



RESPUESTA CASO PRÁCTICO Nº 1

El día 2 de enero de 2008 Pedro suscribió con María un contrato privado de arrendamiento sobre el piso 1º izquierda de la calle Rosas nº 18 de Ciudad Real propiedad de María. Convinieron que el arrendatario, Pedro, abonase una renta de 600 euros al mes y que el arrendamiento fuese de temporada, pese a que sabían que la intención del arrendatario era la de ocupar el piso de forma permanente como vivienda.

El día 12 de junio de 2008 Pedro conoció a Ana, iniciando una relación de pareja. El día 30 de septiembre de 2008 ambos se inscribieron en el registro municipal de parejas de hecho del Ayuntamiento de Ciudad Real y acordaron fijar su residencia en el piso arrendado, sin comunicarlo a la arrendadora. La pareja tuvo una hija que nació el 6 de mayo de 2009.

Posteriormente entre Pedro y Ana surgieron desavenencias, por lo que ambos, el 10 de noviembre de 2009, acordaron verbalmente que Pedro abandonase el piso y que en él permaneciese sólo Ana junto con la hija común. Aparte acordaron que la renta del piso se abonase entre los dos por mitad hasta la que la hija fuese mayor de edad y que, fuera de este compromiso, Pedro no debería asumir en el futuro ninguna otra obligación con relación a su hija.

El mes de enero de 2011 Pedro abandonó el piso y se trasladó a vivir a la ciudad de Cuenca, lo que tampoco comunicó a la arrendadora. A partir del mes de marzo de 2011 Pedro dejó de ingresar la parte del alquiler del piso que le correspondía, por lo que Ana, que carecía de



suficientes ingresos, dejó de pagar la renta a la arrendadora desde ese mismo mes de marzo.

María /Ana se dirigen a usted solicitando sus servicios como abogado en el supuesto que antecede. Para asesorarles jurídicamente en cada caso y poner en marcha una correcta estrategia de defensa desde el punto de vista jurídico y procesal, elabore un dictamen en el que responda a las cuestiones que se plantean en este supuesto:

(Preguntas que deben responderse al resolver el caso práctico)

1ª) Usted es abogado/a de María. Ella le consulta el régimen jurídico al que está sujeto el arrendamiento y la validez del pacto que califica el arrendamiento como de temporada ¿Qué le respondería?

Cuestiones que plantea la pregunta:

*1.- El contrato está sujeto a las normas que regulan el **arrendamiento de vivienda** en el título II de la Ley de Arrendamientos Urbanos). El pacto que califica el arrendamiento como de temporada es **ineficaz**. Lo que cuenta es la intención evidente de los contratantes (art. 1.281 CCv). El arrendamiento recae sobre una finca urbana (art. 1 LAU), pero no es un arrendamiento de temporada (modalidad de arrendamiento para uso distinto del de vivienda según el art. 3.2 de la LAU) porque el destino primordial del piso es el de satisfacer la necesidad permanente de vivienda de Pedro (art. 2.1 LAU).*

*2.- El pacto que califica el arrendamiento como de temporada incurre en **fraude de ley** porque obedece al propósito de eludir la aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos, en beneficio de la arrendadora. Por tal razón, se debe aplicar la norma que se intenta eludir (art. 6.4 CC).*

2ª) Ana acude a Usted como abogado/a para que le asesore sobre la validez y eficacia de los acuerdos verbales que alcanzó con Pedro con motivo de la ruptura de la relación entre ambos ¿Qué le diría al respecto?



Cuestiones que plantea la pregunta:

1.- Los acuerdos no son válidos ni vinculan a Ana. La materia es indisponible para las partes. La mayor parte de las normas que integran el derecho de familia tiene carácter imperativo, salvo en cuestiones estrictamente patrimoniales.

2.- Límites del principio de autonomía de la voluntad: aunque los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que consideren conveniente, existe el límite de que no sean contrarios a las leyes la moral o el orden público (art. 1.255 CCv). En el caso planteado, es la presencia de la hija menor la que invalida el acuerdo de exonerar al padre de cualquier obligación futura. La patria potestad entraña unos deberes irrenunciables (art. 154 CCv). Cualquier medida que afecte a la hija carece de eficacia hasta que sea judicialmente aprobada, con audiencia del Mº Fiscal (art. 749.2 LEC y art. 3.7 EOMF).

3ª) Seguidamente Ana, su cliente, le comenta que está arrepentida de los acuerdos que alcanzó con Pedro por los que se desentendió de su hija a cambio de abandonar el piso y pagar una parte de la renta. Su intención es demandarlo judicialmente para que se responsabilice de la hija común. Le pregunta si tiene derecho a ello, dado que no estuvo casada, y qué procedimiento o procedimientos judiciales puede promover contra Pedro, en su caso ¿Qué le contestaría Usted?

Cuestiones que plantea la pregunta:

1.- Ana tiene pleno derecho a exigir a Pedro el cumplimiento de sus obligaciones como padre (art. 154 CCv), con independencia de que estuviese o no casada con él.

2.- Las reclamaciones que quiera plantear Ana sobre alimentos o sobre guarda y custodia de la hija (art. 748.4 LEC), se deben sustanciar por los trámites del **juicio verbal** (art. 753 LEC), con las especialidades previstas en los arts. 748 a 755 de la LEC para los procesos sobre capacidad, filiación, matrimonio y menores. El conocimiento de la demanda correspondería a los Juzgados de 1ª Instancia de Ciudad Real, por ser el último domicilio común, o a elección de la demandante los de Cuenca (art. 769.3 LEC).



3.- También, con carácter general, **el Juez, de oficio, a instancia de cualquier pariente o del Ministerio Fiscal, puede acordar en cualquier proceso civil o penal medidas para asegurar la prestación de alimentos y proveer a las futuras necesidades de la hija ante el incumplimiento del padre (art. 158 CC).**

4ª) Ahora Usted es el abogado/a de María. El arrendatario le adeuda 3.600 euros y ella le encomienda el inicio de acciones contra el arrendatario para reclamarle la renta pendiente de pago ¿Qué acciones podría instar en interés de la arrendadora y contra quien?

Cuestiones que plantea la pregunta:

1.- La arrendadora dispone de **dos tipos de acciones**. Una para reclamar el importe de las rentas pendientes de pago (**reclamación de cantidad**) y otra para recuperar la posesión del piso (**desahucio**). **Ambas acciones puede ejercitarlas individualmente o acumularlas (acumulación objetiva de acciones) para que se sustancien en un único juicio (art. 438.3.3ª LEC).**

2.- Ambas acciones deben dirigirse contra Pedro. **Ana no está legitimada pasivamente** ya que no es parte en el contrato de arrendamiento y la arrendadora desconoce la ocupación del piso por Ana y la menor como consecuencia de los acuerdos entre Ana y Pedro.

5ª) Indique el procedimiento o procedimientos judiciales que puede promover la arrendadora y qué órganos judiciales tienen competencia objetiva y territorial para conocerlos.

Cuestiones que plantea la pregunta:

1.- Si se ejercen las acciones **individualmente**:

La acción de reclamación de rentas por importe de 3.600 euros se debe sustanciar por los trámites del **juicio verbal**, cualquiera que sea la cuantía reclamada (art. 250.1.1º LEC). Para



conocerlo son competentes los juzgados de 1ª Instancia de Cuenca, por ser los del domicilio del demandado (art. 50.1 LEC).

La acción dirigida a recuperar la posesión del piso igualmente se debe sustanciar igualmente por los trámites del juicio verbal (art. 250.1.1º LEC), pero para conocerlo son competentes los juzgados de 1ª Instancia de Ciudad Real, por ser el lugar donde se encuentra el piso (art. 52.1.7º LEC).

2.- Si se ejecutan las acciones **conjuntamente o se acumulan**:

Ambas acciones se sustanciarán en **un único juicio verbal** (art. 438.3.3ª LEC). En este caso **la competencia objetiva y territorial viene atribuida al juzgado de 1ª Instancia de Ciudad Real** por ser el del lugar que corresponde a la acción de desahucio que fundamenta la de reclamación de las rentas y, además, por ser la más importante cuantitativamente (art 53.1 LEC) ya que la cuantía del juicio de desahucio es de una anualidad de renta (7.200 euros), cantidad superior a la renta reclamada (art. 251.9ª LEC). No obstante se puede defender la competencia de los juzgados de Cuenca, pero sólo si se considera que la acción de reclamación de cantidad sirve de fundamento a la de desahucio por impago.