

**Interrupción da actividade docente presencial nas Universidades polo estado de alarma e a duración dos contratos de aluguer de pisos de estudantes:**

Ante a consulta da posibilidade de desistir, de xeito unilateral, os inquilinos dos pisos de estudantes debido ao confinamento pola interrupción da docencia presencial nas Universidades polo estado de alarma, faise necesario informar á cidadanía do seguinte:

No primeiro lugar atenderase ao contrato de alugueiro xa que é posible que conteña algunha causa pola que se poida renunciar ao contrato.

Ante todo o arrendamento de temporada réxese pola vontade das partes e en defecto de esta, pola Lei de Arrendamentos Urbanos e polo Código Civil.

Se non hai pacto entre as partes, aplícase o Título III da Lei de Arrendamentos Urbanos (para uso distinto de vivenda). Esta norma non contén ningún artigo que contemple que sucede se o inquilino desiste do contrato, polo que se decidiría nos tribunais, sempre que non houbera acordo entre as partes.

Os arrendatarios en defecto de pacto, deberían a totalidade da renda correspondente ao período pactado.

Se consideramos que os pisos de alugueiro para estudantes, non son arrendamentos de vivenda senón arrendamentos para uso distinto da vivenda, pois son pisos de alugueiro por unha tempada coincidente co curso académico. Tratándose polo tanto de arrendamentos de tempada. No caso de pequenos arrendadores, as partes poderán pactar no contrato ou con posterioridade que de desistir do contrato deberá o arrendatario indemnizar cunha mensuralidade da renda en vigor por cada ano do contrato que reste por cumprir. Polo que nos períodos de tempo inferiores ao ano, sería a indemnización a parte proporcional da renda mensual en vigor.

Pero fronte ás normas establecidas e pensadas para situacións de normalidade, poden acontecer circunstancias non só excepcionais, senón

moi excepcionais, como a actual, e que poden afectar de tal maneira á desaparición da base do negocio ou contrato, que leven á anulación de esa base e que abran paso por razóns de equidade, e co fin de evitar un enriquecemento inxusto dunha das partes, á resolución do contrato ou a un axuste do pacto tendo en conta as circunstancias e respondendo a un principio de xustiza.

Tamén se pode alegar que a vivenda non se pode desaloxar ata a data de finalización do confinamento, polo que o contrato continuaría vixente.

Sen embargo, se a duración con contrato non é unha tempada, senón que é un ano natural, cunha renda mensual e non conxunta; neste caso enténdese que cabería a renuncia do contrato de acordo co art. 11 da Lei de Arrendamentos Urbanos, no cal o arrendatario poderá desistir do contrato de arrendamento unha vez que polo menos houberan pasado 6 meses dende o inicio do alugueiro e sempre que se comunique ao arrendador cunha antelación mínima de trinta días. Se non se cumpre coa comunicación anterior, a fianza responderá da renda que non se pagou nese período.

Se o arrendador negase a renuncia alegando que non é aplicable o art. 11 da LAU, por tratarse dun arrendamento de uso distinto da vivenda, podería opoñerse o arrendatario (inquilino) alegando a doutrina de actos propios; o que significa que non se pode ir contra seus propios actos ou o seu propio comportamento.

En principio nos casos anteriores, resolto o contrato ou desistindo do mesmo, a devolución da fianza corresponderíalle ao arrendador, aínda que poderíase solicitar unha negociación das condicións polas circunstancias actuais de suceso imprevisible e contrato de tracto sucesivo.

Unha vez que se resolva o contrato ou se produza a renuncia, o arrendatario debe entregar a chaves e deixar libre de pertenzas o piso, aínda que neste caso debido á imposibilidade polo estado de alarma, se poderá postergar esta obriga ata que sexa posible. Isto no ocasiona danos ao arrendador pois legalmente non poderá alugar a vivenda ata o fin do estado de alarma. Polo que cando finalice o estado de alarma, o arrendatario poderá desaloxar a vivenda e entregar a chaves, sen dilación.

Se o contrato de aluguer está a nome de varios estudantes e se algún deles deixa o piso, sole ser práctica habitual que o contrato se redacte a nome de todos os ocupantes, que responderán de xeito solidario ou mancomunado tanto para o pago da renda como para os danos que se produzan no inmovible.

(Responsabilidade solidaria: o acreedor poderá dirixirse indistintamente contra calquera dos seus debedores solidarios pola totalidade da débeda. Responsabilidade mancomunada: neste caso divídese o crédito ou a débeda en tantas partes como acredores haxa , non podendo esixir o cumprimento integro da mesma a un só a acreedor).

Distinto sería o caso de que un único asinante do contrato comunicara aos seus compañeiros de piso que resolve ou desiste do contrato e o comunica ao arrendador, polo que neste caso o arrendador debería asinar un contrato novo cos estudantes que quixeran quedarse na vivenda.

Tendo en conta todo o exposto con anterioridade, recoméndase un acordo amizoso coa propiedade, que debería facerse por escrito e anexarse ao contrato principal e que podería consistir en suspender o pago da renda do aluguer nos meses de abril, maio e xuño e compensar ao arrendador coa fianza.

No caso de desacordo, o arrendatario poderá desistir do contrato comunicando con constancia ao arrendador o desexo de resolver ou desistir do contrato segundo art. 11 da LAU tendo causa de forza maior e extraordinaria pola pandemia do coronavirus e pagando a penalización prevista no contrato.

Por outro lado, as residencias de estudantes e colexios maiores tomaron opcións distintas. Algunhas pecharon, outras teñen poucos alumnos e adoptaron medidas de seguridade fronte ao coronavirus. Algunhas suspenderon o cobro das cotas mensuais e outras seguen cobrando as mensualidades.

A incerteza xorde entre o alumnado que decidiu irse as súas casas para cumprir o confinamento e aboaron a cota de marzo , máis antes do día 14 de marzo xa estaban nas súas casas.

Segundo as residencias e colexios maiores, existe un contrato legal cunha permanencia do curso lectivo completo, de setembro a xuño.

Ademais non se entende que as residencias de estudantes se rexan polo convenio regulador de hospedaxe, pero a diferenza dos hoteis se lles permita continuar coa súa actividade.

Polo tanto deixa nas mans das residencias de estudantes e dos colexios maiores ben un desconto nas mensualidades ao alumnado ou unha quita (que anulen ou deixen de cobrar íntegra a cuota) completa da renda mensual, polo que ao non poder ter abertas as zoas comúns tampouco se debería pretender cobrar a renda íntegra do mes.

No caso de que as residencias decidan seguir cobrando a cota mensual, deberá tentarse un acordo co centro e de non chegar a un entendemento presentar unha demanda xudicial, pola excepcionalidade da situación tal e como se comentou con anterioridade.

Por outra banda no Real Decreto-lei 11/2020 , de 31 de marzo, polo que se adoptan medidas urxentes complementarias no ámbito social e económico para facer fronte ó COVID-19.

No art. 36. 3, refire que nos contratos de tracto sucesivo, como dos que estamos a falar, poderase ofrecer a recuperación do servizo con posterioridade.

Ata que o servizo volva a prestarse con normalidade parálizase o cobro das novas cotas e o contrato queda en suspenso.

Respecto aos importes aboados, nos que non se prestara o servizo poderase acordar a minoración de cotas futuras ou devolución dos importes, dependendo do acordado entre as partes.

Para maior información a OMIC está a súa disposición para aclarar calquera dúbida ou consulta nos correos: [omic.ponteareas@xunta.gal](mailto:omic.ponteareas@xunta.gal) ou [antonia.yanes.sobral@ponteareas.gal](mailto:antonia.yanes.sobral@ponteareas.gal)

