

Contribución de T.T

Propongo que, para la reconstrucción social y económica, se respete el derecho que el Código Civil reconoce a los arrendatarios de pisos de estudiantes a la rebaja o suspensión de la renta pagadas durante el estado de alarma. Ello por reconocerlo el Código Civil, sin que ningún Real Decreto Ley pueda impedirlo.

Ello por las siguientes razones:

Los arrendamientos de vivienda para estudiantes, en la medida en que no son arrendamientos para vivienda habitual, se regulan por el Título III de la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos, y supletoriamente por lo dispuesto en el Código Civil. De modo que, toda vez que la cuestión no se resuelve por lo dispuesto en dicho Título III de la Ley 29/1994, hay que acudir al Código Civil. Y a este respecto, debemos observar:

1. En los contratos para estudiantes, por su objeto contractual, no puede establecer el estudiante en el piso su vivienda permanente del arrendatario, que daría al arrendador el derecho a hacer valer su derecho a percibir la renta a todos los efectos del artículo 1274 del Código Civil y el Título II de la Ley 24/1994.
2. Dado el objeto del contrato, no puede el estudiante usar el piso para establecer ahí su vivienda permanente, en tiempos en que no existen estudios. De ahí que, cuando cesa la impartición de la docencia y el Estado obliga al arrendatario estudiante a regresar a su vivienda habitual por razón de un estado de alarma, la permanencia de este estudiante en el piso arrendado daría derecho al arrendador a instar el desahucio al amparo del artículo 1569.4º del Código Civil, por incumplimiento deliberado del artículo 1.555.2º del Código Civil.
3. A los efectos del artículo 1116 del Código Civil, con el deber del estudiante de regresar a su domicilio habitual por imponerlo el Estado durante un estado de alarma, deviene en imposible el cumplimiento del servicio debido por el arrendador con arreglo al artículo 1554.3º del Código Civil, lo cual, según el artículo 1116 del Código Civil, anula transitoriamente la obligación del pago de la renta por el arrendatario
4. Cuando por razón de un estado de alarma el Estado obliga a los estudiantes a regresar a su residencia habitual, el goce del piso de estudiantes ha quedado perdido o deteriorado sin que haya mediado culpa del arrendatario, y teniendo el arrendador, por imponerlo el artículo 11.b) de la Ley Orgánica 4/1981, el deber cumplir el servicio personal de abstenerse transitoriamente de prestar de modo efectivo al arrendatario el servicio que debe en los términos del artículo 1554.3º del Código Civil. De ahí que según el artículo 1563 del Código Civil prescriba que en estos casos el estudiante no responde, teniendo como causa contractual el derecho a dejar en suspenso el pago de la renta al amparo de los artículos 1274 y 1275, mientras el Estado no cese en la perturbación de Derecho sobre la finca arrendada y aún sobre la persona del arrendatario.
5. Cuando por razón de un estado de alarma el Estado obliga a los estudiantes a regresar a su residencia habitual, el artículo 1560 del Código Civil prescribe que el estudiante arrendatario ha sufrido una perturbación de Derecho por parte del Estado, sin que pueda reputarse que ha habido perturbación alguna de hecho de la que el arrendador no ha de responder. De modo que el artículo 1560.2 obliga al arrendador a asumir su deber de dejar en suspenso el devengo de renta, so pena de poder incurrir en una expropiación ilícita del patrimonio del arrendatario, o empobrecimiento injusto de éste.
6. Por lo demás, decretada la suspensión de la docencia por el Gobierno, el contrato de alquiler obliga al estudiante a no hacer uso del piso, mientras que las normas del Estado lo habilitan, o incluso obligan, para el retorno y confinamiento en su vivienda habitual, que en todo caso está fuera del piso de estudiantes. Lo que supone que, según

el artículo 1275 del Código Civil, el contrato de arrendamiento para estudiantes ha devenido, transitoriamente, en un contrato sin causa para el arrendatario estudiante, por razón no imputable a él. De modo que, por razón del objeto y causa contractuales, el contrato deja de producir efectos de modo automático para ambas partes, sin perjuicio de que dicho contrato vuelva a producir sus efectos si, antes de cumplirse el término del contrato, se levanta las medidas de confinamiento con reanudación de la docencia que da derecho al estudiante a volver a su piso arrendado.

7. Puesto que el contrato ha devenido en convención sin causa para el arrendatario, y puesto que el contrato deja transitoriamente de producir efecto, no tiene el arrendatario deber de pagar el arrendamiento mientras se justifique que, por causa no imputable a él, no puede retornar a sus estudios. Mientras que el arrendador que a sabiendas percibe rentas de estos arrendadores, está obligado a su devolución, por exigirlo el artículo 1275 del Código Civil. Todo sin perjuicio de que el Estado pueda reconocer derechos a prestaciones a estos arrendadores, si acreditan que por razón de la suspensión del derecho de renta ha caído en situación de vulnerabilidad social.

8. El que el contrato deje provisionalmente de surtir efecto en los términos del artículo 1.274 del Código civil, no implica que el contrato haya perdido su objeto y vigencia: toda vez que el día de celebración del contrato éste reunía los requisitos del artículo 1261 del Código Civil, y siendo el caso que a los efectos del artículo 1271.1 del Código Civil, durante el estado de alarma el piso no ha quedado fuera del comercio de los hombres, y en todo lo demás, el objeto contractual sigue versando sobre cosas o servicios que son posibles y ajustados a la Ley, cuando termine el estado de alarma, el contrato sigue vigente, y volverá a desplegar sus efectos en cuanto el Estado permita el reinicio de las clases para los estudiantes. Es por lo que los efectos de este estado de alarma despliega sobre el contrato es que el objeto contractual ha devenido forzosamente en un servicio prestación intermitente, pero teniendo el arrendatario el derecho a mantener sus pertenencias en el piso comprometido para los estudiantes, hasta el día en que termine el estado de alarma y pueda pasar a recogerlas, no pudiendo el arrendador exigir la devolución de la vivienda, ni entrar en posesión de la misma, mientras no termine el contrato y se haya dado la oportunidad al arrendatario de entrar a recoger sus pertenencias. Es una consecuencia de que, a pesar de que el arrendamiento ha dejado de surtir efecto en lo que respecta a la renta, sin embargo el objeto contractual sigue siendo válido y, por tanto, el contrato sigue vigente, pudiendo hasta revivir si el estado de alarma permite el retorno del estudiante a la docencia, y éste empieza de nuevo a habitar en el piso pagando la renta todo el tiempo que reste a la vigencia del contrato.

9. Cabe que el arrendador se niegue a aceptar que el objeto del contrato haya devenido, por imposición de la Ley, en un servicio de prestación intermitente. En este caso, los pagos que haya hecho el arrendatario por este hecho han de reputarse sin causa para sí, y no ajustado a la naturaleza del contrato suscrito: al no ser el objeto contractual que el piso sea vivienda habitual del arrendatario, es de suyo que el contrato puede, por imposición de la Ley en un estado de alarma, devenir en un contrato de prestación intermitente. Y de no devolver el arrendador las rentas indebidamente pagadas por los estudiantes, pueden estos interponer denuncia, ya no sólo por indemnización de daños y perjuicios, sino incluso por posible delito de apropiación indebida si medió dolo.

10. Cuestión distinta es si el arrendador acredita que en el piso de estudiantes hay consumos de agua, luz, o de cualquier otro modo prueba que durante los meses del estado de alarma se ha hecho uso del piso como vivienda permanente del estudiante: en este caso, el no retorno del arrendatario a su vivienda habitual para permanecer en el piso de estudiantes puede ser motivo para que el arrendador rescinda extrajudicialmente el contrato, al amparo de los artículos 1.555.2º y 1556 del Código

Civil, toda vez que se justifique que el arrendador, toda vez que no puede haber desahucio durante el estado de alarma, no tiene otro cauce legal eficaz e idóneo para ser restituido a tiempo del perjuicio y la posesión del piso y, por tanto, se cumple el requisito de subsidiariedad y existencia del perjuicio exigidos para toda rescisión en el artículo 1294 del Código Civil. De optar el arrendador por esta rescisión, según el artículo 1295.1 del Código civil, esta rescisión da derecho al arrendador a que se le devuelva de inmediato la posesión del piso para el estudiante irse a su residencia habitual en los términos autorizados por el Gobierno, si bien el arrendatario tiene en esta caso derecho a percibir la devolución de todas las rentas pagadas durante el arriendo, con intereses.

11. Puede también darse el caso de que el estudiante arrendatario deja en suspenso el pago de la renta, al amparo de los términos del contrato y el artículo 1275 del Código Civil, y ante este hecho el arrendador se arroga el derecho de resolver el contrato en contravención del artículo 1256 del Código Civil, compeliendo al arrendatario a que se traslade de su residencia habitual al piso para que saque sus pertenencias, contraviniendo el estado de alarma. En este caso, el arrendatario será quien pueda justificar que el arrendador ha incumplido su deber establecido en el artículo 1554.3º del Código Civil, sin tener otro cauce legal que la rescisión subsidiaria extrajudicial (artículo 1294 del Código Civil) para obtener la reparación del perjuicio. Lo que le da al estudiante derecho a rescindir el contrato al amparo del artículo 1556 del Código Civil, asumiendo el deber de devolver la posesión del piso al arrendador en cuanto lo permita el estado de alarma, pero con derecho en todo caso a que el arrendador, en los términos del artículo 1.295.1 del Código Civil le devuelva todas las rentas percibidas durante todo el arriendo, con intereses.

12. Cabe plantearse si el arrendador puede reputarse ilegítimamente expropiado por razón de la suspensión del derecho de renta a pagar por el arrendatario del piso de estudiantes, durante el estado de alarma. Sin embargo, en estos arrendamientos, teniendo el arrendador garantizado el derecho a vender su propiedad sin posesión a un tercero al amparo del artículo 33 de la Constitución y el artículo 348 del Código Civil, o incluso hipotecar dicha propiedad y aún constituir usufructos dejando a salvo el arrendamiento, nada justifica que, además de este derecho esencial a la propiedad, se le garantice además durante el actual estado de alarma el derecho de renta de un arrendamiento que no lo fue para vivienda habitual, con injustificado expolio patrimonial para el arrendatario y su familia sin ninguna causa contractual para sí y en contravención de los artículos 1, 1116, 1101, 1169, 1275, 1.554.3º, 1560, 1563, entre otros muchos, del Código Civil del Código Civil. Y disponer otra cosa por vía del Decreto-Ley, acudiendo a una improcedente como desajustada aplicación de una pretendida y oscura regla "*rebus sic stantibus*" de muy difícil (si no imposible) encaje en nuestra legislación moderna y avanzada propia de un estado social democrático y de derecho, en contravención de los artículos 1274 y 1275 del Código Civil, y para el exclusivo beneficio de, sólo, algunos arrendadores con perjuicio patrimonial del arrendatario, supone no sólo atentar contra el derecho constitucional a la propiedad de estos arrendatarios, reconocido en el artículo 33 de la Constitución, sino mantener en el Estado Español unas prácticas jurídicas propias del Antiguo Régimen que en absoluto están amparadas por los artículos 1, 1116, 1.554.3º, 1560, 1563, entre otros muchos, del Código Civil, ni por el resto del Ordenamiento, ni por las teorías más refinadas en materia de salud económica de las colectividades. Y no sólo eso, sino que de pretender el arrendador el pago de esas rentas, sería el arrendatario el que, con toda la legitimación legal y constitucional, puede sentir su patrimonio personal ilegítimamente expoliado o expropiado en favor de un rentista inmobiliario, en contravención del artículo 33.3 y 53.1 de la Constitución.

Todo lo dicho es consecuencia de la decisión del arrendador y arrendatario de aceptar arrendamientos para estudiantes, y no comprometer el piso para uso de vivienda permanente del arrendatario, arrendamiento éste que no deja de surtir efectos entre los contratantes durante el confinamiento decretado por un estado de alarma. Y es que si el contrato para estudiantes tiene muchas ventajas para el arrendador y el arrendatario en unas cosas, también puede comportar desventajas para otras. Y habiendo las partes concertado el arrendamiento para estudiantes, estas consecuencias son las que dicta el propio objeto contractual determinado en su día por las partes en el contrato.

No sabemos qué es lo que la clase política y el Poder Judicial creen que gana la economía general, los estudiantes, la imagen de los poderes públicos y los ciudadanos, cuando niegan el derecho de suspensión de la renta que a los arrendatarios de pisos de estudiantes y de locales de negocio en predios urbanos les reconoce de modo muy contundente el Código Civil, les guste o no.

Es intolerable que, estando el Código Civil vigente con fuerza de Ley desde el 1º de Mayo de 1889, los juristas, Gobierno y doctrinas del Poder Judicial españoles sigan sin aplicar la legislación más elemental durante un estado de alarma, y dejando a los arrendatarios estudiantes en la más absoluta inseguridad jurídica y patrimonial, sin que nadie les dé información veraz sobre las más elementales nociones jurídicas en materia de los derecho y deberes elementales de arrendador y arrendatario en los arrendamientos de pisos para estudiantes, y fomentando que:

1. Unos estudiantes asuman todo tipo de abusos y decidan callar para evitar palos en el Tribunal Supremo.
2. Y el resto de estudiantes asuman eternos litigios sin pies ni cabeza, colapsando masivamente los tribunales, a sabiendas de que contamos con un Poder judicial que tiene todas las papeletas de seguir ignorando la Ley para dar incondicionalmente la razón al arrendador, acudiendo a todo tipo de latinajo viejo y jurisprudencia pretoriana de derecho romano, negando los derechos de rescisión del artículo 1556 del Código Civil con derecho a la devolución de todas las rentas con intereses al amparo del artículo 1295.1 del Código Civil, negando los derechos a hacer valer la ineficacia transitoria del contrato al amparo de los artículos 1256 y 1275 del Código Civil, y sin hacer mención a absolutamente ningún otro precepto del Código Civil que legitime que el arrendatario de un piso de estudiantes, por imposición de la sola y mera doctrina pretoriana de la ilícita cláusula “rebus sic stantibus”, debe seguir pagando la renta por encima de la Ley, aún cuando por razón de un estado de alarma el piso no puede ser usado para ese fin, y la Ley exige que el pago de esas rentas ha de quedar en suspenso durante dicho estado de alarma por imponerlo los artículos 1, 1101 último párrafo, 1116, 1169, 1275, 1554.3º, 1560.2, 1563, entre otros, del Código Civil.

Todo lo cual comunico a esta Comisión, rogando que se vele:

1. Vele por que las Administraciones Públicas que durante el estado de alarma hayan venido siendo arrendadoras de pisos de estudiantes, cumplan con su deber de, a todos los efectos del artículo 21.1.d) de la Constitución, dar a los arrendatarios estudiantes la información veraz de que el Código Civil sí garantiza en los artículos 1, 1101 último párrafo, 1116, 1169, 1275, 1554.3º, 1560.2, 1563, entre otros, del Código Civil la suspensión del derecho de renta del estudiante arrendatario durante el estado de alarma decretado el pasado 14 de marzo de 2020, y den la información veraz de que el artículo 1 del Código Civil impide al Gobierno y al Poder Judicial apelar a una cláusula “rebus sic stantibus” para negar el derecho que la Ley y la Constitución reconocen al arrendatario de un piso de estudiantes, rogando de esta Comisión que vele por que las Administraciones Públicas garanticen frente a las administraciones públicas arrendadoras la seguridad jurídica y derechos económicos arrendatarios en los pisos de estudiantes, sin que los poderes públicos incurran en

arbitrariedad ni irretroactividad alguna de Decretos Leyes posteriores dictados en perjuicio de los derechos que el Código Civil reconoce al arrendatario.

2. Compruebe si en los arrendamientos que a día 14 de Marzo de 2020 existían en todos los pisos y residencias de estudiantes, en los que las Administraciones Públicas son las arrendadoras, se han cumplido durante el estado de alarma de modo íntegro las previsiones los artículos 1, 1101 último párrafo, 1116, 1169, 1275, 1554.3º, 1560.2, 1563, entre otros, del Código Civil, de modo que, en la medida en que a los arrendatarios estudiantes no se les haya dejado en suspenso el pago de las rentas, esta Comisión vele por que las Administraciones Públicas devuelvan dichas rentas indebidamente percibidas, en los términos del artículo 1895 del Código Civil.

3. Se vele por que las Administraciones Públicas den la información veraz a los ciudadanos de que todo arrendatario de un piso de estudiantes, aún cuando el arrendador no sea una administración pública, tiene al amparo del artículo 14 de la Constitución idéntico derecho a la suspensión de la renta por el tiempo que ha durado el estado de alarma.