

**ARRENDAMIENTOS. El desistimiento.** En el texto del primitivo art. 11 LAU 1994 , concede una mayor seguridad jurídica a la respuesta jurisdiccional en este campo, puesto que, tras delimitar los contratos de arrendamiento en los que se confiere al arrendatario la facultad de desistimiento, presta especial atención a la fijación imperativa de un techo máximo a la indemnización que como contraprestación deberá ser abonada por el arrendatario, siempre que se estipule en el contrato tal abono. Como veremos, dirime la inseguridad a los contratos para los que no existe previsión específica (ver Desistimiento en arrendamientos para los que no está legalmente previsto).

Se configura el desistimiento como una declaración de voluntad unilateral de carácter recepticio, que no exige la plasmación de una causa, al suponer la exteriorización de un derecho potestativo de signo extintivo que la ley confiere al arrendatario.

- En primer lugar, el art. 11, párrafo 1.º LAU 1994 ciñe a los arrendamientos de duración pactada superior a cinco años la prerrogativa para el arrendatario de desistir del contrato, siempre que el mismo hubiere durado al menos cinco años.

Esta limitación corresponde a una tónica del sistema de la LAU 1994, fiel al diseño original del legislador, de primar la contratación del arriendo de vivienda por plazo superior a cinco años, dado que de esta manera cabe pactar condiciones diferentes a los parámetros legales necesarios, bien que con validez solamente tras pasado ese plazo mínimo de cinco años, entre ellas la facultad de desistimiento (al igual que ocurre con la actualización de renta del art. 18.2 LAU 1994, el incremento anual de contribución del arrendatario a los gastos generales de propiedad horizontal del art. 20.2 LAU 1994, la renuncia a los derechos de adquisición preferente del arrendatario del art. 25.8 LAU 1994,

etc.). Si los contratos se suscriben inicialmente por tiempo inferior a cinco años, y luego son prorrogados, esas condiciones iniciales no habrán podido superar las constricciones legales.

Debe tenerse en cuenta que a contratos arrendaticios de vivienda de duración igual o inferior a cinco años se asimilan aquellos en que no se ha fijado plazo de duración, o el mismo sea indeterminado, puesto que se consideran celebrados por un año, y en tales se confiere al arrendatario la posibilidad de renunciar a la prórroga del mismo con un preaviso mínimo de treinta días a la fecha de vencimiento contractual (art. 9.1 LAU 1994), posibilidad que no debe confundirse con la facultad de desestimiento, sin que sea igual a llegar con un inquilinato a más cinco años de duración por prórrogas anuales, que haberse contratado por más de dicho periodo.

- En segundo término, se impone el correspondiente preaviso al arrendador con una antelación mínima de dos meses.

En aras de que el arrendador pueda conocer con la necesaria antelación la decisión del arrendatario de poner fin a la relación jurídica que les vinculaba, facilitando con ello la articulación de un destino alternativo a la vivienda, se exige al arrendatario que comunique al arrendador su voluntad de desistir con dos meses de antelación. Pasados los primeros cinco años del inquilinato de duración superior, en cualquier momento, con dicha antelación mínima, opera el desistimiento, que tiene lugar en el momento que la declaración de voluntad del arrendatario llega a conocimiento del arrendador, aunque su eficacia extintiva de la relación locativa se produce transcurridos dos meses desde la fecha de la mentada declaración (por consiguiente, como muy pronto, al de sesenta y tres meses y un día de iniciado el inquilinato). Si transcurridos dos meses desde la recepción por el arrendador del desistimiento protagonizado

por el arrendatario éste continúa ocupando la vivienda podrá instarse su desalojo a través del cauce del juicio de desahucio por precario del art. 250.1.2.º LEC, mientras que si el arrendatario abandona la vivienda arrendada una vez recibida por el arrendador su denuncia del contrato pero antes del transcurso de dos meses, salvo que se haya previsto esta situación en el contrato, aquél será deudor de las rentas devengadas entre la recepción de la comunicación por el arrendador y el transcurso del plazo bimensual. Plazo, por otro lado, que califica la ley como mínimo, lo que permite que el arrendatario pueda comunicar al arrendador que el desistimiento se producirá en un plazo posterior, aunque no cabrá introducir como cláusula del contrato arrendaticio un preaviso superior plazo al legal, al tratarse de una estipulación que establece un régimen jurídico más perjudicial para el arrendatario y conculcaría la previsión del art. 6 LAU 1994.

El desistimiento no debe revestir una forma determinada, si bien es evidente que resultará problemática la prueba cuando no exista una plasmación escrita de su emisión y recepción por el arrendador, así como de su contenido.

- En tercer plano, el desistimiento contractual protagonizado por el arrendatario no está sujeto al abono de reparación pecuniaria a favor del arrendador, salvo que así se pacte en el contrato de arrendamiento.

Por lo tanto, es una genuina facultad de desistimiento o denuncia unilateral extintiva, y así, no parece que los términos de la norma permitan interpretar que, sin pacto, pueda exigirse resarcimiento de daños y perjuicios por el arrendador.

Existiendo pacto indemnizatorio, y aunque en otros supuestos de contratos arrendaticios de duración superior a cinco años, rebasados esos cinco años iniciales, la solución que concede la LAU 1994 es la autonomía privada más amplia, en este caso existe límite del "quantum" de la indemnización. La ley señala imperativamente el importe máximo a recibir por el arrendador en concepto de indemnización: la cantidad equivalente a una mensualidad de

renta por cada año de contrato que reste de cumplir, fijándose proporcionalmente los períodos de tiempo inferior al año. Dicha cuantía opera como tope, siendo susceptible de ser rebajada en el contrato, puesto que sólo estará vedada la posibilidad de estipular una cifra superior dado el carácter nulo de las cláusulas contractuales que modifiquen en perjuicio del arrendatario la normativa legal.

Con la reforma operada en el texto arrendaticio de 1994 por la Ley 4/2013, en la vigente Ley Locativa se reduce el tiempo máximo que el arrendatario tiene derecho a disfrutar de la vivienda arrendada, y con ello se facilita al arrendador recuperar la vivienda arrendada antes de lo que establecía la LAU 1994 cuando se promulgó. Así, la posibilidad de prorrogar el contrato se ve sustancialmente limitada con la nueva regulación que afecta tanto a la duración de las prórrogas legales previstas (se reduce de cinco a tres años la prórroga obligatoria y de tres a uno la prórroga tácita -arts. 9.1 y 10.1-), como al derecho de recuperación del inmueble por necesidad del arrendador (transcurrido el primer año y sin necesidad de previsión expresa en el contrato -art. 9.3-). En contrapartida a esa limitación de la protección del derecho del arrendatario en el uso de la vivienda, el legislador establece un mecanismo protector que se traduce en un derecho de desistimiento del arrendatario más amplio que el que reconocía hasta entonces.

De esta forma, a diferencia de la regulación anterior, esta Ley 4/2013, por virtud de la cual se modifica el art. 11 LAU 1994 permite el desistimiento del arrendamiento cualquiera que sea la duración del contrato.

Este es un tema importante, porque antes de la reforma el desistimiento del arrendatario solo cabía en contratos de arrendamiento de duración superior a los cinco años.

Lo único que se exige en estos casos de desistimiento del arrendatario, tras la reforma operada por Ley 4/2013 es que hayan transcurrido al menos seis

meses de la duración del contrato. Una vez transcurrido ese plazo, el arrendatario puede abandonar el inmueble sin pagar indemnización alguna.

Para llevar a efecto esta facultad el arrendatario debe comunicárselo al arrendador con una antelación mínima de un mes al momento en que quiera hacer efectiva esa resolución de forma fehaciente, ya que en caso contrario no podrá demostrar, si el conflicto se judicializa, que envió en debida forma esta comunicación, como marca la reforma.

Como sigue indicando el citado art. 11 -no es objeto de reforma en este aspecto- las partes pueden pactar en el contrato una indemnización para el arrendador que se establece en una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir; dando lugar los períodos inferiores al año a la parte proporcional de la indemnización. El límite en la fijación de la cuantía de la indemnización se establece de forma imperativa, por lo que no es posible pactar un cantidad indemnizatoria superior a la establecida legalmente, aunque sí puede fijarla por debajo de este límite.



Alfredogarcialopez  
ABOGADOS



Alfredogarcialopez  
ABOGADOS

6

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO  
984 186 927  
984 081 875f  
[www.alfredogarcialopez.es/com](http://www.alfredogarcialopez.es/com)



Alfredogarcialopez  
ABOGADOS



Alfredogarcialopez  
ABOGADOS

7

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO  
984 186 927  
984 081 875f  
[www.alfredogarcialopez.es/com](http://www.alfredogarcialopez.es/com)



Alfredogarcialopez  
ABOGADOS



Alfredogarcialopez  
ABOGADOS

8

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO  
984 186 927  
984 081 875f  
[www.alfredogarcialopez.es/com](http://www.alfredogarcialopez.es/com)



Alfredogarcialopez  
ABOGADOS



Alfredogarcialopez  
ABOGADOS

9

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO  
984 186 927  
984 081 875f  
[www.alfredogarcialopez.es/com](http://www.alfredogarcialopez.es/com)



Alfredogarcialopez  
ABOGADOS



Alfredogarcialopez  
ABOGADOS

10

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO  
984 186 927  
984 081 875f  
[www.alfredogarcialopez.es/com](http://www.alfredogarcialopez.es/com)



Alfredogarcialopez  
ABOGADOS



Alfredogarcialopez  
ABOGADOS

11

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO  
984 186 927  
984 081 875f  
[www.alfredogarcialopez.es/com](http://www.alfredogarcialopez.es/com)



Alfredogarcialopez  
ABOGADOS



Alfredogarcialopez  
ABOGADOS

12

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO  
984 186 927  
984 081 875f  
[www.alfredogarcialopez.es/com](http://www.alfredogarcialopez.es/com)