

Desistimiento del Contrato de Arrendamiento por el Arrendatario

Conforme a la reforma realizada en el año 2013 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, el arrendatario podrá desistir de un contrato de arrendamiento de vivienda cualquiera que sea la duración del contrato. **La Ley 4/2013, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas**, introdujo, para los arrendamientos de vivienda suscritos a partir del 6 de junio de 2013, en su disposición transitoria primera, y sin perjuicio de la adaptación de los contratos preexistentes, la facultad del arrendatario de desistir anticipadamente del contrato una vez transcurridos los seis primeros meses de vigencia del contrato.

Siempre que se den los requisitos del **artículo 11 de la Ley 29/94**: *“El arrendatario podrá desistir del contrato de arrendamiento, una vez que hayan transcurrido al menos seis meses, siempre que se lo comunique al arrendador con una antelación mínima de treinta días. Las partes podrán pactar en el contrato que, para el caso de desistimiento, deba el arrendatario indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir. Los períodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización”*.

Y los requisitos exigidos en caso de desistimiento unilateral del arrendatario serán:

- 1.- Que se trate de un contrato de arrendamiento posterior al 6 de junio de 2013.
- 2.- Que se trate de un contrato de arrendamiento de vivienda habitual (no de temporada).
- 3.- Que hayan transcurrido al menos seis meses del contrato para poder ejercitar la facultad resolutoria unilateral.
- 4.- Que el arrendatario comunique su voluntad al arrendador con una antelación mínima de un mes al momento en que quiera hacer efectiva esa resolución de forma fehaciente.

Con la seguridad para el arrendatario que esta facultad de resolución, al establecerse legalmente no puede ser excluida en virtud del **artículo 6 de la Ley de Arrendamientos Urbanos**. Por lo que esta previsión tiene carácter imperativo, de tal suerte que se aplicará con independencia de que el contrato contenga una cláusula que establezca un plazo mínimo superior en perjuicio del arrendatario. Lo que si cabe, al ser más favorable al arrendatario, serán los pactos que reduzcan el plazo mínimo y permitan el desistimiento unilateral del arrendatario con anterioridad al transcurso del período de seis meses, o incluso que lo eliminen por completo, facultando al arrendatario para desistir en cualquier momento.

Si no se cumplen estos requisitos el arrendatario tendrá que indemnizar al arrendador; careciendo de relevancia que la vivienda se vuelva a alquilar a un tercero en orden a cuantificar las consecuencias del incumplimiento, ya sea en cuanto al pago de la renta, ya de la indemnización si se hubiera estipulado.

En caso de no estipularse en el contrato ninguna indemnización esta deberá ser una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir. Los períodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización. Nos encontramos ante una determinación de los daños y perjuicios que realiza el propio legislador por razones de interés general y que

se impone en defecto de pacto más favorable al arrendatario. Asimismo, el arrendador podrá exigir su cumplimiento forzoso.

Situación distinta que concurre en los contratos de arrendamiento para uso distinto de vivienda, donde la jurisprudencia admite que la cláusula penal estipulada pueda moderarse judicialmente, en aplicación analógica del artículo 1.154 del Código Civil, cuando la diferencia entre la cuantía de la penalidad a pagar y la cuantía de los daños y perjuicios efectivamente causados por el referido incumplimiento sea extraordinariamente elevada (STS nº 539/2016, de 13 de septiembre, y STS nº 485/2021, de 5 de julio), correspondiendo al deudor incumplidor la carga de probar tal circunstancia (STS nº 148/2019, de 12 de marzo, STS nº 352/2019, de 6 de junio; STS nº 441/2020, de 17 de julio y STS nº 193/2021, de 12 de abril, entre otras). Pero esta doctrina jurisprudencial no se aplica en el arrendamiento de vivienda, que se rige por el artículo 11 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

El mínimo de seis meses a que se hace referencia constituye un mínimo de forzoso cumplimiento, y, por consiguiente, en el caso de que el arrendatario desista antes de que finalice, incurre en un incumplimiento contractual que legitima al arrendador para reclamar los daños y perjuicios causados, que se concretan en lo que hubiera percibido de haberse acatado el expresado plazo.

La norma estudiada modifica el escenario anterior que asimilaba el arrendamiento de vivienda y de local de negocio, fijando la obligación del arrendatario de indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a la renta que correspondiera al plazo que, según el contrato, quedara por cumplir.

Salvo mejor opinión en Derecho.

