

Boletín Informativo

MARÇ - ABRIL 2006

Roger de Llúria, 123 1º 2ª •Telf. 93 487 37 28 / 93 487 28 55
www.bufetsociashumbert.com

La denegación de la prórroga forzosa por “*causa de necesidad*” en los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964.

En primer lugar, conviene señalar que los contratos amparados por el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 (TRLAU 1964), aprobado por el Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, y por tanto, sujetos al régimen legal de la prórroga forzosa, son aquellos suscritos bajo su vigencia e incluso los contratos suscritos a tenor de la legislación arrendaticia anterior, así como los contratos que, otorgados después de la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril (Decreto Boyer), se pactó expresamente la sujeción de los mismos a la prórroga forzosa.

La figura legal de la “prórroga forzosa”, entendida como aquella premisa legal a la que tenía que someterse necesariamente el arrendador y voluntariamente el arrendatario, aparece por vez primera en España, en materia de arrendamientos urbanos, como consecuencia de la aprobación de un Real Decreto del año 1920, y ha pervivido hasta el año 1985 con la publicación del Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril (BOE de 9 de mayo), que suprime la prórroga obligatoria en los contratos de arrendamiento, con la derogación del artículo 57 del TRLAU 1964, salvo que se haya pactado de forma expresa por las partes el sometimiento a la misma.

El artículo 57 del TRLAU de 1964 prevé como regla general, aplicable a todos los contratos de arriendo sujetos a ésta (ya sea de viviendas o locales de negocio), la prórroga forzosa, y en este sentido declara que: *“Cualquiera que sea la fecha de la ocupación de viviendas, con o sin mobiliario, y locales de negocio, llegado el día del vencimiento del plazo pactado, éste se prorrogará obligatoriamente para el arrendador y potestativamente para el inquilino o arrendatario, aun cuando un tercero suceda al arrendador en sus derechos y obligaciones”*.

La propia Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 siendo consciente del excesivo proteccionismo que otorgaba a favor de los arrendatarios, hasta el extremo de eternizar el arrendamiento si así lo deseaba el inquilino-arrendatario, en detrimento de los propietarios-arrendadores, admitió unas causas de denegación de la prórroga forzosa con carácter extraordinario que se recogen en los artículos 62 a 94 del citado Texto Legal. En este sentido, el artículo 62 del TRLAU de 1964 enumera las causas de denegación de prórroga al establecer que: *No tendrá derecho el inquilino o arrendatario a la prórroga legal en los siguientes casos:*

1º *Cuando el arrendador necesite para sí la vivienda o local de*

negocio o para que los ocupen sus ascendientes o descendientes legítimos o naturales.

- 2° *Cuando el arrendador proyecte el derribo de la finca para edificar otra que cuente, cuando menos, con un tercio más de las viviendas que en aquella hubiere, y una, como mínimo, si no las hubiere en el edificio que se pretende derribar, respetando al propio tiempo el número de los locales de negocio si en el inmueble a derribar los hubiere.*
- 3° *Cuando la vivienda no esté ocupada durante más de seis meses en el curso de un año, o el local de negocio permanezca cerrado por plazo igual, a menos que la desocupación o cierre obedezca a justa causa.*
- 4° *Cuando el inquilino ocupe dos o más viviendas en la misma población y el uso de todas ellas no sea indispensable para atender a sus necesidades. En este caso, si los arrendadores fuesen varios, el derecho de denegación de prórroga corresponderá al primero que lo ejercite; si fuere uno solo, corresponderá al inquilino el derecho de señalar la vivienda o viviendas que haya de desalojar, y si no lo hace dentro del plazo de treinta días siguientes al en que fuese requerido en forma fehaciente por el arrendador, podrá éste denegarle la prórroga respecto de cualesquiera de ellas. En el caso de que sólo una de las viviendas la disfrute a título de arrendamiento, carecerá el inquilino de la dicha facultad de elección.*
- 5° *Cuando el inquilino, en un plazo de seis meses inmediatamente anteriores*

a la fecha de la presentación de la demanda, hubiese tenido a su libre disposición, como titular de un derecho real de goce o disfrute, una vivienda desocupada y apta para la satisfacción de sus necesidades y de características análogas a la arrendada.

Así pues, en el supuesto de que se tenga un contrato, ya sea de vivienda o local de negocio, sometido a la legislación arrendaticia de 1964, y concurra alguna de las cinco causas reseñadas anteriormente, se podrá denegar la prórroga forzosa del contrato y solicitar la resolución del mismo. A este respecto, señalar que la legitimación para solicitar la mentada denegación de prórroga y resolución de contrato, la tendrá el que ostente la condición de arrendador, que no tiene porque coincidir con la de propietario (por ejemplo, en el caso de copropiedad tendrá legitimidad cualquier copropietario).

En el presente artículo, estudiaremos detenidamente la causa 1ª del artículo 62 del TRLAU de 1964, que establecía ***“No tendrá derecho el inquilino o arrendatario a la prórroga legal en el caso de***



No tendrá derecho el inquilino o arrendatario a la prórroga legal en el caso de que el arrendador necesite para sí la vivienda o local de negocio o para que los ocupen sus ascendientes o descendientes legítimos o naturales.

que el arrendador necesite para sí la vivienda o local de negocio o para que los ocupen sus ascendientes o descendientes legítimos o naturales”.

Véase, en primer lugar, como se le da preferencia a la necesidad del propietario sobre la del inquilino. Es doctrina consolidada el que en caso de colisión de intereses entre uno y otro, deben supeditarse los del arrendatario a los del arrendador, ya que la función social de la propiedad en tales supuestos, ha de servir con preferencia para satisfacer las necesidades del titular del dominio y no las del simple poseedor (“ad exemplum” SAP Barcelona de 4-05-2005). No obstante lo anterior, el arrendador debe acreditar la necesidad, tal y como prevé el artículo 63 apartado 1º del TRLAU de 1964, que establece que para el caso de que se trate de vivienda y se pretenda la denegación de la prórroga por la causa 1ª del artículo 62, el arrendador habrá de justificar la necesidad de la ocupación. Necesidad que el mismo Texto Legal presume que se da, sin perjuicio de aquellos otros casos en que se demuestre, cuando se trate de uno de los casos recogidos en el apartado 2º del citado artículo 63, a saber:

- 1) Si habitando fuera del término municipal en que se encuentre la finca necesitare domiciliarse en él.
- 2) Cuando, residiendo en la misma población en que radique la finca, por aumento de sus necesidades familiares resultara insuficiente la vivienda que ocupe.
- 3) En el caso de que contraiga matrimonio y deba residir en la localidad en que esté situada la finca.

- 4) Cuando, domiciliado en el lugar en que se halla la finca, por causas absolutamente ajenas a su voluntad se vea obligado a desalojar la vivienda que habite.

Los citados casos de los que como hemos comentado se presume por Ley la existencia de necesidad, no constituyen un “*numerus clausus*” de causas de necesidad, sino que el mismo apartado 2º del artículo 63 deja abierta la posibilidad de que la misma se pueda fundar en otros casos distintos siempre y cuando se pruebe. En este sentido, se pronuncia la Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de 18 de mayo de 2005, cuando dice “... *debe indicarse con carácter general, que las causas de denegación de prórroga por causa de necesidad recogidas en el artículo 63.2 del TRLAU, no constituyen un numerus clausus de causas de necesidad, sino únicamente el establecimiento de una serie de presunciones, de tal modo que, al establecer el citado artículo que se presumirá la necesidad “sin perjuicio de aquellos otros en que se demuestre”, la ley permite que la misma pueda fundarse en hechos de distinta y diversa naturaleza que la misma no determina ni puede determinar “a priori”, dejando su apreciación en cada caso concreto al prudente arbitrio de los Tribunales y limitándose a señalar casos muy caracterizados cuya concurrencia determina la presunción de que la necesidad existe,...*”. **En consecuencia, en el caso de que se alegue por la parte arrendadora**

■ ■ ■

Se le da preferencia a la necesidad del propietario sobre la del inquilino.

una causa de necesidad distinta a las previstas en el artículo 63.2 del TRLAU, corresponderá a ésta la carga de justificar la necesidad de ocupar la vivienda arrendada. Llegados a este punto, resulta necesario examinar que entiende la jurisprudencia como “necesidad” a los efectos de denegación de la prórroga forzosa en los contratos de arrendamiento. Por necesidad entiende no lo forzoso, obligado o impuesto por causas ineludibles, sino lo opuesto a lo superfluo, y en grado superior a lo conveniente para conseguir un fin útil (Sentencias del Tribunal Supremo de 28 de septiembre de 1954 y 17 de febrero de 1955; Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de 19 de mayo de 2005). Por tanto, no se debe confundir la necesidad con la mera conveniencia, capricho o comodidad.

A modo de ejemplo, señalaremos algunos supuestos considerados por nuestra jurisprudencia como causa de necesidad suficiente y justificada de la denegación de prórroga forzosa, por haber sido así admitidos reiteradamente por la misma:

• **La jubilación:**

Es comprensible que un hombre de más de 67 años, viudo y pensionista que vive sólo, tenga el deseo de vivir en una ciudad que esta dotada de muchos más servicios que un pueblo y donde residen familiares próximos. Y lo cierto es que la jubilación, junto con el deseo de fijar su residencia por el jubilado en la localidad donde posee un piso en propiedad ha venido siendo considerada como causa de necesidad suficiente para denegar la prórroga, pues viene conectada con el derecho constitucional de libertad de elección de residencia y domicilio que

prevé el artículo 19 de la Constitución (Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de 4 de mayo de 2005).

• **Propietario de finca que habita en una vivienda que ocupa en virtud de contrato de alquiler:**

Es un criterio jurisprudencial generalizado considerar que el vivir en un piso alquilado, cualquiera que sea el régimen al que está sometido, supone una auténtica y real necesidad, que no se basa en un mero capricho o conveniencia, sino en que el arrendamiento supone una carga económica fuerte que no tiene porqué soportar quien es propietario de una vivienda. Existe la necesidad que el artículo 62, en relación al 63.1, ambos del TRLAU, exige para la denegación de la prórroga ya que la denegación de prórroga de un arrendamiento de vivienda por motivos económicos (nadie tiene porqué pagar ninguna renta correspondiente a otra vivienda si puede disfrutar de una vivienda que le es propia) constituye una verdadera necesidad, puesto que se trata no de una mera conveniencia sino de un fin útil necesario, no requiriendo razones apremiantes ni angustiosas, sino simplemente de beneficio, ventaja o utilidad, tratándose de una afirmación que se asienta en obvios patrones de justicia y que corresponde al reiterado criterio jurisprudencial que ha venido declarando que por necesario ha de entenderse no lo forzoso, obligado o impuesto por causas ineludibles, sino lo opuesto a lo superfluo y en grado superior a lo conveniente para conseguir un fin útil, y en este sentido, se ha dicho con reiteración que a estos efectos es suficiente que el propietario de una vi-

vienda carezca de otra en que habitar y no debe imponerse a una persona adulta que pueda disponer de una vivienda independiente, una convivencia familiar no deseada o esperar a que se le demande (Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de 18 de mayo de 2005).

• **El deseo de vivir independiente:**

Se acepta como causa de denegación siempre que se exteriorice por las personas afectadas ese interés y cuando por la edad y circunstancias económicas se evidencia que se puede llevar una vida autónoma e independiente, sin que sea necesario acreditar una mala relación familiar o de otro tipo (Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de 3 de mayo de 2005).

• **El matrimonio y la unión de hecho:**

El propósito de contraer matrimonio constituye necesidad de vivienda y a él se equipara la unión de hecho por virtud del principio constitucional de igualdad (Sentencia de la Audiencia Provincial de Palencia de 4 de marzo de 1995).

En cuanto al tema de los ingresos de la pareja, diremos que es unánime la jurisprudencia al entender acreditada la existencia de independencia económica aun cuando se realice un trabajo eventual o discontinuo, o aun cuando sea uno de los futuros contratantes el que trabaje y no el otro. De no entenderlo así, se limitaría la posibilidad de vivir de forma independiente a aquellas personas que tuvieran un trabajo fijo y permanente y unos elevados ingresos, lo que es bastante difícil en las circunstancias actuales del país. Por ello la jurisprudencia

ha venido considerando que, aun cuando se tenga un trabajo eventual o discontinuo o se carezca de forma eventual de empleo pero se esté en el mercado laboral y en disposición de desempeñar alguno, se disfruta de independencia económica sea cual sea la frecuencia con que se realice o se esté en disposición de obtener ingresos con los que hacer frente a los gastos que la casa conlleva (Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de 8 de junio de 2005).

Asimismo, merece especial mención lo contenido en el apartado 3º del artículo 63 del TRLAU de 1964, que establece que *se presumirá, salvo prueba en contrario, no acreditada la necesidad cuando con seis meses de antelación a ser notificada la negativa de prórroga se hubiese desalojado una vivienda parecida a la que ocupa el inquilino, en un edificio propiedad del arrendador o del familiar de éste para quien se reclame la vivienda.*

En cuanto al **procedimiento a seguir para realizar la denegación de prórroga**, viene regulado en el artículo 64 del TRLAU que establece el orden que debe respetar el arrendador para el caso de que posea varios pisos alquilados dentro de la misma finca e intente la denegación al amparo del caso 1º del artículo 62. Así pues, el pro-

■ ■ ■

La ley exige que el arrendador comunique al inquilino afectado la denegación de prórroga mediante un requerimiento en forma fehaciente.

pietario no puede elegir la vivienda, sino que debe respetar el siguiente orden:

- 1º La vivienda que se halle habitualmente deshabitada, siempre que constituya medio adecuado a sus necesidades.
- 2º Si no hay viviendas de la clase anterior, o no le sirven, tiene que solicitar la vivienda que no sirva de hogar familiar.
- 3º En defecto de las anteriores, pedirá la que esté ocupada por familia menos numerosa, y en último lugar, sobre las correspondientes a funcionarios públicos o del Movimiento, en activo o jubilados, pensionistas y quienes, además de vivir en ellas, ejerzan en las mismas profesión u oficio por el que satisfagan contribución.

En el caso de que dos o más inquilinos se encontrasen en la misma situación, la ley resuelve esta situación a favor del inquilino más antiguo.

Al mismo tiempo, se prevé la posibilidad de que el arrendador, como acto previo a la denegación de prórroga, pueda requerir a los inquilinos para que manifiesten fehacientemente las circunstancias de posposición que en ellos concurren, y si no lo hicieren dentro de los treinta días siguientes se entenderá que aceptan el orden que establezca el arrendador, salvo que luego demuestren lo contrario.

Asimismo, la ley exige que el arrendador comunique al inquilino afectado la denegación de prórroga mediante un requerimiento en forma fehaciente (vía notarial, burofax,...) que deberá contener los siguientes datos:

- 1) El nombre de la persona que necesita la vivienda.
- 2) La causa de necesidad en que se funde la denegación (deseo de vida independiente; matrimonio;...)
- 3) Las circunstancias de posposición concurrentes en los demás inquilinos.

Para que el requerimiento sea válido, no será preciso que la causa de necesidad alegada exista en el momento de practicarse el mismo, pero sí al cumplirse un año de éste.

Nuestra jurisprudencia, en cuanto a la eficacia del requerimiento denegatorio de la prórroga, entiende que el derecho que el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, con base en la causa establecida en el apartado 1º de su artículo 62, atribuye al arrendador para denegar la prórroga legal de los arrendamientos sometidos a la misma, se halla condicionado tanto a la concurrencia de la necesidad aludida en el indicado precepto, como a la práctica por el arrendador del requerimiento establecido en el artículo 65, requisito, éste último, que tiene carácter constitutivo y configurador del aludido derecho de denegación de la prórroga legal, en el sentido de que sin su realización no queda ejercitada con éxito la acción, ni una vez

■ ■ ■

Para que el requerimiento sea válido, no será preciso que la causa de necesidad alegada exista en el momento de practicarse el mismo, pero sí al cumplirse un año de éste.

practicado, puede fundarse la demanda en causa distinta de la alegada en el mismo, siendo la finalidad a que su exigencia responde la de proporcionar al inquilino afectado los datos suficientes sobre las circunstancias que configuran la necesidad invocada por el arrendador para que pueda tomar la decisión que estime oportuna en orden a desalojar la vivienda o local u oponerse a la pretendida necesidad (Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de 1 de marzo de 2005).

Una vez recibido por el inquilino el citado requerimiento denegatorio, éste deberá contestar en el plazo de 30 días hábiles si acepta o no la denegación de prórroga. A tal efecto, se pueden dar las siguientes situaciones:

- a) Que el inquilino acepte la denegación de prórroga.
- b) Que no la acepte, y en tal caso deberá exponer las causas en que funde su oposición. En tal supuesto el arrendador deberá dejar pasar el plazo de un año que le ha dado al inquilino en el requerimiento, al efecto de poder instar la resolución del contrato.
- c) Que el inquilino no acepte la denegación de prórroga y no exponga los motivos o razones de su oposición. En tal caso, podrá el arrendador anticipar el ejercicio de su acción y presentar su demanda transcurridos seis meses desde la fecha del requerimiento, entendiéndose, además, reducida a la mitad la indemnización que pudiera corresponderle.

Hay que tener en cuenta, que la propia Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, en su artículo 66, reconoce a favor del in-

quilino el derecho a cobrar una indemnización para el caso de que se acepte por éste el requerimiento denegatorio de prórroga. **Así, para el caso de que el inquilino desaloje la vivienda dentro de los seis meses siguientes a la fecha del requerimiento, la ley establece que el arrendador deberá de indemnizarle con dos anualidades de renta y sólo con una si la desalojara dentro del año.** A mayor abundamiento, el mismo precepto recoge la posibilidad de que el inquilino pueda reclamar mayor indemnización si en los tres meses desde que hubiese desalojado la vivienda justifica que los perjuicios sufridos como consecuencia del desalojo son superiores.

Por último, señalar la obligación que impone la ley de que **la vivienda desalojada como consecuencia de la denegación de prórroga, debe ser ocupada por la persona para quien se reclamó dentro del plazo de los tres meses siguientes al desalojo.** Puesto, que en caso contrario, el inquilino que la desalojo podrá recuperarla dentro de otro plazo igual, volviendo a surtir efectos el contrato de arrendamiento que tenía y hasta transcurridos tres años desde que volvió a la vivienda no podrá el arrendador intentar de nuevo recuperarla.

Asimismo, si ocupada la vivienda por el arrendador o persona para quien la solicitó, ésta fuese arrendada o cedida a un tercero dentro de los tres años siguientes, el inquilino desalojado tendrá derecho a exigir su restitución y la vigencia del contrato primitivo dentro de los tres meses siguientes a haber transcurrido los tres años. Y al igual que en el supuesto anterior, hasta pasados tres años desde la vuelta del inquilino, no podrá el arrendador intentar de nuevo la ocupación.

Datos de especial interés

■ Orden EHA/493/2006, de 27 febrero, por la que se modifica la Orden EHA/3718/2005, de 28 de noviembre, por la que se desarrollan para el año 2006, el método de estimación objetiva del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y el Régimen Especial Simplificado del Impuesto sobre el Valor Añadido y se modifica para las actividades agrícolas y ganaderas la tabla de amortización de la modalidad simplificada del método de estimación directa.

■ Real Decreto 1621/2005, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de protección a las familias numerosas.

■ Resolución de 21 de diciembre de 2005, de la Secretaría de Estado de Hacienda y Presupuestos y Presidencia de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se dictan criterios

de actuación en materia de suspensión de la ejecución de los actos impugnados mediante recursos y reclamaciones y de relación entre los Tribunales Económico-Administrativos y la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

■ Orden EHA/391/2006, de 10 de febrero, por la que se aprueban el modelo 104, de solicitud de devolución o de borrador de declaración, y el modelo 105, de comunicación de datos adicionales, por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, ejercicio 2005, que podrán utilizar los contribuyentes no obligados a declarar por dicho impuesto que soliciten la correspondiente devolución, así como los contribuyentes obligados a declarar que soliciten la remisión del borrador de declaración, y se determinan el lugar, plazo y forma de presentación de los mismos, así como las condiciones para su presentación por medios telemáticos o telefónicos.

CALENDARIO FISCAL

Finalizará el próximo 31 de marzo el plazo de presentación de la declaración anual de operaciones con terceros correspondiente al ejercicio 2005 (Mod.347)

Finalizará el próximo 31 de marzo el período de solicitud de devolución rápida o de borrador de la declaración de renta 2005. (Mod. 104-105).

Finalizará el próximo día 20 de abril el plazo de presentación de las siguientes declaraciones-liquidaciones:

- **Retenciones e ingresos a cuenta del rendimiento del trabajo, actividades profesionales, agrícolas y ganaderas, y capital mobiliario e inmobiliario.** 1er trimestre de 2006 (Mod.110,123,115)
- **IVA.** 1er trimestre de 2006 (Mod.300, 310)
- **IRPF. Pagos fraccionados.** 1er trimestre de 2006 (Mod.130, 131)
- **IS. Pagos fraccionados.** 1er periodo de 2006 (Mod.202, 222)

COLABORADORES

Lawyers and Economists E.C. Group, Iston,
Gabinet d'Estudis Jurídics, Socials i Econòmics