contrato temporada (CARRASCO 2013, p. 389).

Como conclusión a este apartado, y de acuerdo con la SAP de Barcelona de 10 de febrero de 2021 (FJ 4.º)²⁷, queda claro que «si se tiene derecho a una indemnización cuando se respeta el plazo de seis meses, con mayor motivo si no es respetado dicho plazo». Por tanto, es evidente, que el arrendatario deberá abonar íntegramente al arrendador las rentas hasta el periodo legalmente autorizado de los seis primeros meses del contrato, siempre que la vivienda no haya sido arrendada en este plazo. Por lo que, en estos casos, la parte demandante ostenta el derecho a ser indemnizada con independencia de otras cantidades que se puedan adeudar por causa de este incumplimiento relativo a la duración pactada del contrato.

2.3.2.2. La indemnización más allá del primer año de contrato. ¿Es aplicable la indemnización a los periodos de prórroga obligatoria y voluntaria operada en la actual LAU?

A efectos prácticos, la pregunta formulada es realmente controvertida y, por tanto, existen diversos criterios, de un parte, es posible considerar que la indemnización solo puede extenderse al periodo pactado y de otro lado, que esa indemnización existe tanto en el periodo pactado como en sus prórrogas. En una primera aproximación, podría pensarse que, si los arrendatarios desisten de forma unilateral una vez cumplido el primer año de contrato, se podría aplicar la indemnización para resarcir al arrendador y ello, porque a la finalización del primer año de contrato se vuelve a prorrogar por una anualidad completa, dando lugar al comienzo de un nuevo cómputo de plazo anual. Si tenemos en cuenta que los inquilinos desisten del arriendo a los seis meses de esa nueva anualidad y siempre que se hubiera

²⁷ En la SAP de Barcelona, se condena a los arrendatarios demandados al abono a favor del arrendador, porque abandonaron la vivienda con antelación al transcurso de los seis primeros meses del contrato de alquiler, y, por tanto, la demandante deber ser indemnizada por este concepto.

pactado la penalización en el contrato, se les podrá imponer de nuevo el equivalente al 50% de la renta en vigor, tesis que sería admitida al no superar el *quantum* del art. 11 LAU

En otro orden de ideas, es posible admitir que una vez concurrido los doce primeros meses de vigencia del contrato y el contrato se prórroga por otro año más, no es necesario que transcurran otros seis meses para que el arrendatario tenga derecho a desistir siempre que cumpla con los preavisos ordenados por la Ley. Siendo las cosas así, los seis meses de duración legal, como requisito de obligado cumplimiento solo cabe entenderlo para el primer año de contrato, de hecho, la norma reguladora indica «una vez que hayan transcurrido al menos seis». Por tanto, serán susceptibles de indemnización los periodos pactados, pero no los periodos de prórroga, esta idea vendría reforzada porque la prórroga obligatoria antes de tres años y ahora de cinco años, son de obligado cumplimiento para el arrendador y potestativos para el arrendatario²⁸. En la misma línea, BHAGWANDAS (2021) considera que, la indemnización solo se aplicaría en los periodos contractualmente pactados, pero no en las prórrogas. Esto quiere decir, que si el contrato es anual y concluido el primer año entramos en un periodo prórroga obligatoria (art. 9 LAU) que correspondería al segundo año de contrato; pues bien, si el inquilino desiste en este segundo año el arrendador no tendría derecho a indemnización, por encontrarse fuera del periodo pactado. Este argumento parece coincidir con el art. 11 LAU, pues el precepto solo menciona la indemnización de un mes de renta por año que quede por cumplir, pero siempre dentro de la duración pactada. Si el inquilino, da por resuelto el contrato antes de que haya concluido el plazo mínimo de seis meses, estaría incumpliendo el contrato y, en este caso, el arrendador podrá exigir su cumplimiento en el procedimiento que corresponda.

En el ámbito procesal se trata de una reclamación de cantidad por daños y perjuicios causados en el cumplimiento de un contrato, por lo que, una vez que el inquilino haya abandonado la vivienda y el arrendador haya aceptado la devolución de la posesión, habría que atender a la cuantía de la reclamación en concepto de indemnización, y, por tanto, de acuerdo con los arts.

²⁸ En igual postura, FERNÁNDEZ-FÍGARES (2021) manifiesta que, siempre que el contrato haya cumplido la primera anualidad, y en su caso, se haya prorrogado por doce meses más, no es obligación que transcurran nuevamente los seis meses para que el inquilino tenga la facultad de desistir del contrato de alquiler, por lo que, de conformidad con este autor, el arrendatario podrá desistir en estos supuestos desde el primer momento, puesto que, la condición de los seis meses es únicamente para el primer año del contrato arrendaticio. Por tanto, respecto a las posibles indemnizaciones, habrá que estar si las partes pactaron alguna indemnización, tal y como prevé el art. 11 LAU, en caso de incumplimiento de contrato por este concepto.

249.2 y 250.2 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (en adelante, LEC), estaríamos ante un juicio verbal si el *quantum* pretendido en la demanda no excede los seis mil euros y caso de contrario, de superarse esta cantidad nos situaríamos en un juicio ordinario superior a seis mil euros siempre atendiendo a la cuantificación de la demanda.

2.3.3. El criterio de moderación en la indemnización

El juez puede moderar las indemnizaciones que corresponden a los arrendatarios en los casos de desistimiento unilateral del contrato. El Código Civil establece que, la autoridad judicial, podrá «modificar equitativamente la pena cuando la obligación principal hubiera sido en parte o irregularmente cumplida por el deudor» (art. 1154 CC). No obstante, es frecuente que exista controversia entre los distintos tribunales sobre la posibilidad de reducir la indemnización que deba abonar el arrendatario, por ello, conviene analizar en que supuestos puede darse la cláusula moderadora y las conclusiones de nuestra jurisprudencia.

En principio, aunque pudiera parecer que el juez tiene la facultad de atemperar el criterio rigorista literal de la indemnización debida por el arrendatario, lo cierto es que, si los contratos son para cumplirse habría que negarse cualquier posibilidad de moderación, así se deduce de las siguientes SSTs de 30 de noviembre de 1992 (FJ 3.º), de 28 de febrero de 1995 (FJ 3.º), de 13 de febrero 1996 (FJ 1.º), de 3 de junio de 2005 (FJ 2.º). El TS fija que en caso de darse un supuesto de enriquecimiento injusto por parte del arrendador en estas circunstancias si procede la moderación, atendiendo a que el inmueble, se podrá volver a arrendar y, por tanto, generar nuevos frutos al arrendador. De esta forma, la STS de 30 de octubre de 2007 (FJ 2.º) manifiesta que «es preciso tener en cuenta las circunstancias de cada caso (...)», para aplicar la moderación de la indemnización. La resolución de referencia explica, el análisis de cada supuesto concreto, desde una doble perspectiva: *i)* no frustrar las legítimas expectativas del arrendador; *ii)* evitar una indemnización desproporcionada en detrimento de los derechos del inquilino, sobre todo cuando no ha actuado de forma arbitraria y le resulta muy difícil continuar cumpliendo con la relación contractual. Por tanto, los tribunales no podrán aplicar un criterio igual para todos los casos, debiendo adecuarse a cada caso concreto, antes de decantarse por la moderación de la indemnización.

Siguiendo el análisis, la consolidada doctrina fija que para que el juez pueda moderar es necesario que el Tribunal proceda equitativamente, siempre que la obligación principal hubiera sido cumplida en parte o irregularmente por el deudor, así se deduce de la STS de 30 de abril de 2013 (FJ 7.º). Recuerda la jurisprudencia que, si la cláusula penal está inserta en el contrato para señalar un incumplimiento específico, ya sea parcial o irregular, no será posible aplicar la facultad moderadora y ello, porque esta intervención, solo procede cuando el deudor haya intentado o iniciado el cumplimiento de lo pactado, pero no cuando haya incumplido totalmente. La intención del legislador, no se trata de conceder una quita al deudor porque la indemnización sea en su caso muy elevada, sino porque las partes ya habían dejado previsto en el contrato, un incumplimiento diferente al que se había producido.

Por lo expuesto, la jurisprudencia entiende que procede aplicar la moderación en los siguientes supuestos: *i)* El arrendador ya tiene un nuevo arrendatario: Así, por ejemplo, las SSTS de 3 de febrero de 2006 (FJ 3.º), de 7 de junio de 2006 (FJ 2.º) admitieron la moderación de la indemnización al entender que es posible atemperar el rigor de la cláusula de la indemnización que debía abonar el arrendatario. La *ratio legis* de la sentencia, siempre en atención a las circunstancias del caso, está basada en que el inmueble ya estaba ocupado, con un nuevo contrato de arrendamiento, aún tratándose de locales es perfectamente aplicable a los inmuebles de vivienda ya que lo que trata la jurisprudencia es de mantener un criterio de equilibrio entre las partes. Este mismo criterio, se mantiene en la STS de 2 de octubre de 2008 (FJ 3.º), que limita el *quantum* indemnizatorio en la cantidad equivalente a las rentas correspondientes a los meses en los que el local estuvo desocupado; *ii)* el arrendador tiene posibilidades de volver a arrendar la vivienda: En este supuesto, aunque el arrendador no tenga un nuevo arrendatario, es sabido, que existen amplias posibilidades de que la vivienda sea de nuevo arrendada. De este asunto, trata la STS de 9 de abril de 2012 (FJ 4.º) donde el TS valora que no constatado un nuevo inquilino si hay que tener en cuenta las amplias alternativas del inmueble para ser arrendado de nuevo²⁹. En este escenario, el TS no duda del enriquecimiento injusto de que se vería favorecido el arrendador, de ser admitida la cláusula penal

²⁹ A modo ejemplificativo, sería un manifiesto enriquecimiento injusto y sin causa, del que se beneficiaría la parte arrendadora, si exige la indemnización íntegra de los meses de renta que queden por cumplir en una duración pactada exorbitada, como serían 20 o 30 años, donde, además, es fácil inferir, que el arrendador podría volver a alquilar de nuevo la vivienda al tratarse de un periodo tan extenso de tiempo.

íntegramente, así lo ilustra la SAP de Sevilla de 18 de julio de 2012 (FJ 2.º)³⁰. Por tanto, es doctrina constante atemperar la cláusula penal, teniendo en cuenta, las particularidades para volver arrendar la vivienda que de no existir dificultad alguna, la autoridad judicial procederá a aplicar su facultad moderadora dando lugar, a una rebaja de la indemnización³¹; *iii*) no procede moderación de la indemnización si el contrato ya ha sido modificado de mutuo acuerdo: si las partes libremente han modificado el contrato y acuerdan minorar la indemnización inicialmente pactada, el TS afirma que, si de acuerdo con el principio de la autonomía de la voluntad, ya han quedado fijados los efectos del desistimiento no procede posteriormente volver objetivar la indemnización, así se desprende de la STS de 23 de enero de 2009; *iv*) no procede la moderación de la indemnización por incumplimiento del inquilino: cuando el arrendatario ha incumplido totalmente las obligaciones esenciales del contrato, así lo ilustra la STS de 10 de diciembre de 2013 (FJ 2.º y 3.º)³², que para que sea de aplicación el art. 1154CC y, por tanto, proceder a la moderación, el arrendatario ha debido cumplir «irregularmente» su obligación. En el caso enjuiciado, no tiene sentido la cláusula moderadora, pues ha de cumplirse lo pactado al no tratarse de un incumplimiento parcial sino total, el TS se limita a que se observe la cláusula indemnizatoria tal y como se pactó.

En el momento presente, los tribunales son proclives a moderar la indemnización ante el desistimiento unilateral del arrendatario, siempre atendiendo a los daños y perjuicios efectivamente producidos. A la vista de las controversias que pueden surgir entre las partes del contrato ante un vencimiento unilateral y anticipado del plazo fijado, sería conveniente reflejar en las estipulaciones de forma lo más clara posible, que cuantía habrá que abonar desde el punto de la extinción a solicitud del inquilino al arrendador para que quede acordado la indemnización a la que estará obligado abonar en caso de desistimiento. Esta indemnización debería ser una cantidad equivalente entre el momento de la efectiva devolución de la

³⁰ La SAP de Sevilla, resuelve un caso, de un contrato de duración pactada de ocho años, donde el arrendatario permaneció en la vivienda dos años y ocho meses, dado que el tiempo restante hasta los ocho años, que resulta excesivamente largo, es fácil concluir, que el arrendador podría encontrar un nuevo inquilino. En este supuesto, hay que estar de acuerdo, y teniendo en cuenta las circunstancias del mercado de arrendamiento de vivienda, que sí procede moderar la indemnización pactada.

³¹ En igual postura, la SAP de Valladolid de 22 de diciembre de 2011 (FJ 4.º).

³² En el supuesto de autos, en el contrato de alquiler se le permitía al arrendatario declarar finalizado el acuerdo dentro los plazos pactados y potestativos para el inquilino en cualquier momento de su vigencia y en consecuencia, no tiene sentido, la intervención moderadora del juez por incumplimiento parcial porque no hay tal, ya que el arrendatario se ha comportado conforme a lo previsto en el contrato, pue no ha incumplido parcial o irregularmente la obligación sino que ha actuado de acuerdo con la *lex contractus*.

posesión y hasta que el arrendador firme un nuevo contrato con los posteriores inquilinos, por tanto, si se pacta la indemnización en este periodo de tiempo evitamos un enriquecimiento injusto, reduciendo el pago de las obligaciones del arrendatario. Desde la perspectiva del arrendador habrá que pactar el número de años, donde debe estar reflejada la indemnización de la que el arrendatario quedaría obligado a su pago, es decir, el nacimiento del derecho de crédito a su favor (MEDINA y RODÍGUEZ-RICO 2014, pp. 35-37).

2.3.4. El equilibrio de las partes en el desistimiento anticipado del contrato: arts. 9.3 y 11 LAU

De la lectura de la exposición de motivos de la Ley 4/2013, el legislador manifiesta como declaración de intenciones la necesidad de potenciar el mercado de alquiler en España. En este sentido, de conformidad con ACHÓN (2014), no parece adecuarse a la realidad, pues ni el arrendador es partidario de estar cambiando continuamente a los arrendatarios que pueden desistir a los seis meses del contrato ni los arrendatarios desean sufrir la inseguridad que genera que el propietario les pueda reclamar la vivienda al año de haberse instalado en un inmueble que consideran su hogar, muchas veces, sin la posibilidad de prolongar el plazo contractualmente pactado.

En cuanto a la posibilidad de desistir del contrato de forma anticipada, la Ley no parece guardar un equilibrio entre las partes, pues, al analizar los requisitos que deben concurrir para que desista el arrendador y el arrendatario, se observan que no existe una verdadera reciprocidad. Así las cosas, aunque parezca que la Ley deja plena libertad para que las partes decidan el plazo de duración de contrato, esta facultad no opera de igual forma para ambos. Es decir, si nos encontramos ante un contrato con una duración inferior a cinco años, al llegar a su vencimiento se podrá prorrogar obligatoriamente para el arrendador y potestativamente para el arrendatario, hasta que alcance la duración mínima de cinco años y, en consecuencia, se trata de una prórroga obligatoria para el propietario.

De otro lado, el arrendatario tampoco tiene garantizado que le sea respetada la prórroga forzosa de los cinco años en la vigente regulación de la LAU, pues transcurrido el primer año si el arrendador tiene necesidad de la vivienda para sí o para sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o de su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación divorcio o nulidad, sin necesidad de que se haya previsto en el contrato. Si bien es

cierto, para ejercer esta potestad el arrendador debe comunicar y acreditar la causa o causas de tal necesidad con al menos dos meses de antelación a la fecha en que la vivienda se vaya a necesitar.

En cuanto el desistimiento anticipado por parte del arrendatario, como ya ha quedado explicado, el art. 11 LAU permite que el inquilino pueda manifestar su voluntad de finalizar el contrato, sin necesidad de alegar causa alguna para desistir, con la consabida posibilidad de que se haya podido pactar en el contrato la penalización por incurrir en una anticipación del contrato antes de la duración prevista. Este desequilibrio entre las partes ha sido observado por PÉREZ CONESA (2013, p. 58), que lo define en términos de estabilidad para el arrendador y el arrendatario, pues en realidad, el arrendatario solo tiene asegurado el primer año de arriendo y de otro lado, el arrendador solo tiene asegurada la renta durante los seis primeros meses. Esta autora opina que el desequilibrio se da: *i)* en el perjuicio que sufre el arrendatario que puede perder su vivienda habitual después de un año, viéndose abocado a abandonar el inmueble en tan solo dos meses y en principio, sin recibir indemnización alguna por no estar prevista en la Ley; *ii)* en la pérdida meramente económica que sufre el arrendador por el desistimiento anticipado del inquilino, sin embargo, éste puede volver a alquilar la vivienda.

Se cuestiona que el arrendatario deba abandonar sin más la vivienda por el mero requerimiento del propietario, pues lo que parece indudable, es que la carga de la prueba recaerá sobre el arrendador y, por tanto, no puede ser sencillo acreditar cuando se necesita realmente la vivienda para sí. En los casos de divorcio, nulidad o separación, el precepto exige sentencia firme, interesa preguntarse que ocurre en los supuestos en el que uno de los cónyuges ya ha abandonado el inmueble por desavenencias en este tipo de crisis de pareja, pero aún no se ha obtenido sentencia firme. La solución, pasaría por llegar a un acuerdo entre el arrendador y el arrendatario, con algún tipo de indemnización pactada para compensar el perjuicio causado al inquilino que tiene que desalojar.

Siguiendo el análisis, se puede entender, que la reforma de la LAU es más favorable a los inquilinos, sin embargo, la realidad es que a ningún inquilino le interesa cambiar de vivienda habitual, por más que cuando firman el contrato, el clausurado tipo obliga a reconocer que la vivienda se entrega en perfecto estado y a satisfacción del arrendatario, cuando en realidad,

no se conoce bien una casa hasta que se ha habitado en ella por más tiempo y es en un momento posterior cuando el poseedor, se da cuenta de que las características del inmueble no son las que esperaba en una primera visita (PÉREZ CONESA 2013, p. 58). Otro problema mayor sería que el arrendador haya ocultado vicios o defectos en la vivienda que son descubiertos posteriormente por el inquilino, por este motivo, el precitado autor considera, que el desistimiento debería ser siempre un derecho irrenunciable para el arrendatario.

Es claro que el art. 11 LAU protege claramente a la arrendataria, que no renuncia a su derecho de desistimiento ni tiene que soportar una penalización, más allá de lo observado por la norma. Ahora bien, poniéndolo en relación el art. 9.3 LAU, de nuevo entra en escena la falta de equilibrio en la norma, pues, el arrendatario tendrá a su favor la duración pactada de la que el arrendador no puede desistir, excepto acreditando la causa de necesidad, pero el arrendatario, si puede desistir libremente como si se tratase, añade el autor, «contrato de duración semestral» (CARRASCO 2013).

Por lo hasta aquí expuesto, la vigente regulación de la LAU genera desde el punto de vista de la inversión que realizan ambas partes relaciones inestables y con gran inseguridad jurídica sobre la continuidad de la vigencia del contrato, pues, ni el arrendatario tiene las garantías pretendidas por la norma ni el arrendador tiene asegurada la continuidad del arriendo y, en consecuencia, no se consigue el pretendido efecto potenciador del mercado de alquiler. Sería deseable, que la Ley estableciera en la misma reciprocidad de perspectivas un precepto que permita al arrendatario alegar una causa justa legalmente tasada de desistimiento sin necesidad de indemnizar, aunque no concurran situaciones excepcionales.

3. Conclusiones

A continuación, se exponen las ideas principales del trabajo realizado que analiza el desistimiento anticipado de arrendamiento a instancias del arrendatario y el derecho del arrendador a obtener una indemnización por los perjuicios causados por el vencimiento unilateral y anticipado del inquilino. El estudio atiende al diseño del legislador y a una Ley de Arrendamientos poco flexible y cambiante.

PRIMERA.- El desistimiento como derecho. Es un modo extintivo de las obligaciones y un derecho del que gozan ambas partes del contrato. Si las partes están de acuerdo, se denomina mutuo disenso. En el estudio realizado queda claro que no existe una prohibición legal del derecho de desistimiento, la LAU lo permite, pero genera la obligación de resarcir a la parte perjudicada en el contrato. Analizados los diferentes casos, se desprende que la parte controvertida es en qué supuestos el arrendatario queda obligado a indemnizar y en cuáles no. La norma general es que la parte que permanece alegue el perjuicio y, en consecuencia, la reclamación. A modo de síntesis, el art. 11 LAU regula el desistimiento anticipado, no lo prohíbe e impone la obligación de determinadas indemnizaciones a quién pretende desistir del contrato.

SEGUNDA.- El desistimiento unilateral en la LAU. Como ha quedado analizado, la legislación en materia de arrendamientos ha sufrido diversas modificaciones intentando adaptarse a la realidad social. Se ha observado que la finalidad de la LAU es potenciar el mercado de alquiler y tutelar el equilibrio de las partes, manteniendo la autonomía de la voluntad de los contratantes en cuanto a la duración del contrato. De ahí se desprende que si la duración es libremente pactada por las partes y el arrendatario desiste del contrato, a causa del desistimiento, este último deberá hacer frente a las correspondientes indemnizaciones. Por consiguiente, es evidente que la finalidad de la Ley es impedir causar un perjuicio al arrendador que deja de percibir los beneficios que derivan de la explotación de la propiedad. De esta forma, sin prohibir el derecho de desistimiento del inquilino, es una manera de salvaguardar la pretensión normativa del equilibrio contractual.

TERCERA.- La importancia de la libertad de pactos en el desistimiento anticipado. Es evidente que la figura del desistimiento a pesar de sus diversas modificaciones a lo largo de la historia en la Ley de Arrendamientos Urbanos ha generado diferentes posturas y, por tanto, decisiones dispares relativas a la indemnización que el inquilino debe abonar al arrendador en el caso que desista del contrato. Podemos observar que la principal controversia es respecto al *quantum* indemnizatorio que siempre ha existido y, en consecuencia, la cuantía que el arrendatario queda obligado a pagar al arrendador, en este caso, acreedor del derecho a ser indemnizado.

Tras el análisis de las distintas posiciones doctrinales sobre la obligación de indemnizar o no al arrendador anteriores a la LAU 4/2013, de ello resulta necesario decir que sería deseable acudir al principio de libertad de pactos consagrado en el Código Civil. Esta solución, siempre será la más plausible para las partes suscritas en el contrato y ello, porque si el desistimiento ya está previsto en el contrato se evitarían discusiones posteriores y de otro lado, si el arrendador ya ha alquilado de nuevo la vivienda, no podrá acreditar ningún perjuicio y, en consecuencia, no procede la obligación de indemnizar.

CUARTA.- El desistimiento como derecho irrenunciable. De acuerdo con la norma vigente, el inquilino puede desistir libremente del contrato, hecho que favorece a la libre circulación de las personas. El desistimiento contenido en el art. 11 LAU permite desistir e impone dos supuestos temporales relativos a la indemnización: una primera parte constitutiva de los seis primeros meses obligatorios para el arrendatario y, una segunda franja temporal donde las partes ya deberían haber dejado pactada una cláusula indemnizatoria limitada por el propio artículo. Podemos observar, que la Ley no contempla que el inquilino pueda pactar con su arrendador, renunciar a su derecho de desistir, a cambio de una disminución en el precio de la renta y una estancia en la vivienda, más allá del periodo obligatorio, pues en ese caso, estaría condicionado y el derecho de desistimiento es irrenunciable. El derecho de desistir existe de manera tácita en la propia norma, en la determinación de las indemnizaciones posibles. La irrenunciabilidad de este derecho no parece ser la herramienta adecuada para fomentar el mercado de alquiler, estando de acuerdo en que no puede ser utilizada como un medio de negociación entre las partes.

De acuerdo con gran parte de la doctrina, si ambas partes conocen cual es el periodo mínimo obligatorio, no deja de ser un plazo corto que en consonancia con la sociedad, el arrendador ya no es el terrateniente descrito en el Código Civil de 1888, sino que, en la mayoría de las veces, no es más que un ahorrador que busca un ingreso marginal y complementario.

QUINTA.- El periodo imperativo de los seis meses. El desistimiento unilateral del arrendatario del contrato de alquiler, siempre que no hayan transcurrido los primeros seis meses desde su otorgamiento ha de ser considerado como un incumplimiento legal y, en consecuencia, el arrendador tendrá derecho a ser indemnizado, siempre que la vivienda no haya sido nuevamente arrendada en ese espacio temporal que pretende reclamar al inquilino que ha desalojado el inmueble. Admitido el desistimiento unilateral como un derecho del inquilino, y aunque este haya devuelto la posesión de la vivienda, vendrá obligado a abonar al arrendador íntegramente el valor de las rentas mensuales que queden por cumplir hasta el periodo legal.

Después del análisis jurisprudencial al respecto, podemos concluir que, si nace el derecho a indemnizar en el periodo que oscila después de los seis primeros meses de obligado cumplimiento hasta la duración del contrato pactada por las partes, con mayor motivo, el arrendatario ha de mantener la obligación de indemnizar al arrendador durante el periodo legal de los seis primeros meses obligatorios, que no cumplido el inquilino.

SEXTA.- El periodo legal en las prórrogas del contrato. Más controvertida es si la obligación de permanencia del contrato del arrendatario, respecto a los primeros seis meses se aplica durante el primer año o en los seis primeros meses de cada prórroga pactada. Ante la diversidad de criterios, se diferencian los autores que defienden que al prorrogarse el contrato anualmente ya no es necesario que concurran otros seis meses, mientras que, otra parte de la doctrina entiende que la obligatoriedad de los seis meses permanece en cada año de prórroga legal dando lugar, de esta forma, a un nuevo cómputo de plazo anual. Analizadas las diversas posturas doctrinales, es posible admitir que concluidos los doce primeros meses de contrato y al prorrogarse por una anualidad más, no sea necesario que el arrendatario tenga derecho a desistir fuera del periodo legal, con la indemnización que ello acarrea, siempre que cumpla con los preavisos ordenados en la Ley. Sería deseable que el legislador hubiera matizado que el transcurso de los seis primeros meses solo fuera obligatorio durante la

primera anualidad, o bien durante las subsiguientes prórrogas. No obstante, ante la literalidad del precepto, cabe entender, que el periodo imperativo se aplica para el primer año del contrato respecto a los seis meses. Es decir, el inquilino podrá desistir en las prórrogas desde el primer momento, porque la condición de los seis meses es únicamente para el primer contrato. De lo que se concluye que, si se admite que dicho desistimiento dentro del periodo de los seis meses del primer año de contrato se trata de un incumplimiento legal, no se puede sostener, que el inquilino sea un incumplidor durante todos los demás años de prórroga que concurren durante la vigencia del contrato.

SÉPTIMA.- La indemnización tras los primeros seis meses de contrato. El problema analizado estriba en que el desistimiento, una vez transcurrido el periodo legal de los seis primeros meses y siempre que las partes lo hayan pactado, el *quantum* indemnizatorio será de una mensualidad de renta por cada año que quede por cumplir, o bien la parte proporcional para periodos inferiores al año. Si esta indemnización no ha sido pactada o es superior al límite legal, el arrendador no podrá exigirla de acuerdo con el art. 11 LAU y respetando los límites de los arts. 4 y 6 LAU. De lo analizado se desprende que, si el arrendatario no corresponde con la indemnización, nacerá un crédito a favor del arrendador. Sin embargo, nada dice el legislador sobre cual sería el vencimiento del abono de la indemnización y ello, es así, porque las rentas continúan venciendo hasta la efectiva finalización del contrato.

Tal y como se ha indicado, existen en la Ley dos franjas temporales distintas: el periodo legal de seis meses y el periodo que va de los seis meses al año que reste por cumplir. Siguiendo a la doctrina estudiada, no se concibe por qué la norma establece un requisito imperativo con una indemnización tasada para el plazo de los seis meses, mientras que, en el segundo periodo solo se prevea pactar una indemnización respecto de la parte del contrato que queda por cumplir y ello, porque si la norma impone un plazo de obligado cumplimiento, no se entiende que no estén previstas las mismas consecuencias después de los seis primeros meses de contrato. Por consiguiente, en ambos casos, el incumplimiento del contrato es evidente y va a existir independientemente del momento temporal en que el inquilino ejerza su derecho a desistir. En efecto, parece que el legislador con estas indemnizaciones persigue equilibrar los derechos de las partes, asegurando un cumplimiento mínimo del contrato en beneficio del arrendador y, al mismo tiempo, otorgando al arrendatario más libertad de movimiento. Esta

puede ser la explicación del fraccionamiento del precepto en dos espacios temporales diferentes del desistimiento, por lo que, sería deseable, que el art. 11 LAU hubiera previsto de forma expresa supuestos concretos, donde el arrendatario por causa justificada y de manera excepcional, quedase exonerado de abonar indemnización.

A mayor abundamiento, el periodo mínimo legal favorecería más al inquilino, que como se ha dicho le otorga más movilidad, siendo más perjudicial para el arrendador descrito ya, como un pequeño ahorrador, que ha de admitir un sucesivo ir y venir de distintos inquilinos. Tampoco obedece a los objetivos del legislador de dinamizar el mercado de alquiler, el mínimo legal, porque esto conllevaría a un aumento desproporcionado de las rentas de alquiler, a consecuencia, de que el arrendador pretende anticiparse para evitar pérdidas, en vista de los diferentes arriendos de poca duración.

OCTAVA.- El preaviso del desistimiento. La Ley establece que el arrendatario deberá preavisar al arrendador de su voluntad de desistir del contrato con una antelación de treinta días. Esta comunicación a pesar de ser admitida por correo electrónico o *WhatsApp*, lo adecuado es mediante comunicación fehaciente con acuse de recibo y certificación de texto. Si el arrendatario no comunica al arrendador el desistimiento con el preaviso legal, caben dos posibilidades: bien que el contrato se prolongue un mes más, o bien que el arrendatario abone la parte proporcional de la renta que le faltaría por cumplir. En cualquier caso, no significa que el preaviso no sea válido, la solución pasaría porque el arrendatario tendrá que abonar la diferencia desde el momento efectivo del preaviso y el tiempo que reste hasta los treinta días. Esta solución podría ser de aplicación, en los casos en los que el arrendatario ya tenga una nueva vivienda y, por tanto, tendrá que abonar dos rentas, esto es, la renta correspondiente a la nueva casa, más la parte proporcional de la renta hasta los treinta días del preaviso que no ha cumplido.

Respecto a la controversia de la aceptación por parte del arrendador del desistimiento, si el arrendatario manifiesta su intención de desistir del contrato cuando el arrendador no responda, el silencio debe interpretarse en el sentido indicado por la doctrina: estaremos ante un consentimiento tácito. El consentimiento tácito sería evidente si el arrendador ha vuelto a

alquilar la vivienda, pero, en cualquier caso, debería de responder en aras de la buena fe contractual. El mayor problema en estos escenarios se suscita cuando tras el ofrecimiento de llaves del inquilino, el inquilino no responde y, en consecuencia, la solución es la consigna judicial de las llaves según lo descrito en la LJV.

NOVENA.- La valoración de los daños y perjuicios en el desistimiento anticipado. La LAU permite reclamar la indemnización siempre que se haya pactado en el contrato, sin embargo, lo que parece incuestionable es que el arrendador deberá probar el específico perjuicio que haya sufrido. Podemos considerar que, si el propietario ha vuelto arrendar la vivienda y al mismo tiempo, pretende ser indemnizado estaríamos ante un enriquecimiento sin causa y, por tanto, no habría derecho a la indemnización. Sea como fuere, el arrendador ha de probar tanto el lucro cesante como el daño emergente, de no ser así, no podrá reclamar daños por causa de un desistimiento anticipado.

Tras el análisis de las diferentes posiciones doctrinales, siempre va a haber una discusión, entre quienes apliquen que el contrato ha de cumplirse estrictamente y quienes se inclinan por la libertad de pactos. Lo que sería inadmisibles es dejar el cumplimiento de los contratos al arbitrio de una de las partes. En este estudio, se considera que ni el desistimiento unilateral está prohibido ni las cláusulas del contrato han de tener carácter absoluto. Por tanto, cada supuesto ha de ser analizado de acuerdo con las circunstancias concretas de cada caso. De lo anteriormente expuesto se desprende que si el arrendador no sufre un daño efectivo por causa del desistimiento anticipado y alquila de nuevo la vivienda a otro inquilino no debe ser compensado con la indemnización del arrendatario, pues claramente, no existe perjuicio alguno imputable al inquilino, hubiera sido deseable que esta conclusión formara parte del clausurado de la Ley especial.

DÉCIMA.- El desistimiento como incumplimiento. Otra conclusión es tratar el desistimiento como un incumplimiento contractual, en tal caso, dado que el contrato de arrendamiento es bilateral y recíproco, es de aplicación el art. 1124 CC. En este escenario, el arrendador puede, bien exigir el cumplimiento hasta la duración del contrato, bien la resolución, en ambos casos, con la correspondiente indemnización de daños y perjuicios. Estando de acuerdo con la doctrina, este precepto subsiste en todos los contratos, aunque no se encuentre especificado

y, por tanto, llegado el conflicto será el juzgador quien determine los daños y perjuicios causados al arrendador atendiendo a las circunstancias concretas. Se echa en falta en la Ley, un precepto en concordancia con lo indicado en el Código Civil, pues hubiera sido deseable una remisión en el articulado de la LAU.

UNDÉCIMA.- La moderación de la indemnización. La indemnización por desistimiento anticipado puede ser moderada por el juez según lo previsto en el propio Código Civil, esta intervención es muy restrictiva, aunque se observa que los tribunales están más abiertos a moderar las cláusulas penales. Se observa que el requisito que exige la Ley es que proceda la intervención del juez cuando el arrendatario cumpla con su obligación principal en parte o irregularmente, pero no ante un incumplimiento total, en todo caso, de nuevo habrá que acudir a cada supuesto concreto para no frustrar las expectativas del acreedor.

A modo de síntesis, procede la moderación cuando el arrendador ya tiene un nuevo inquilino y también, cuando existen posibilidades reales de volver a arrendar la vivienda de acuerdo con sus características. No procede, si el contrato se ha modificado de mutuo acuerdo ni tampoco, cuando el inquilino ha incumplido completamente su obligación. La conclusión sería que en el texto del contrato quedará fijado el *quantum* indemnizatorio en los supuestos de desistimiento anticipado. Una aclaración a este respecto es que la función moderadora de los tribunales no debe traducirse como una quita en la cuantía a indemnizar por parte del arrendatario, por el hecho de que la indemnización sea muy elevada, sino porque la indemnización ya había quedado pactada en el clausurado aceptado por las partes.

DUODÉCIMA.- La inexistencia de equilibrio entre las partes del contrato. El análisis del presente trabajo pretende encontrar respuestas en la doctrina y en la jurisprudencia con la finalidad de preservar el equilibrio entre las partes ante el desistimiento anticipado del contrato. Se han analizado los requisitos que deben concurrir para que el arrendador y el arrendatario puedan desistir y se observa que la Ley carece de una verdadera reciprocidad, pues la aparente libertad de la que gozan las partes para decidir el plazo de duración del contrato, no opera igual para el arrendador y para el arrendatario. Ni inquilino tiene garantizadas las prórrogas previstas en la Ley, siempre que el arrendador cumpla y acredite los requisitos previstos en el art. 9, ni el arrendador tiene asegurada la explotación del

inmueble durante el tiempo inicialmente pactado en el contrato. Este desequilibrio de conformidad con la doctrina analizada es patente, porque las únicas garantías de las que dispone el arrendador son la indemnización ante el incumplimiento de los seis primeros meses del contrato.

Sería aconsejable que cuando el arrendador pretenda ejercitar el derecho que le otorga este precepto y el arrendatario no lo admita, llegar a un acuerdo indemnizatorio, siempre menos costoso y traumático que acudir a un procedimiento judicial para extinguir el contrato por los motivos previstos en la Ley y, del mismo modo, sería apropiado que el art. 11 LAU cuente con una cláusula de exoneración de la indemnización en los supuestos que exista una verdadera causa que justifique el desistimiento del arrendatario, precisamente para equilibrar los derechos de las partes. En este sentido, la desventaja es del arrendador y ello, porque el arrendatario de una u otra forma podrá ejercitar su derecho de desistimiento en cualquier momento y aún no encontrándose al corriente de sus obligaciones de pago. Sin embargo, el arrendatario no dispone de un precepto semejante al art. 9.3 LAU, por lo que, tampoco estaría demás, que el inquilino pueda desistir sin obligación de indemnizar cuando concurren supuestos tasados y con la correspondiente carga probatoria.

Referencias bibliográficas

Bibliografía básica

A

ACHÓN BRUÑÉN, M. J. «La duración de los contratos de arrendamiento de vivienda y el régimen de prórroga forzosa tras la Ley 4/2013». *Práctica de tribunales: revista de derecho procesal civil y mercantil* [en línea]. 2014, Sección Estudios, núm. 109, pp. 1-11, [consulta: noviembre de 2021]. ISSN 1697-7068. Disponible en:

<https://bv.unir.net:3146/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbF1CTEAiNDIxMDM7Wy1KLizPw827DM9NS8kIQAO0MTCXSAAAAA=WKE>.

ALBÁCAR LÓPEZ, J. L. *Legislación de Arrendamientos Urbanos. Doctrina y Jurisprudencia*. 1ª ed. Madrid: Trivium, 1996.

ALBALADEJO GARCÍA, M. «Artículos 1088 a 1124 del Código Civil». En ALBALADEJO GARCÍA, M. (coord.). *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*. Volumen 1º. Tomo XXVII. Madrid: Edersa, 1993.

B

BLANCO CARRASCO, M. *La reforma de los arrendamientos urbanos efectuada por la Ley 4/2013*. 1ª ed. Madrid: Reus S.A, 2014.

C

CABALLERO GEA, J. A. *Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994, de 24 de noviembre*. Madrid: Dykinson, 1995.

CARRASCO PERERA, A. «Artículo 11. Desistimiento del contrato». En BERCOVITZ RODRÍGUEZ, R (coord.). *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. 6ª ed. Pamplona: Aranzadi, 2013.

COSTAL RODAL, L. «Principales novedades introducidas en la LAU/94 por la Ley 5/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas». *Revista Doctrinal Aranzadi, civil-mercantil* [en línea]. 2013, vol. 2, núm. 6, pp. 35-42 [consulta: noviembre de 2021]. ISSN 2174-1840. Disponible en:
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=4523211>.

D

DE LA HERRÁN LUZARRAGA, A. L. «Criterios interpretativos sobre los aspectos más controvertidos de la Ley de Arrendamientos Urbanos». *Revista Ciudad y Territorio Estudios Territoriales, ciencia urbana* [en línea]. 2000, núm. 125, pp. 519-546 [consulta: noviembre de 2021]. ISSN 1133-4762. Disponible en:
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=860328>.

DÍEZ-PICAZO, L. y GULLON, A. *Sistema de Derecho Civil: contratos en especial. Cuasi contratos. Enriquecimiento sin causa. Responsabilidad extracontractual*. Volumen II. Tomo 2. 10ª ed. Madrid: Tecnos, 2012.

F

FERNÁNDEZ SEIJO, J. M. «¿En un contrato de arrendamiento de vivienda pueda pactarse una indemnización por desistimiento del arrendatario superior a la equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por año pendiente de cumplir? ¿Si nada se hubiera pactado, en los contratos posteriores a la entrada en vigor de la Ley 4/2013 debe indemnizar el arrendatario al arrendador si desiste del contrato transcurridos los 6 meses desde su celebración? ¿Y en los celebrados con anterioridad?». *Revista Consumo y Empresa* [en línea]. 2016, núm. 3 [consulta: noviembre de 2021], ISBN 2462-487X. Disponible en:
<https://vlex.es/vid/contrato-arrendamiento-vivienda-pueda-650688121>.

E

ESTRUCH, ESTRUCH, J. «Algunas cuestiones sobre la facultad de desistimiento del arrendatario» *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario* [en línea]. 2010, núm. 719, pp. 981-999 [consulta: diciembre de 2021]. ISBN 0210-0444. Disponible en:
<https://vlex.es/vid/facultad-desistimiento-arrendatario-210687933>.

G

GARCÍA ABURUZA, M.P. «¿inadecuada regulación del desistimiento arrendaticio urbano?». *Revista Aranzadi Doctrinal* [en línea]. 2014, núm. 5, pp. 49-61 [consulta: diciembre de 2021]. ISSN 1889-4380. Disponible en:
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=4846623>.

GONZÁLEZ CARRASCO, C. «El nuevo régimen de los arrendamientos de vivienda tras la Ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler». *Revista CESCO de Derecho de Consumo* [en línea]. 2013, núm. 6, pp. 170-190 [consulta: noviembre de 2021]. ISSN 2254-2582. Disponible en:
<https://revista.uclm.es/index.php/cesco/article/view/315>.

GUILARTE GUTIÉRREZ, V. *La nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*. Valladolid: Lex Nova, 1994.

H

HERNÁNDEZ BATALLER, B. «La protección de los consumidores en la Unión Europea y la Directiva 85/577/CEE: situación actual y perspectiva de futuro». *Revista CGPJ: Manuales de formación continuada, dedicado a: Hacia un código del consumidor* [en línea]. 2005, núm. 34, pp. 387-486 [consulta: enero de 2022]. ISSN 1575-8735. Disponible en:
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=2116363>.

HITA FERNÁNDEZ, M.C. *La protección del consumidor en la compraventa y arrendamiento de vivienda*. Directora: Laura Gázquez Serrano. Universidad de Granada, Departamento de Derecho civil, Granada, 2017.

L

LASARTE ÁLVAREZ, C. *Principios de Derecho Civil*. Tomo Tercero. 6ª ed. Madrid: Edigrafos S.A., 2001.

LASARTE ÁLVAREZ, C. *Principios de Derecho Civil. Contratos*. Volumen III. 10ª ed. Madrid: Marcial Pons, 2007.

M

MARTÍN CONTRERAS, L. *Comentario al art. 11 de la LAU*. 2ª ed. Madrid: Bosch, 2013.

MEDINA PINAZO, R. y RODRÍGUEZ-RICO ROLDÁN, A. «Indemnización en los supuestos de desistimiento unilateral del arrendatario según la jurisprudencia del Tribunal Supremo». *Revista jurídica Economist & Jurist* [en línea]. 2014, vol. 22, núm. 182, pp. 32-37 [consulta: de noviembre 2021]. ISSN 2444-3166. Disponible en:
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=4869236>.

N

NASARRE AZNAR, S. «La eficacia de la Ley 4/2013, de reforma de los arrendamientos urbanos, para aumentar la vivienda en alquiler en un contexto europeo». *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario* [en línea]. 2015, núm. 747, pp. 205-249 [consulta: noviembre de 2021]. ISSN 0210- 0444. Disponible en:
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5014353>.

P

PÉREZ CONESA, C. *Arrendamientos de vivienda y desahucios: su reforma*. 1ª ed. Pamplona: Aranzadi, 2013.

PÉREZ VARGAS MUÑOZ, J. *El nuevo contrato de arrendamiento urbano*. 1ª ed. Madrid: Editorial Complutense, S.A., 1995.

Q

QUICIOS MOLINA, M. S. «La reforma de los arrendamientos urbanos, según el Proyecto de Ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de vivienda, de 31 de agosto de 2012» *Revista Doctrinal Aranzadi, civil-mercantil* [en línea]. 2012, núm. 8, pp. 31-74 [consulta: noviembre de 2021]. ISSN 2174-1840. Disponible en: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=4115047>.

R

RAMOS SUÁREZ, T.M. *Desistimiento unilateral en los arrendamientos de vivienda*. Ilustre Colegio de la Abogacía de Vizcaya, 2019.

REBOLLEDO VARELA, A. L. *Cuestiones prácticas actuales de arrendamientos urbanos: últimas tendencias jurisprudenciales*. Pamplona: Aranzadi, 2010.

ROCA GUILLAMÓN, J. «Art. 11. Desistimiento del contrato». En LASARTE ÁLVAREZ, C. (coord.). *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos (Ley 29/1994, de 24 de noviembre)*. Madrid: Tecnos, 1996.

S

SALVATIERRA OSSORIO, D. «El desistimiento en los contratos de arrendamiento». *Práctica de tribunales: revista de derecho procesal civil y mercantil* [en línea]. 2017, Sección Estudios, núm. 126, pp. 1-11, [consulta: noviembre de 2021]. ISSN 1697-7068. Disponible en: https://bv.unir.net:3146/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAFWOTWvDMAyGf018CQw7TZf24Etor6PQbNehOFpqSO3WH1n97yfPUKjgAZIH8qt7RJcGfAS5QL1gqtuG76rm-p-Giq5IPxpp0IYOLyAKMXgrOq05IBLEhWmJLvBMdsSP22XMGKkRYDIzJkXu94gBj_oJZN6Hrk-TMX-zvB6x6hqCt6cGVMD1N8jBwqqbd.

SCHMITT, C. *Teoría de la Constitución*. Alianza Ensayo, 2011.

SERRANO ALONSO, E. «Artículo 11. Desistimiento del contrato». En O´CALLAGHAN MUÑOZ, X. (coord.). *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. Madrid: Edersa, 1995.

SEVERIN FUSTER, G. «La recepción del modelo de la “locatio conductio” en la regulación del “arrendamiento de obras y servicios” del Código Civil de 1889». *Revista de Estudios Histórico-Jurídicos*. 2016, núm. XXXVIII, 201-231.

SILVA SÁNCHEZ, A. «Origen del concepto actual de contrato en el marco del derecho privado comparado. Situaciones especiales del contrato de arrendamiento (locatio conductio) en el derecho romano y en el derecho privado comparado». *Ars Iuris* [en línea]. 2008, núm. 39, pp. 181-208 [consulta: noviembre de 2021]. ISSN 0188-5782. Disponible en: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=2774457>.

SOLÉ RESINA, J. *Delimitación del objeto del contrato de arrendamiento de obras y servicios*. Directora: María del Carmen Gete-Alonso y Calera. Universidad Autónoma de Barcelona, Departamento de Derecho Privado, Barcelona, 1996.

Bibliografía complementaria

«Arrendamiento». *Conceptos jurídicos: definiciones de conceptos jurídicos*. 24 noviembre 2021, 18:00. Disponible en: <https://www.conceptosjuridicos.com/arrendamiento/>.

«Arrendamiento de vivienda». *Guías jurídicas-Wolters Kluwer: plataforma de guía legal*. 18 noviembre 2021, 14:00. Disponible en: <https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAEA MtMSbF1jTAAaKnjE0tjE7Wy1KLizPw827DM9NS8kIS1xKTi JzSktTQokzbbkKJSoEBBQU5IUH5Oa jGYDwBB-SXDQQAAAA==WKE>.

«Cláusulas nulas en el contrato de arrendamiento de vivienda». *Sepin: editorial jurídica*. 9 diciembre 2021, 12:25. Disponible en: <https://blog.sepin.es/2017/05/clausulas-nulas-arrendamiento-vivienda/>.

«Comentarios al nuevo RDL 7/2019, en materia de vivienda y alquiler: entrada en vigor el 6 de marzo de 2019». *Sepin: editorial jurídica*. 28 noviembre 2021, 15:20. Disponible en: <https://blog.sepin.es/2019/03/reforma-arrendamientos-urbanos-2019/>.

«Contrato de alquiler: Todo lo que debes saber». *Legálitas: servicio de asesoría jurídica online*. 10 diciembre 22:00. Disponible en: <https://www.legalitas.com/actualidad/que-debe-contener-un-contrato-de-alquiler>.

«Dejar el alquiler antes de seis meses». *Mundojurídico.info: tus abogados on-line*. 20 noviembre 2021, 21:30h. Disponible en: <https://www.mundojuridico.info/dejar-el-alquiler-antes-de-seis-meses/>.

«Desistimiento anticipado por un arrendatario según la fecha del contrato». *Sepin: editorial jurídica*. 28 de noviembre 2021, 11:00. Disponible en: <https://blog.sepin.es/2013/09/desistimiento-anticipado-por-arrendatario-segun-fecha-del-contrato/>.

«Desistimiento de contrato». *Conceptos jurídicos: definiciones de conceptos jurídicos*. 23 noviembre 2021, 12:45. Disponible en: <https://www.conceptosjuridicos.com/desistimiento-de-contrato/>.

«Desistimiento del arrendatario en un contrato de uso distinto al de vivienda». *Mundojurídico.info: tus abogados on-line*. 28 noviembre 2021, 21:30h. Disponible en: <https://www.mundojuridico.info/desistimiento-del-arrendatario-en-un-contrato-de-uso-distinto-al-de-vivienda/>.

«Desistimiento del inquilino en el contrato de alquiler». *Desahucio Inquilinos: proyecto del abogado Eduardo Fernández-Figares*. 20 noviembre 2021, 14:55. Disponible en: <https://desahucioinquilinos.es/blog/desistimiento-contrato-alquiler/>.

«Desistimiento del contrato de alquiler por el arrendatario». *TOT DRET ADVOCATS Ferran Herrera: abogados-artículos de opinión jurídica*. 15 diciembre 2021, 12:30. Disponible en:

[https://totdret.com/el-blog/derecho-civil/desistimiento-contrato-alquiler-por-arrendatario/#Que es desistir de un contrato de alquiler.](https://totdret.com/el-blog/derecho-civil/desistimiento-contrato-alquiler-por-arrendatario/#Que%20es%20desistir%20de%20un%20contrato%20de%20alquiler)

«El derecho de desistimiento del arrendatario en el contrato de arrendamiento de vivienda». *Law&Trends: noticia y actualidad sobre la abogacía, temas legales y jurídicos en España y el mundo*. 11 diciembre 2021, 15:45. Disponible en:
<https://www.lawandtrends.com/noticias/civil/el-derecho-de-desistimiento-del-arrendatario-en-el-contrato-de-arrendamiento-de-vivienda-1.html>.

«El derecho de desistimiento en la ley de arrendamientos urbanos». *Vegueta abogados XXI: asesoramiento legal y defensa jurídica*. 8 diciembre 2021, 12:55. Disponible en:
<https://veguetaxxi.com/?p=3864>.

«Indemnización por desistimiento del contrato de arrendamiento de vivienda». *Abogados y ER Asesores legales: defensa y asesoramiento legal*. 1 diciembre 2021, 17:30. Disponible en:
<https://www.erlegal.es/2021/02/25/indemnizacion-por-desistimiento-del-contrato-de-arrendamiento-de-vivienda/>.

«Interrupción del contrato de alquiler». *Lefebvre: editorial líder en España en información jurídica*. 5 diciembre 2021, 20:30. Disponible en:
<https://elderecho.com/interrupcion-del-contrato-de-alquiler>.

«Moderación de la cláusula penal ante la resolución anticipada por el arrendatario en contrato de local». *Sepin: editorial jurídica*. 25 noviembre 2021, 17:50. Disponible en:
<https://blog.sepin.es/2015/07/clausula-penal-resolucion-anticipada-arrendatario-de-local/>.

«Pacta sunt servanta». *Guías jurídicas-Wolters Kluwer: plataforma de guía legal*. 8 diciembre 2021, 18:00. Disponible en:
<https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEA MtMSbF1jTAAAUjE0sjtbLUouLM DxbIwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhIQaptWmJOcSoAkOVUpDUAAAA=WKE>.

«¿Puede legalmente el inquilino dejar el alquiler antes de seis meses?». *Plan de protección de alquiler: herramienta útil para inmobiliarias*. 4 diciembre 2021, 15:00. Disponible en:
<https://plandeprotecciondealquiler.com/normativa/puede-legalmente-el-inquilino-dejar-el-alquiler-antes-de-seis-meses/#:~:text=%2D%20Si%20el%20inquilino%20deja%20el,alquil%C3%B3%20nuevamente%20durante%20esos%20meses.https://www.mundojuridico.info/dejar-el->

Legislación citada

Constitución Española. *Boletín Oficial del Estado*, 29 de diciembre de 1978, núm. 311, pp. 29313-29424. Disponible en:

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1978-31229>.

Declaración Universal de los Derechos Humanos. *Asamblea General de las Naciones Unidas (ONU)*, 10 de diciembre de 1948. Disponible en:

<https://www.refworld.org.es/docid/47a080e32.html>.

Ley 1/200, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. *Boletín Oficial del Estado*, de 8 de enero de 2000, núm. 7, pp. 575-728. Disponible en:

<https://www.boe.es/buscar/pdf/2000/BOE-A-2000-323-consolidado.pdf>.

Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria. *Boletín Oficial del Estado*, de 3 de julio de 2015, núm. 158, pp. 54068-54201. Disponible en:

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2015-7391>.

Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. *Boletín Oficial del Estado*, 25 de noviembre de 1994, núm. 282, p. 36129-36146. Disponible en:

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1994-26003>.

Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. *Boletín Oficial del Estado*, 5 de junio de 2013, núm. 134, pp. 42244-42256.

Disponible en:

<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2013-5941>.

Ley 40/1964, de 11 de junio, de Reforma de la de Arrendamientos Urbanos. *Boletín Oficial del Estado*, de 12 de junio de 1964, núm. 14, pp. 7654-7661. Disponible en:

https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-1964-9379.

Ley 7/1996, de 15 de enero, de Ordenación del Comercio Minorista. *Boletín Oficial del Estado*, 17 de enero de 1996, núm. 15, pp. 1243-1254. Disponible en:

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1996-1072>.

Ley de 22 de diciembre de 1955 por la que se reforma la legislación de arrendamientos urbanos. *Boletín Oficial del Estado*, de 23 de diciembre de 1955, núm. 357, pp. 7722-7742.

Disponible en:

<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1955-17768>.

Ley de 31 de diciembre de 1946 sobre arrendamientos urbanos. *Boletín Oficial del Estado*, 1 de enero de 1947, núm. 1, pp. 82-110. Disponible en:

<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1947-3>.

Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil. *Boletín Oficial del Estado*, 25 de julio de 1889, núm. 206. Disponible en:

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763>.

Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias. *Boletín Oficial del Estado*, de 30 de noviembre de 2007, núm. 287, pp. 49181-49215. Disponible en:

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2007-20555>.

Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica. *Boletín Oficial del Estado*, 9 de mayo de 1985, núm. 111. Disponible en:

<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1985-8402>.

Real Decreto-Ley 7/2019, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. *Boletín Oficial del Estado*, de 5 de marzo de 2019, núm. 55, pp. 21007-21024. Disponible en:

<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2019-3108>.

Jurisprudencia referenciada

Sentencias del Tribunal Supremo

1992

Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Primera, de lo Civil) de 30 de noviembre de 1992, ECLI:ES:TS:1992:8749, FJ 3.º.

1995

Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Primera, de lo Civil) de 28 de febrero de 1995, núm. 2880/91, rec. 0179, ECLI:ES:TS: 1132, FJ 3.º.

1996

Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Primera, de lo Civil) de 13 de febrero de 1996, ECLI:ES:TS:1996:7976, FJ 1.º.

Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Primera, de lo Civil) de 11 de abril de 1996, núm. 274/1996, rec. 2927/1992, ECLI:ES:TS:1996:2151, FJ 1.º.

2004

Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Primera, de lo Civil) de 9 de junio de 2004, núm. 483/2004, rec. 2094/1998, ECLI:TS:2004:3989, FJ 2.º.

2005

Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Primera, de lo Civil) de 3 de junio de 2005, núm. 444/2005, rec. 4719/1998, ECLI:ES:TS:2005:3566, FJ 2.º.

2006

Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Primera, de lo Civil) de 3 de febrero de 2006, núm. 72/2006, rec. 2003/1999, ECLI:ES:TS:2006:461, FJ 3.º.

Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Primera, de lo Civil) de 7 de junio de 2006, núm. 582/2006, rec. 3249/1999, ECLI:ES:TS:2006:3283, FJ 2.º.

2007

Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Primera, de lo Civil) de 30 de octubre de 2007, núm. 1141/2007, rec. 4330/2000, ECLI:ES:TS:2007:6935, FJ 2.º.

2008

Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Primera, de lo Civil) de 2 de octubre de 2008, núm. 909/2008, rec. 3956/2001, ECLI:ES:TS:2008:4941, FJ 3.º.

2009

Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Primera, de lo Civil) de 4 de marzo de 2009, núm. 155/2009, rec. 278/2004, ECLI:ES:TS:2009:930, FJ 2.º.

Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Primera, de lo Civil) de 23 de enero de 2009.

2011

Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Primera, de lo Civil) de 20 de julio de 2011, núm. 597/2011, rec. 684/2008, ECLI:TS:2011:5536, FJ 2.º.

2012

Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Primera, de lo Civil) de 9 de abril de 2012, núm. 221/2012, rec. 229/2007, ECLI:ES:TS:2012:6120, FJ 4.º.

2013

Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Primera, de lo Civil) de 30 de abril de 2013, núm. 267/2013, rec. 2145/2010, ECLI:ES:TS:2013:3415, FJ 7.º.

Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Primera, de lo Civil) de 27 de septiembre de 2013, núm. 571/2013, rec. 959/2011, ECLI:TS:2013:4814, FJ 3.º.

Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Primera, de lo Civil) de 10 de diciembre de 2013, núm. 779/2003, rec. 2237/2011, ECLI:ES:TS:2013:6174, FJ 2.º. y 3.º.

2015

Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Primera, de lo Civil) de 16 de febrero de 2015, núm. 39/2015, rec. 176/2013, ECLI:ES:TS:2015:1091, FJ 2.º.

2016

Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Primera, de lo Civil) de 15 de junio de 2016, núm. 406/2016, rec. 1334/2014, ECLI:TS:2016:2870, FJ 3.º.

Sentencias de las Audiencias Provinciales

1998

Sentencia de la Audiencia Provincial de Ávila de 16 de febrero de 1998 (AC 1998/3651).

1999

Sentencia de la Audiencia Provincial de Jaén (Sección 1ª) de 29 de enero de 1999, rec. 353/1998, FJ 1.º.

Sentencia de la Audiencia Provincial de Badajoz (Sección 2ª) de 22 de marzo de 1999, rec. 50/1999, FJ 4.º.

2002

Sentencia de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife (Sección 3ª) de 1 de febrero de 2002, núm. 73/2002, rec. 961/2001, ECLI:ES:APTF:2002:263, FJ 2.º.

2006

Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia (Sección 11ª) de 18 de abril de 2006, núm. 223/2006, rec. 104/2006, ECLI:ES:APV:2006:2105, FJ 1.º.

Sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante (Sección 5ª) de 17 de mayo de 2006, núm. 206-BIS/2006, rec. 162/2006, ECLI:APA:2006:1655, FJ 2.º.

2007

Sentencia de la Audiencia Provincial de Albacete (Sección 2ª) de 25 de mayo de 2007, núm. 95/2007, rec. 57/2007, ECLI:ES:APAB:2007:327, FJ 2.º.

2010

Sentencia de la Audiencia Provincial de Tarragona (Sección 3ª) de 9 de noviembre de 2010, núm. 370/2010, rec. 140/2010, ECLI:ES:APT:2010:1181, FJ 1.º.

2011

Sentencia de la Audiencia Provincial de Valladolid (Sección 3ª) de 22 de diciembre de 2011, núm. 450/2011, rec. 436/2011, ECLI:ES:APVA:2011:1765, FJ 4.º.

2012

Sentencia de la Audiencia Provincial de Sevilla (Sección 8ª) de 18 de julio de 2012, núm. 380/2012, rec. 4617/2012, ECLI:ES:APSE:2012:2546, FJ 2.º.

2014

Sentencia de la Audiencia Provincial de Tarragona (Sección 3ª) de 14 de octubre de 2014, rec. 100/2014, ECLI:ES:APT:2014:1423, FJ 3.º.

2016

Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona (Sección 13ª) de 8 de junio de 2016, núm. 271/2016, rec. 530/2015, ECLI:ES:APB:2016:6261, FJ 2.º.

Sentencia de la Audiencia Provincial de Zaragoza (Sección 5ª) de 3 de octubre de 2016, núm. 459/2016, rec. 413/2016, ECLI:ES:APZ:2016:1625, FJ 4.º.

2017

Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 20ª) de 13 de junio de 2017, núm. 243/2017, rec. 151/2017, ECLI:ES:APM:2017:8689, FJ 4.º.

2018

Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona (Sección 13ª) de 9 de enero de 2018, núm. 1/2018, rec. 700/2016, ECLI:ES:APB:2018:43, FJ 2.º.

2021

Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona (Sección 4ª) de 10 de febrero de 2021, núm. 92/2021, rec. 474/2020, ECLI:ES:APB:2021:858, FJ 4.º.

Listado de abreviaturas

art.	artículo
CC	Código Civil
CE	Constitución Española
LAU	Ley de Arrendamientos Urbanos contenido vigente
LAU 29/1994	Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994
LAU 4/2013	Ley de Arrendamientos Urbanos 4/2013
LAU 40/1964	Ley de Arrendamientos Urbanos 40/1964
LAU 7/2019	Real Decreto-Ley 7/2019
LEC	Ley 1/200, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil
LJV	Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria
núm.	número
p.	página
RD-L	Real Decreto- Ley 2/1985
rec.	recurso
SAP	Sentencia de la Audiencia Provincial
SSTS	Sentencias del Tribunal Supremo
STS	Sentencia del Tribunal Supremo
TS	Tribunal Supremo