

¿SON VÁLIDAS LAS CLÁUSULAS PACTADAS EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO PARA PREVENIR LA INQUIETUD¹?

Lucía del Saz Domínguez**
Investigadora predoctoral
Universidad de Castilla-La Mancha

Fecha de publicación: 19 de julio de 2023

1. Hechos

La Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda (en adelante, Ley 12/2023), que entró en vigor el pasado 26.5.2023², insta una serie de derechos a favor de determinados colectivos vulnerables, denominados “consumidores vulnerables”³, entre

¹ Este fenómeno consiste en la ocupación ilegal de un bien inmueble bajo la inicial apariencia de un contrato de arrendamiento, disimulando el delito de ocupación ilegal a través de un aparente contrato de arrendamiento donde existe un vicio en el consentimiento por la concurrencia de dolo para obligar al arrendador a acudir al juicio de desahucio por impago de rentas para recuperar su vivienda. En síntesis, se trata de okupas por morosidad a sabiendas y de manera intencionada, que se asemeja al okupa tradicional en que ambos casos permanecen morando en una vivienda ajena sin pagar renta alguna, con la única diferencia de que en el primero de los supuestos existía un contrato aparente de arrendamiento, que el okupa emplea para acceder al inmueble.

* Trabajo realizado como contratada predoctoral bajo la dirección de Ángel Carrasco Perera -contrato predoctoral para la formación de personal investigador, con Ref.: 2022-UNIVERS-11373-, en el marco del plan propio de I+D+i de la Universidad de Castilla-La Mancha, cofinanciado por el Fondo Social Europeo Plus (FSE+); en el marco del Proyecto de Investigación PID2021-128913NB-I00, del Ministerio de Ciencia e Innovación y la Agencia Estatal de Investigación (AEI) cofinanciado por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) titulado “Protección de consumidores y riesgo de exclusión social: seguimiento y avances”, dirigido por Ángel Carrasco Perera y Encarna Cordero Lobato y en el marco de las Ayudas para la realización de proyectos de investigación aplicada, en el marco del Plan Propio de investigación, cofinanciadas en un 85% por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER), para el proyecto titulado “Modelos jurídicos eficientes de consumo sostenible”, con Ref.: 2022-GRIN-34487 dirigido por Ángel Carrasco Perera y Ana I. Mendoza Losana.

** ORCID ID: <https://orcid.org/0009-0000-7781-5054>

² Comentada en DEL SAZ DOMÍNGUEZ, L.: «Los arrendamientos en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda», *Centro de Estudios de Consumo (CESCO)*, junio 2023, disponible en: https://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/Los_arrendamientos_en_la_Ley_por_el_derecho_a_la_vivienda.pdf

³ Sobre el concepto de consumidor vulnerable se recomienda la lectura de DEL SAZ DOMÍNGUEZ, L.: «“Cambios” en el régimen de suspensión de los procedimientos de desahucio», *Centro de Estudios de Consumo (CESCO)*, enero 2021, disponible en: https://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/Cambios_en_el_regimen_de_suspension_de_los_procedimientos_de_desahucio.pdf, MARÍN LÓPEZ, M. J.: «El concepto de consumidor vulnerable en el Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios?», *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, núm. 37, 2021 (págs. 111-120), disponible en: <https://revista.uclm.es/index.php/cesco/article/view/2680/2055>, MARTÍNEZ ESPÍN, P.: «Más madera



los que se encuentran medidas para la protección de las personas vulnerables sin solución habitacional en caso de desahucio o lanzamiento, extendiendo las medidas de suspensión de desahucios de personas vulnerables dictadas como medidas urgentes durante el estado de alarma que fueron adoptadas en el escenario COVID-19, ampliadas y prorrogadas⁴, ahora convertidas en permanentes, sin límite de tiempo, con la nueva ley que suprime la conexión al COVID-19 de las situaciones de vulnerabilidad que hacen al arrendatario merecedor de dichas medidas, de tal manera que se permite suspender los desahucios de arrendatarios de vivienda e, incluso, de ocupantes ilegales, lo que desdibuja el procedimiento sumario de desahucio o “desahucio exprés” reconocido en nuestro ordenamiento.

Debemos subrayar que, además, se introducen nuevas exigencias procedimentales que actúan como requisitos de procedibilidad para interponer la demanda, exigiendo a los demandantes que a partir de ahora ejerciten las acciones de desahucio previstas en el art. 250.1.1º, 2º, 4º y 7º⁵ de la Ley de Enjuiciamiento Civil -en adelante, LEC- el cumplimiento de diversos requisitos documentales a aportar con la demanda -entre otros, si el inmueble constituye vivienda habitual de la persona ocupante, si la demandante reúne la condición de “gran tenedora de vivienda”, lo que deberá acreditar con una certificación emitida por el Registro de la Propiedad en el que conste la relación de propiedades a nombre de la parte actora, ex art. 439.6 LEC, denominada “nota de índices”, y si la parte demandada se encuentra o no en situación de vulnerabilidad económica-. Todo lo anterior supone una inversión en la carga de la prueba, quedando configurado como un obstáculo procesal que deberá depurar el demandante, para quien el tiempo apremia.

...legislativa: una nueva vuelta al consumidor vulnerable. Y vulnerables somos todos», *Centro de Estudios de Consumo (CESCO)*, marzo 2022, disponible en: https://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/Mas_madera_legislativa_una_nueva_vuelta_al_consumidor_vulnerable.pdf, MENDOZA LOSANA, A.: «Protección a consumidores vulnerables más allá del segundo estado de alarma», *Centro de Estudios de Consumo (CESCO)*, mayo 2021, disponible en: https://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/Proteccion_a_consumidores_vulnerables_mas_alla_del_segundo_estado_de_alarma.pdf, TRUJILLO VILLAMOR, E.: «Reforma de la Ley de consumidores: especial atención a los consumidores vulnerables», *Centro de Estudios de Consumo (CESCO)*, marzo 2021, disponible en: https://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/Reforma_de_la_Ley_de_consumidores_Especial_atencion_a_los_consumidores_vulnerables.pdf y «Segunda prórroga a la protección de consumidores vulnerables: los suministros básicos siguen garantizados», *Centro de Estudios de Consumo (CESCO)*, septiembre 2021, disponible en: https://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/Segunda_prorroga_a_la_proteccion_de_los_consumidores_vulnerables_los_servicios_basicos_siguen_garantizados.pdf

⁴ Vid. al respecto DEL SAZ DOMÍNGUEZ, L.: «¿El Real Decreto-ley 37/2020 impide los desahucios durante el estado de alarma?», *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, núm. 37, 2021 (págs. 1-11), disponible en: <https://revista.uclm.es/index.php/cesco/article/view/2657/2005> y PALOMINO MORALEDA, H.: «Últimas limitaciones al arrendamiento de viviendas, a golpe de Real Decreto Ley», *Centro de Estudios de Consumo (CESCO)*, febrero 2023, disponible en: https://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/Ultimas_limitaciones_al_arrendamiento_de_viviendas.pdf

⁵ Sobre la acción reivindicatoria, el juicio verbal de desahucio por precario, el procedimiento de tutela sumaria de la posesión y la tutela sumaria de protección de los derechos reales inscritos, respectivamente.



En palabras de MAGRO SERVET, “la nueva Ley de vivienda dificulta de forma grave la recuperación de vivienda por los propietarios cuando se producen hechos de impago de renta que exigen al propietario el ejercicio de acciones civiles de recuperación de su inmueble (...)”⁶. En el mismo sentido, desde la óptica estrictamente procesal, manifiesta FUENTES-LOJO RIUS que la Ley 12/2023 “merece una crítica muy severa, pues comporta retroceder en los avances procesales que ha hecho nuestro país durante los últimos veinte años consistentes en reformar la LEC para dotar de agilidad al proceso especial de desahucio arrendaticio, en tanto que herramienta procesal clave para dotar al mercado inmobiliario de seguridad jurídica (...)”⁷.

Concretamente, a los efectos que nos atañen, modificó los apartados 1 bis y 5 del artículo 441 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y añadió nuevos apartados 6 y 7 al citado precepto.

El art. 441, apdo. 6 LEC prevé la posibilidad de que, ante situaciones de vulnerabilidad, para encontrar soluciones alternativas para realojar a los ocupantes vulnerables, se aumenta el plazo de suspensión de los lanzamientos de 1 a 2 meses si el propietario fuere persona física y de 3 a 4 meses si se tratase de una persona jurídica, quedando los propietarios de viviendas a la espera de que la Administración provea a los ocupantes ilegales de inmuebles de una vivienda en la que poder morar o al transcurso del plazo máximo de suspensión previsto en el artículo referenciado para que se alce la suspensión y continúe el procedimiento por todos sus trámites.

En el apdo. 7 del citado precepto se menciona la posibilidad de que tribunal pondere la vulnerabilidad del propietario *vs* la vulnerabilidad del ocupante, fijando asimismo los parámetros para apreciar la situación de vulnerabilidad⁸.

⁶ MAGRO SERVET, V.: «Análisis práctico y sistemático de los aspectos relevantes de la nueva Ley de vivienda 12/2023 de 24 de mayo», *Diario La Ley*, núm. 10300, 2023.

⁷ FUENTES-LOJO RIUS, A. en FUENTES-LOJO RIUS, A.; ARANZA RODRÍGUEZ, R.; PÉREZ MONTECUBIO, P.; MUÑOZ PRIETO, M.Á.; PEREA GONZÁLEZ, Á.: «Diálogos para el futuro judicial. LXVI. La Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, en clave procesal», *Diario La Ley*, núm. 10324, 2023.

⁸ Conforme al tenor literal de dicho apartado, “(...) el tribunal para apreciar la situación de vulnerabilidad económica podrá considerar el hecho de que el importe de la renta, si se trata de un juicio de desahucio por falta de pago, más el de los suministros de electricidad, gas, agua y telecomunicaciones suponga más del 30 por 100 de los ingresos de la unidad familiar y que el conjunto de dichos ingresos no alcance:

a) Con carácter general, el límite de 3 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (en adelante IPREM).

b) Este límite se incrementará en 0,3 veces el IPREM por cada hijo a cargo en la unidad familiar. El incremento aplicable por hijo a cargo será de 0,35 veces el IPREM por cada hijo en el caso de unidad familiar monoparental o en el caso de cada hijo con discapacidad igual o superior al 33 por ciento.

c) Este límite se incrementará en 0,2 veces el IPREM por cada persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar o personas en situación de dependencia a cargo.

d) En caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada discapacidad igual o superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral, el límite previsto en la letra a) será de 5 veces el IPREM, sin perjuicio de los incrementos acumulados por hijo a cargo.

A estos mismos efectos, el tribunal para apreciar la vulnerabilidad social podrá considerar el hecho de que, entre quienes ocupen la vivienda, se encuentren personas dependientes de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 2 de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal



Si bien, todo ello se produce con el objetivo de dar respuesta a la necesidad habitacional, no es menos cierto que las medidas implantadas -que permiten enervar los procedimientos de recuperación posesoria- operan a cargo de propietarios particulares (serán de aplicación sobre todo tipo de titularidades jurídico-privadas), que, ante los fenómenos de la iniquiokupación⁹, inquilinos que no abandonan voluntariamente la vivienda pese a concurrir una causa de resolución del contrato y la usurpación de viviendas -ocupación ilegal de inmuebles-, deberán soportar la ocupación de su vivienda sin recibir nada a cambio, lo que les supondrá un grave perjuicio prestando gratuitamente la obligación contemplada en el art. 47 de la Constitución Española, que le corresponde al Estado¹⁰ - recordemos que, en puridad, el llamado “derecho a la vivienda” no garantiza un derecho fundamental, es más, no se trata siquiera de un derecho, sino de un principio rector de la política económica y social, una directriz dirigida a los poderes públicos, mientras que la propiedad privada sí que se encuentra reconocida en el artículo 33 de la Constitución como un verdadero derecho-, además de los gastos que conlleva todo proceso judicial -gastos de abogados, procuradores, peritos, etc.- y de la posibilidad de recuperar su vivienda en años y en un estado inservible. Así, podemos afirmar que mediante la Ley por el derecho a la vivienda se traspa a los propietarios de viviendas una responsabilidad pública que éstos no tienen el deber de soportar.

Por todo lo anterior, estas medidas han sido muy criticadas por la doctrina¹¹, que augura que tendrán nefastas consecuencias, pues pueden resultar perjudiciales para el mercado del alquiler y, en última instancia, para los consumidores, ya que, con la nueva ley, que establece límites al precio del alquiler, la ampliación de la duración mínima obligatoria

y Atención a las personas en situación de dependencia, víctimas de violencia sobre la mujer o personas menores de edad”.

⁹ En palabras de MAGRO SERVET, con este término hacemos referencia a aquellas actuaciones que se están llevando a cabo en la actualidad por numerosos arrendatarios cuya intención clara en el momento de la firma del contrato es la de pagar únicamente “la fianza y el primer mes, dejando de pagar automáticamente las siguientes mensualidades, y obteniendo con ello un título posesorio como es el contrato de arrendamiento y evitando la denuncia por ocupación, exigiendo y obligando al arrendador a tramitar el procedimiento de desahucio por falta de pago, que en la actualidad se ha ralentizado de forma exponencial a raíz de la ley de vivienda para introducir una serie de requisitos en el artículo 441.5 LEC que van a retrasar la tramitación de las demandas de desahucio y permitir que el arrendatario que solamente ha pagado una mensualidad de renta pueda estar en el inmueble durante muchísimo tiempo” MAGRO SERVET, V.: «Cláusulas preventivas en contratos de arrendamiento elevados a escritura pública tras la Ley de vivienda 12/2023, de 24 de mayo», *Diario La Ley*, núm. 10312, 2023.

¹⁰ Algunos autores incluso hablan de “expropiación de uso de bienes a sus titulares sin justiprecio”.

¹¹ Como expresa el citado autor, no pueden confrontarse los derechos de la persona que ocupa un inmueble en precario (sin título alguno que lo legitime) con los derechos que le corresponden al propietario de la vivienda ocupada, puesto que este último tiene derecho a “conseguir de forma inmediata urgente y ágil la recuperación del inmueble indebidamente ocupado y no existe ninguna obligación de soportar ninguna okupación ilegal de su propiedad exista, o no, vulnerabilidad en los ocupantes, ya que si existe el desalojo forzoso es la respuesta judicial más inmediata ante ocupaciones sin título alguno, no pudiéndose obligar a retrasos y esperas de los propietarios de las viviendas ocupadas, ya que ello supone una auténtica desprotección del derecho de la propiedad reconocido en la Carta Magna, y si existe el derecho a la vivienda, éste debe ser reconocido y ejecutado por la Administración, no por los propietarios de inmuebles” MAGRO SERVET, V.: «Análisis práctico y sistemático de los aspectos relevantes de la nueva Ley de vivienda 12/2023 de 24 de mayo», *Diario La Ley*, núm. 10300, 2023.



de los contratos mediante nuevas prórrogas extraordinarias del contrato de arrendamiento y protección contra desahucios que ocasionará dificultades de desalojo, los propietarios de vivienda se mostrarán más reticentes a ofrecer sus inmuebles en arrendamiento, con lo que se conseguirá el efecto contrario del deseado (que decía ser ampliar las posibilidades de acceso a una vivienda digna y asequible económicamente de los ciudadanos, solucionando la problemática de vivienda existente en el país para aquellos que no pueden acceder al régimen de compra de viviendas por sus precios o por no reunir los requisitos exigidos por las entidades bancarias para entregar un préstamo hipotecario, o que, simplemente, no quieren optar a la propiedad). Además, nótese que, ante el retraso en la devolución de la posesión, la consecuencia inmediata será el descenso del número de viviendas en situación de poder ser alquiladas y, evidentemente, dichos propietarios que hayan padecido serios retrasos en la recuperación de la vivienda alquilada se negarán a ponerla nuevamente en el mercado del alquiler, de forma que se han planteado serias dudas sobre si realmente esta Ley será efectiva para mejorar el mercado de alquiler de vivienda.

En este sentido, afirma FUENTES-LOJO RIUS que la Ley 12/2023 “comportará una indeseable retracción de la oferta arrendaticia de viviendas en perjuicio de los ciudadanos más vulnerables, dificultando aún más su acceso a una vivienda por la vía del alquiler, que paradójicamente, es justamente lo que quiere evitar la Ley, y que evidencia que ha adoptado una política de vivienda muy errática que agravará aún más la problemática del acceso a la vivienda”¹².

A continuación incorporamos una tabla comparativa del antiguo art. 441 LEC, apdos. 1 bis y 5, contrastados con su nueva redacción en los términos previstos en la ley.

	Modificación publicada el 5.3.2019, en vigor a partir del 6.3.2019	Última actualización, publicada el 25.5.2023, en vigor a partir del 26.5.2023
Art. 441, apdo. 1 bis, LEC	Cuando se trate de una demanda de recuperación de la posesión de una vivienda o parte de ella a que se refiere el párrafo segundo del numeral 4.º del apartado 1 del artículo 250, la notificación se hará a quien se encuentre habitando aquélla. Se podrá hacer además a los ignorados ocupantes de la	Cuando se trate de una demanda de recuperación de la posesión de una vivienda o parte de ella que se tramite según lo previsto en el artículo 250.1.4.º, la notificación se hará a quien se encuentre habitando aquélla. Se podrá hacer además a los ignorados ocupantes de la vivienda. A efectos de proceder a la

¹² FUENTES-LOJO RIUS, A. en FUENTES-LOJO RIUS, A.; ARANZA RODRÍGUEZ, R.; PÉREZ MONTEERRUBIO, P.; MUÑIZ PRIETO, M.Á.; PEREA GONZÁLEZ, Á.: «Diálogos para el futuro judicial. LXVI. La Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, en clave procesal», *Diario La Ley*, núm. 10324, 2023.



	vivienda. A efectos de proceder a la identificación del receptor y demás ocupantes, quien realice el acto de comunicación podrá ir acompañado de los agentes de la autoridad. Si ha sido posible la identificación del receptor o demás ocupantes, se dará traslado a los servicios públicos competentes en materia de política social por si procediera su actuación, siempre que se hubiera otorgado el consentimiento por los interesados. Si el demandante hubiera solicitado la inmediata entrega de la posesión de la vivienda, en el decreto de admisión de la demanda se requerirá a sus ocupantes para que aporten, en el plazo de cinco días desde la notificación de aquella, título que justifique su situación posesoria. Si no se aportara justificación suficiente, el tribunal ordenará mediante auto la inmediata entrega de la posesión de la vivienda al demandante, siempre que el título que se hubiere acompañado a la demanda fuere bastante para la acreditación de su derecho a poseer. Contra el auto que decida sobre el incidente no cabrá recurso alguno y se llevará a efecto contra cualquiera de los ocupantes	identificación del receptor y demás ocupantes, quien realice el acto de comunicación podrá ir acompañado de los agentes de la autoridad. Si el demandante hubiera solicitado la inmediata entrega de la posesión de la vivienda, en el decreto de admisión a trámite de la demanda se requerirá a sus ocupantes para que aporten, en el plazo de cinco días desde la notificación de aquella, título que justifique su situación posesoria. Si no se aportara justificación suficiente, el tribunal ordenará mediante auto el desalojo de los ocupantes y la inmediata entrega de la posesión de la vivienda al demandante, siempre que el título que se hubiere acompañado a la demanda fuere bastante para la acreditación de su derecho a poseer y sin perjuicio de lo establecido en los apartados 5, 6 y 7 de este mismo artículo si ha sido posible la identificación del receptor de la notificación o demás ocupantes de la vivienda. Contra el auto que decida sobre el incidente no cabrá recurso alguno y se llevará a efecto contra cualquiera de los ocupantes que se encontraren en ese momento en la vivienda.
--	--	--



	que se encontraren en ese momento en la vivienda. En todo caso, en la misma resolución en que se acuerde la entrega de la posesión de la vivienda al demandante y el desalojo de los ocupantes, se ordenará comunicar tal circunstancia, siempre que se hubiera otorgado el consentimiento por los interesados, a los servicios públicos competentes en materia de política social, para que, en el plazo de siete días, puedan adoptar las medidas de protección que en su caso procedan.	
Art. 441, apdo. 5, LEC	En los casos del número 1º del artículo 250.1, se informará al demandando de la posibilidad de que acuda a los servicios sociales, y en su caso, de la posibilidad de autorizar la cesión de sus datos a estos, a efectos de que puedan apreciar la posible situación de vulnerabilidad. A los mismos efectos, se comunicará, de oficio por el Juzgado, la existencia del procedimiento a los servicios sociales. En caso de que los servicios sociales confirmasen que el hogar afectado se encuentra en situación de vulnerabilidad social y/o económica, se notificará al órgano judicial inmediatamente. Recibida dicha comunicación, el	En los casos de los números 1.º, 2.º, 4.º y 7.º del apartado 1 del artículo 250, siempre que el inmueble objeto de la controversia constituya la vivienda habitual de la parte demandada, se informará a esta, en el decreto de admisión a trámite de la demanda, de la posibilidad de acudir a las Administraciones Públicas autonómicas y locales competentes en materia de vivienda, asistencia social, evaluación e información de situaciones de necesidad social y atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social. La información deberá comprender los datos exactos de identificación de dichas



	Letrado de la Administración de Justicia suspenderá el proceso hasta que se adopten las medidas que los servicios sociales estimen oportunas, durante un plazo máximo de suspensión de un mes a contar desde la recepción de la comunicación de los servicios sociales al órgano judicial, o de tres meses si el demandante es una persona jurídica. Una vez adoptadas las medidas o transcurrido el plazo se alzarán la suspensión y continuará el procedimiento por sus trámites. En estos supuestos, la cédula de emplazamiento al demandado habrá de contener datos de identificación de los servicios sociales a los que puede acudir el ciudadano.	Administraciones y el modo de tomar contacto con ellas, a efectos de que puedan apreciar la posible situación de vulnerabilidad de la parte demandada. Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, se comunicará inmediatamente y de oficio por el Juzgado la existencia del procedimiento a las Administraciones autonómicas y locales competentes en materia de vivienda, asistencia social, evaluación e información de situaciones de necesidad social y atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social, a fin de que puedan verificar la situación de vulnerabilidad y, de existir esta, presentar al Juzgado propuesta de alternativa de vivienda digna en alquiler social a proporcionar por la Administración competente para ello y propuesta de medidas de atención inmediata a adoptar igualmente por la Administración competente, así como de las posibles ayudas económicas y subvenciones de las que pueda ser beneficiaria la parte demandada. En caso de que estas Administraciones Públicas confirmasen que el hogar afectado se encuentra en situación de vulnerabilidad económica y, en su caso,
--	---	--



		social, se notificará al órgano judicial a la mayor brevedad y en todo caso en el plazo máximo de diez días. En los casos previstos por los apartados 6 y 7 del artículo 439, cuando la parte actora sea una gran tenedora de vivienda y hubiera presentado junto con la demanda documento acreditativo de la vulnerabilidad de la parte demandada, en el oficio a las Administraciones públicas competentes se hará constar esta circunstancia a efectos de que efectúen directamente, en el mismo plazo, la propuesta de medidas de atención inmediata a adoptar, así como de las posibles ayudas económicas y subvenciones de las que pueda ser beneficiaria la parte demandada y las causas, que, en su caso, han impedido su aplicación con anterioridad. Recibida dicha comunicación o transcurrido el plazo, el letrado o letrada de la Administración de Justicia dará traslado a las partes para que en el plazo de cinco días puedan instar lo que a su derecho convenga, procediendo a suspender la fecha prevista para la celebración de la vista o para el lanzamiento, de ser necesaria tal suspensión
--	--	---



		por la inmediatez de las fechas
--	--	---------------------------------

Por la problemática expuesta, algunos autores¹³ proponen incluir cláusulas preventivas en los contratos de arrendamiento, que después serán elevados a escritura pública y se instará su inscripción en el Registro de la Propiedad mediante nota al margen de la inscripción de la propiedad del inmueble para aumentar su eficacia.

Tales cláusulas en el contrato de arrendamiento, como actuación preventiva, pretenden tranquilizar a los propietarios, que tras la aprobación de la nueva ley se encuentran desconfiados a ofertar en el mercado de alquiler sus viviendas, debido a los retrasos que van a tener lugar en la tramitación de los procedimientos de desahucio, que les ocasionará una elevada asunción de cargas y perjuicios económicos ante la ausencia de rentas y disponibilidad de la vivienda que, además, puede repetirse con el siguiente arrendatario una vez que se produzca el lanzamiento -y a su vez el antiguo arrendatario podrá repetir el proceder con otro arrendador, causando más víctimas-, empero **¿se puede pactar en el contrato LAU una cláusula donde se reconozca por el arrendatario que no es vulnerable -en el momento de la firma del contrato, aportando documentos que así lo acrediten- y la negativa a que la Administración *a posteriori* investigue esta condición? Adviértase que puede producirse en el arrendatario la circunstancia de la vulnerabilidad económica sobrevenida después de la celebración del contrato de arrendamiento por carecer de rentas, ingresos o patrimonio suficientes por darse cualquier circunstancia sobrevenida que implique una significativa reducción de ingresos en los términos exigidos.**

2. Fundamentos

Sobre la cuestión planteada, la doctrina ha puesto de manifiesto que se trataría de actuar a prevención, estableciendo determinadas cláusulas para evitar arrendatarios con intenciones fraudulentas a la firma del contrato que posteriormente les puedan perjudicar a la hora de ejercitar acciones civiles de desahucio para conseguir la recuperación inmediata de la posesión aprovechando las nuevas circunstancias incluidas en la Ley 12/2023, lo que en algunos casos puede acontecer, pero, en mi opinión, lo cierto es que, con carácter general, en el caso planteado serán los arrendadores quienes busquen la manera de eludir la aplicación de la nueva ley de vivienda para evitar los efectos perjudiciales de esta norma, por lo que, en este sentido, podríamos hallarnos ante un fraude de ley¹⁴.

¹³ V. gr. MAGRO SERVET, V.: «Cláusulas preventivas en contratos de arrendamiento elevados a escritura pública tras la Ley de vivienda 12/2023, de 24 de mayo», *Diario La Ley*, núm. 10312, 2023.

¹⁴ Sobre el fraude de ley puede verse DEL SAZ DOMÍNGUEZ, L.: «La necesidad del arrendador de recuperar la vivienda alquilada y el fraude de ley», *Centro de Estudios de Consumo (CESCO)*, enero 2023, disponible en: https://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/La_necesidad_del_arrendador_de_recuperar_la_vivienda_alquilada_y_el_fraude_de_ley.pdf



La negativa a autorizar que se investigue la vulnerabilidad por parte de la Administración para que el eventual procedimiento se agilice, sin que quepa la suspensión del procedimiento para localizar una alternativa habitacional para el realojo, parece una renuncia a los derechos reconocidos a los consumidores realizada en fraude de ley, lo cual está vedado por el art. 10 del TRLGDCU, que dispone lo siguiente:

“La renuncia previa a los derechos que esta norma reconoce a los consumidores y usuarios es nula, siendo, asimismo, nulos los actos realizados en fraude de ley de conformidad con lo previsto en el artículo 6 del Código Civil”.

En consecuencia, no solamente la renuncia previa a los derechos reconocidos al consumidor y usuario en el TRLGDCU es nula, sino también aquellos actos que se realicen en fraude de ley de conformidad con lo previsto en el art. 6 del CC, lo que acontece al excluir voluntariamente la ley que resultaría aplicable (Ley 12/2023) y los derechos en ella reconocidos, en perjuicio del arrendatario, contraviniendo la prescripción contenida en el art. 6.2 del CC, lo que significa que no será válida la cláusula limitativa que incluya la renuncia del arrendatario a que la Administración investigue la condición de “vulnerabilidad” y, conforme a la sanción que prevé el art. 6, apdo. 4, del CC, dichos actos no impedirán la debida aplicación de la norma que se hubiere tratado de eludir, lo que supondrá la plena aplicación de la norma defraudada (Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda).

3. Conclusiones

- i. Con la ley 12/2023 se pueden demorar los desahucios. Además, ésta tendrá un grave impacto en el sector inmobiliario, puesto que, lejos de solucionar el problema de fondo del alquiler en España: la falta de oferta, resulta contraproducente, de tal forma que generará efectos adversos. De manera casi unánime los expertos vaticinan que el resultado de las medidas implantadas será la producción de efectos no deseados, tales como la caída de la oferta de inmuebles en alquiler, la subida del precio de los arrendamientos, mayor exigencia en los requisitos de acceso a la contratación y la proliferación de ocupaciones.
- ii. Por otra parte, el citado texto legal deja totalmente desprotegido al propietario. Tendremos que esperar al pronunciamiento del Tribunal Constitucional, pues sin duda la nueva ley parece menoscabar el contenido esencial del derecho a la propiedad privada y a la tutela judicial efectiva -en su vertiente de derecho de ejecución de las resoluciones judiciales y potestad de los jueces y tribunales para hacer ejecutar lo juzgado-, contribuyendo a una desprotección de los propietarios frente a los arrendatarios y ocupantes ilegales de su vivienda a través de un rango de ley que no es adecuado.
- iii. La necesidad de proteger al inquilino que ocupe la posición de consumidor vulnerable en el mercado inmobiliario no puede recaer en el propietario de vivienda.



- iv. Bien es cierto que algunos arrendatarios pueden actuar con intenciones fraudulentas en la firma del contrato de arrendamiento, conociendo que pueden valerse de lo contemplado en la Ley 12/2023 para dejar de abonar la renta pactada, pues su desahucio se verá demorado gracias a la nueva ley hasta que se encuentre para ellos una alternativa habitacional o transcurra el plazo de suspensión previsto. No obstante, la actuación a prevención incluyendo la cláusula de renuncia a averiguar la condición de “consumidor vulnerable” contraviene lo dispuesto en el art. 10 TRLGDCU pues se hace renunciar al arrendatario a los derechos que eventualmente le corresponderían si sobrevenidamente reuniese la condición de “consumidor vulnerable” (v. gr. por perder su empleo tras la firma del contrato por circunstancias ajenas a su voluntad). Por consiguiente, cabe concluir que la inclusión de dichas cláusulas en el contrato de arrendamiento no se ajusta a la legislación vigente.
- v. Ha de tenerse en cuenta la irrenunciabilidad de los derechos reconocidos al consumidor y usuario que propugna el art. 10 del TRLGDCU, por la cual serán nulos los actos realizados en fraude de ley, de conformidad con lo dispuesto en el art. 6 CC.
- vi. En último lugar, por todo lo anteriormente expuesto, considero que no podría practicarse la inscripción del contrato de arrendamiento en dichos términos en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal, puesto que para la inscripción en el citado Registro se requiere que las cláusulas contractuales sean válidas, conforme a las distintas leyes, mientras que el art. 10 del TRLGDCU dispone la irrenunciabilidad de los derechos reconocidos al consumidor, sin que pueda tener cabida la renuncia previa a los derechos realizada en fraude de ley de conformidad con lo previsto en el art. 6 del CC.