

**RAFAEL COLINA GAREA; *El Arrendamiento de vivienda por temporada académica*, Ed. Cedecs, Barcelona, 1998, 157 págs.**

**Fernando Peña López**

En los últimos años se ha producido un notable incremento en el número de arrendamientos concertados por estudiantes con la finalidad de satisfacer su necesidad de residir en el lugar donde cursan sus estudios. Este aumento obedece a diversas causas entre las que destacan la existencia de una serie de nuevas universidades que carecen, debido a su reciente creación, de la dotación necesaria en infraestructuras dirigidas al alojamiento de estudiantes; y la masificación que provoca el creciente número de alumnos que acceden a las distintas titulaciones.

La existencia de una mayor cantidad de arrendamientos de este tipo determina, como es lógico, que se multiplique el número de conflictos jurídicos entre las partes que los celebran. Por otra parte, la doctrina española nunca ha estudiado con el detenimiento suficiente el arrendamiento de temporada y, menos aún, dentro de este género, las peculiaridades que presenta aquél que el profesor Colina denomina «arrendamiento de vivienda por temporada académica», es decir, el que se concierta con un estudiante durante uno o varios periodos docentes. Si a ello añadimos que la LAU de 1994 otorga un nuevo régimen jurídico al arrendamiento de temporada, no cabe más que resaltar la oportunidad y la necesidad de una monografía como la que aquí se recensiona, en la que con una orientación práctica se tratan de analizar y solventar todos los posibles problemas jurídicos que plantean los alquileres de pisos a estudiantes.

La sistemática utilizada por el autor es sencilla, propia de un estudio de finalidad eminentemente práctica. El alejamiento de pretensiones de carácter dogmático-conceptual se hace notar ya desde el mismo planteamiento metodológico. Así, la obra está estructurada en dos partes diferenciadas. En la primera de ellas se exponen los rasgos que individualizan al contrato de arrendamiento de vivienda por temporada académica respecto de los restantes tipos de arrendamientos urbanos, y una vez delimitado el contrato objeto de la monografía, el autor procede a exponer en la segunda parte el régimen jurídico aplicable al mismo. Con esta finalidad se analizan sucesivamente las distintas normativas que rigen el contrato y los problemas específicos que plantea cada una de ellas.

Para la elaboración del trabajo se ha utilizado la totalidad de la bibliografía española en materia de arrendamientos urbanos como fuente de conocimiento fundamental. En todo caso, ello no es obstáculo para que el autor demuestre su dominio del Derecho extranjero mediante las pequeñas pinceladas de Derecho comparado que se ofrecen cuando se estima pertinente ilustrar al lector con la solución que se ha dado a un determinado problema en otros ordenamientos jurídicos. Además, como no podía ser de otra forma teniendo en cuenta el fin práctico perseguido, se han consultado y analizado meticulosamente todas las sentencias del Tribunal Supremo que directa o indirectamente pudiesen afectar al objeto del estudio, sin descuidar las más interesantes reso-

luciones de la llamada «jurisprudencia menor» -muestra de lo dicho es el índice cronológico de sentencias que acompaña a la monografía-. Sin embargo, la aportación más original a nivel de fuentes y la demostración más palpable del objetivo perseguido es, probablemente, la recopilación y el estudio exhaustivo de un importante número de contratos de arrendamiento de vivienda por temporada académica celebrados en época reciente en diversas localidades de Galicia. El apego a la realidad que esto permite ha sido, sin duda, el motivo que condujo al autor a utilizar este inusual método de trabajo.

Centrándonos ahora en el contenido de la obra, la primera parte comienza con el análisis de los distintos elementos que configuran la noción de arrendamiento de vivienda por temporada académica. Este tipo de arrendamiento está regulado sistemáticamente entre los «*arrendamientos para uso distinto del de vivienda*» a los que se refiere el art. 3 de la LAU, concretamente el apartado 2 de este precepto señala que «*tendrán esta consideración los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra*». De esta definición de la LAU sólo podemos extraer, como señala el autor, que el arrendamiento de vivienda por temporada académica debe recaer sobre una edificación y ha de tener como destino primordial uno distinto del de satisfacer una necesidad permanente de vivienda.

Ante la excesiva abstracción y generalidad del art. 3 de la LAU, que pretende abarcar toda una heterogénea serie de arriendos cuya única característica común es la de no tener la finalidad de satisfacer una necesidad permanente de vivienda, el autor se ve obligado a profundizar en cada uno de los elementos estructurales de la noción legal para descubrir aquellos «*rasgos esencialmente caracterizadores de este tipo contractual*» que permitan su perfecta individualización dentro del género de los arrendamientos. Estos rasgos individualizadores son, según el prof. Colina, la habitabilidad de la vivienda arrendada y la presencia de una necesidad transitoria de vivienda que debe ser satisfecha mediante el alquiler del piso. Ambos caracteres permiten distinguir la especie de arrendamiento estudiada a) del arrendamiento de vivienda en general, con el que se da cobertura a una necesidad permanente de vivienda; b) del arrendamiento de temporada estival o vacacional, en el que la necesidad de vivienda del arrendatario se convierte en mera conveniencia o comodidad; y c) del arrendamiento de local de negocio en el que no concurren ninguno de los dos caracteres señalados.

Teniendo en cuenta la orientación del trabajo, esta primera parte no podía concluir sin que se examinasen los problemas relativos a la calificación de un concreto contrato como de arrendamiento de vivienda por temporada académica. Tomando como punto de referencia principal los contratos recopilados, en la obra se exponen jerárquicamente los distintos criterios que debe utilizar el intérprete para discernir si el contrato que tiene en sus manos pertenece a la especie cuyo estudio es el objeto del libro reseñado. La deficiente técnica jurídica con la que han sido elaborados la mayor parte de los contratos de arrendamiento concertados por estudiantes obliga al autor a realizar un loable esfuerzo hermenéutico; en él se desciende desde un análisis jurídico-abstracto de los criterios legales de interpretación de los contratos, hasta la toma en consideración de las circunstancias materiales que habitualmente concurren en los negocios celebrados en la práctica, todo ello con el único fin de evitar calificaciones erróneas que pudiesen desvirtuar la verdadera voluntad de las partes al concluir el alquiler.

Una vez que se han definido qué contratos deben ser considerados de arrendamiento de vivienda por temporada académica, la segunda parte de la obra está dedicada por entero al estudio del régimen jurídico de este tipo de arriendos. Este régimen ha sido modificado por la LAU de 1994. En efecto, a diferencia de lo que sucedía con la antigua LAU de 1964, la ley vigente no aparta de su ámbito de regulación a los arrendamientos de temporada, sino que, por el contrario, los somete al conjunto de normas que regulan los arrendamientos para uso distinto del de vivienda (art. 3.2 LAU). En con-

secuencia, la primera fuente normativa por la que se rige el arrendamiento de vivienda por temporada académica es -excepto en lo dispuesto por las reglas imperativas de los Títulos I, IV y V de la LAU aplicables a todos los arrendamientos que regula esta ley especial-, la voluntad de las partes. En defecto de ella, serán de aplicación las reglas incluidas en el Título III de la LAU, y, por último, como Derecho supletorio de segundo grado, se aplicarán las normas reguladoras de los arrendamientos urbanos contenidas en el Código Civil (art. 4.3 LAU).

Para poder desentrañar todos los problemas que plantea este conjunto normativo, el autor optó por la sistemática que le permitía una exposición más clara y procedió a analizar en epígrafes distintos cada una de las fuentes normativas que rigen el arrendamiento de vivienda por temporada académica. Teniendo en cuenta que el objetivo perseguido es la claridad, no debe extrañar que la opción adoptada no haya impedido que el autor, con buen criterio, hiciese referencia a aspectos del régimen jurídico que propiamente pertenecían a un epígrafe posterior cada vez que, en aras del fin perseguido, lo consideraba oportuno a causa de la conexión existente entre las distintas fuentes.

El contrato de arrendamiento de vivienda por temporada académica se rige, en primer lugar, por la autonomía de la voluntad de las partes contratantes. El prof. Colina subraya los peligros de situar a la voluntad negocial como fuente normativa primordial de un contrato como el estudiado. En efecto, habida cuenta de las circunstancias del mercado, el estudiante que busca un piso para habitarlo durante la época de estudios se encuentra en muchas ocasiones impulsado por la necesidad. Esta situación de necesidad unida a la desconfianza que suscita la imagen social del comportamiento estudiantil conducen en numerosas ocasiones a la reducción material de la libertad del estudiante de elegir y estipular libremente. De esta forma, el propietario puede llegar a «traducir su superioridad negocial en superioridad contractual, incluyendo en el contrato cláusulas que restrinjan excesivamente los derechos que, en condiciones de normalidad, corresponden al arrendatario en la relación arrendaticia (p. 42)». La posibilidad de que se produzcan este tipo de situaciones -ilustradas abundantemente mediante ejemplos tomados de contratos reales- se reduciría notablemente con una normativa principal de carácter imperativo como la que rige en el arrendamiento de vivienda del Título II de la LAU.

Tras estas valoraciones preliminares, se realiza un análisis pormenorizado de las soluciones contractuales más comunes a los distintos aspectos del contrato que no están afectados por las normas imperativas de los Títulos I, IV y V de la LAU. En este punto se manifiesta en toda su dimensión la importancia de la tarea recopiladora efectuada. Sin ella hubiera sido imposible ofrecer al práctico del Derecho el análisis crítico de las distintas soluciones adoptadas en los contratos, así como las fórmulas que el autor entiende más adecuadas para conseguir un efecto jurídico perseguido. El lector atento podrá, sin duda, el día que tenga que redactar un contrato de este tipo, evitar errores comunes en la práctica que pueden conducir a situaciones indeseadas.

Ningún aspecto de los sometidos a la autonomía de la voluntad queda sin tratamiento: la duración del contrato, el cambio de la finalidad primordial del mismo, el pago de la renta y otras cantidades, el régimen de obras en la vivienda arrendada, la cesión, el subarriendo y los derechos de tanteo y retracto son algunas de las cuestiones analizadas en este apartado. De entre los distintos aspectos abordados, destacaremos el análisis relativo a los supuestos de incorporación o abandono del piso arrendado por parte de algún estudiante y al plazo que los contratos suelen establecer para efectuar el pago de la renta. Para el prof. Colina, que demuestra en este momento su nunca olvidada faceta de jurista dogmático, el hecho de que un estudiante se incorpore o abandone la vivienda objeto de alquiler constituye una cesión parcial del contrato que, al no estar contemplada en la normativa específica aplicable al arrendamiento, debe ser some-

tida al régimen general de la cesión de contrato contenido en el CC. Por lo tanto, concluye el autor, la cesión sólo será eficaz cuando se admita expresamente en el contrato o cuando concurra el consentimiento particular del arrendador. Por otra parte, el incumplimiento del plazo de pago de la renta y otras cantidades establecido convencionalmente solamente será causa de resolución del arrendamiento si las partes lo han incluido expresamente como plazo esencial, pues, desde un punto de vista objetivo, será extremadamente difícil encontrar un supuesto en el que el pago posterior al término sea imposible o no pueda satisfacer el interés del acreedor -causas de esencialidad objetiva del término-.

Tras el análisis de los problemas que plantea el libre juego de la autonomía de la voluntad, el autor comienza el estudio de la segunda fuente normativa que rige el contrato de arrendamiento de vivienda por temporada académica, esto es, las normas dispositivas del Título III de la LAU. La tarea se presenta complicada desde el comienzo. En efecto, la mayoría de las reglas contenidas en este Título están dirigidas exclusivamente a regular los arrendamientos de locales destinados al desempeño de actividades empresariales o profesionales y, por ello, no son aplicables al contrato objeto de la monografía (arts. 32, 33 y 34 LAU). Otras, como el art. 29 que impone al tercer adquirente de la finca que no reúna los caracteres del art. 34 LH la obligación de respetar el arrendamiento, casi nunca adquirirán efectividad debido a que en la práctica totalidad de las ocasiones el alquiler a estudiantes no tiene acceso al registro. En realidad los únicos preceptos que tienen una importancia real son los arts. 30, 31 y 35 LAU que no son más que meras normas de remisión a lo establecido para los arrendamientos de vivienda en relación con diversos aspectos del contrato. Del extenso análisis realizado en torno a la trascendencia de estos artículos resaltaremos algunas de las valoraciones realizadas por el autor. Así, en su opinión, hubiera sido conveniente, por ejemplo, introducir en la propia LAU alguna referencia a la posibilidad que tiene el estudiante minusválido de adaptar el piso a su discapacidad -aunque pone de manifiesto que este derecho se lo otorga la Ley 15/1995 relativa a la supresión de barreras arquitectónicas para minusválidos-. Por otra parte, sostiene el prof. Colina que las reglas que establecen las causas de resolución de carácter dispositivo mediante la remisión a los arts 27 a), b) y e) y 35 LAU *«introducen una gran diferencia cuantitativa en las posibilidades resolutorias prácticas que poseen arrendador y arrendatario»* (p.86), diferencia que, además, suele normalmente ampliarse a través de las cláusulas contractuales. En realidad, a pesar de que la LAU incluye a los arrendamientos por temporada dentro de los regulados por el Título III, no parece que las normas contenidas en él hayan sido pensadas para solucionar los problemas específicos que plantean tales contratos, sino únicamente los relativos al arrendamiento de local de negocio cuya sede sistemática también se encuentra en este Título.

Una de las aportaciones más personales del autor en este apartado es su búsqueda de una justificación al hecho de que, salvo pacto en contrario, se atribuya al estudiante el derecho de tanteo y retracto, circunstancia que ha sido denostada por la doctrina en relación con los arrendamientos de temporada en general. Como ya se ha dicho, en la obra objeto de nuestra recensión se considera que el estudiante está impulsado por una verdadera, aunque transitoria, necesidad de vivienda. Esta necesidad puede durar lo mismo que la carrera universitaria, lo que conlleva un cierto arraigo en la vivienda similar al que concurre en los arrendamientos del Título II de la LAU. Además, el otorgamiento de tales derechos, cuando el arrendador olvidase exigir su renuncia, pudiera servir para compensar el desequilibrio que habitualmente produce la superioridad negocial del mismo. En todo caso, el único obstáculo que supone la concesión de tales derechos al arrendatario es la necesidad de esperar a que culmine el arrendamiento para poder efectuar la venta.

Una vez estudiada la normativa dispositiva de la LAU, el autor expone sucintamente el régimen general del CC, aplicable al contrato de arrendamiento de vivienda por temporada académica como Derecho supletorio de segundo grado. En este apartado, se pone de manifiesto que la remisión que hace el artículo 4.3 LAU a las normas del Código Civil no es una mera reiteración de lo establecido en el art. 4.3 CC. Por el contrario, con el precepto de remisión de la LAU se está excluyendo que, en defecto de cláusula contractual y de norma dispositiva en la legislación especial, se acuda a cualquier expediente de autointegración de la normativa de carácter especial. Por lo tanto, ante cualquier insuficiencia del Título III de la LAU habrá que acudir a la normas del Derecho común sobre los arrendamientos urbanos, cumpliendo la voluntad legislativa «de potenciar la acción del principio de autonomía de la voluntad, rescatándolo del largo letargo en el que se había visto sumido desde el Texto refundido de 1964» (p. 93).

El trabajo concluye con el estudio de las normas imperativas contenidas en la LAU aplicables a los arrendamientos para uso distinto del de vivienda. En este punto destaca por su extensión y profundidad el análisis de la fianza arrendaticia. La doble naturaleza jurídica de esta peculiar institución -prenda irregular y exacción parafiscal según se la considere desde el punto de vista arrendador/inquilino o arrendador/Administración Pública-, su cuantía, finalidad, restitución o la posibilidad de modificar convencionalmente ciertos aspectos de la regulación legal son algunos de los puntos a los que el autor presta una especial atención. Como colofón a este epígrafe y a la obra se analiza la validez y virtualidad de los pactos de garantía que más frecuentemente se incluyen en los contratos de arrendamiento por temporada académica en aplicación de lo establecido por el art. 36.5 LAU.

En conclusión, nos encontramos ante un trabajo extremadamente minucioso, en el que se analizan hasta el último detalle las normas, la jurisprudencia y las cláusulas contractuales que constituyen, en su conjunto, el régimen jurídico aplicable al contrato estudiado. Los resultados no defraudarán a buen seguro al práctico del Derecho que encontrará en esta monografía un instrumento inigualable para la resolución de los problemas que se le puedan plantear en relación con un contrato de arrendamiento concertado con un estudiante. Además, pese a que no es propiamente el objetivo del trabajo, el prof. Colina Garea no olvida tampoco su formación de jurista dogmático y en no pocas ocasiones eleva su discurso al ámbito conceptual, consiguiendo aclarar de esta forma puntos oscuros que no podrían ser resueltos de otra manera. En definitiva, «*El arrendamiento de vivienda por temporada académica*» es una obra de lectura fácil y agradable, conseguida en parte debido a las continuas reflexiones de carácter metajurídico que en ella se realizan, y que demuestra la versatilidad del autor, capaz de afrontar con éxito tanto el reto de un estudio esencialmente teórico como el que fue objeto de su primera monografía «*La función social de la propiedad privada en la Constitución española de 1978*» (ed. Bosch, Barcelona, 1997), como el de un trabajo fundamentalmente práctico cual el que hoy es materia de nuestra recensión.