UNIVERSIDAD DE MÁLAGA

Vicerrectorado de Estudiantes y Deporte

INFORMACIÓN PARA EL ESTUDIANTADO EN RELACIÓN A LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS QUE TUVIERAN CONCERTADOS

El contenido de este documento debe entenderse como una mera información de carácter general, en la clara consideración de que la decisión y responsabilidad única le corresponde al estudiante o en su caso al titular o titulares del los contratos de arrendamiento como arrendatarios, sin que por tanto la Universidad pueda o deba contraer ningún tipo de responsabilidad por esta información que se les facilita, siendo recomendable que la misma sea supervisada por un profesional del derecho que pudiera emitir una mejor opinión al respecto.

Ante una casuística ingente, se plantea esta petición de información de una manera global, al desconocer cada uno de los contratos de arriendo que pudiera tener concertado el alumnado con los respectivos propietarios o arrendadores; tampoco se conoce si los contratos son de temporada, esto es que abarcan solamente el curso académico, (y por tanto no le es de aplicación la Ley de Arrendamientos Urbanos sino solamente el Código Civil), o por el contrario, están formalizados como contratos de vivienda habitual, aunque realmente no lo sean, pero que abarca un tiempo determinado mínimo y obligatorio para el arrendador o propietario. También se desconoce respecto a cada uno de los contratos, el aval o garantía que tienen establecido.

En este contexto indefinido podríamos establecer, en nuestra opinión sujeta siempre a cualquier otra mejor de cualquier profesional del derecho, que el alumnado tendría, al menos, dos opciones diferentes:

a) la suspensión

El interesado podría valorar la posibilidad de llegar a un acuerdo con el arrendador sobre la suspensión contractual por un tiempo determinado, intentando llegar a un acuerdo sobre las rentas durante el tiempo de suspensión del contrato, (exención parcial, aplazamiento en su pago o cualquier otro pactado de común entre las partes).

b) El desistimiento

Si la decisión del estudiante fuera firme en marcharse y dejar el piso libre y a disposición de la propiedad, la fórmula que parecería más adecuada sería la rescisión anticipada de mutuo acuerdo, o bien la del desistimiento unilateral por parte del arrendatario, concretamente **el desistimiento anticipado del contrato por motivos de fuerza mayor**. Este motivo implicaría la Resolución Unilateral del contrato (por parte del arrendatario o estudiante), atendiendo a lo previsto en la propia Ley de Arrendamientos Urbanos y el código civil, por causa de fuerza mayor. Obviamente, ante

el desconocimiento de los pormenores del contrato, cuestión imposible de conocer por esta Universidad, tampoco podríamos pronunciarnos sobre la devolución o no de los avales en su día depositados, por lo que se recomienda ante cualquier duda, se acuda al asesoramiento de un profesional del derecho.

La comunicación, como mera "muestra informativa", (sin perjuicio de cualquier otra mejorable), en el supuesto de un DESISTIMIENTO UNILATERAL del contrato, podría realizarse en los siguientes términos:

"Atendiendo a las circunstancias excepcionales que venimos padeciendo en virtud del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, la suspensión de la docencia universitaria presencial en virtud de las disposiciones posteriores, y la exigencia de confinamiento por tiempo aún indeterminado, le comunicamos que dada la anterior situación conceptuada como de fuerza mayor por tales disposiciones, y en todo caso conforme dispone el artículo 1.105 del Código Civil, por el cual se le exime a toda persona a responder por hechos que no hubieran podido preverse, o que previstos fueran inevitables, y de conformidad asimismo a lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, por la presente cúmpleme indicarle que, lamentablemente esta parte viene a DESISTIR del contrato de arrendamiento celebrado, por lo que se dejará el piso libre y expedito a su disposición y con entrega de llaves o depositadas en donde se nos indique, o igualmente a su disposición, desde el próximo día …., rogando se proceda coincidiendo con dicha entrega de llaves a la devolución de la fianza una vez comprobado el buen estado de entrega del referido piso y abonados los servicios y suministros.

Sin otro particular. Atentamente.